ONU-HABITAT

Reporte Mundial de Ciudades 2026

La crisis global de vivienda

Caminos hacia la acción



Reporte Mundial de Ciudades 2026

La crisis global de vivienda

Caminos hacia la acción

ONU-HABITAT

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA
CIUDAD DE MÉXICO

Reporte Mundial de Ciudades 2026

Publicado por primera vez en 2026 por el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat)
Copyright © Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), 2026

Todos los derechos reservados

ONU-Habitat es titular exclusivo de los derechos de autor de esta obra y concede una licencia a la Universidad Iberoamericana para traducir y difundir el reporte entre el público hispanohablante.

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat)
P.O. Box 30030, Nairobi, Kenia
Sitio web: www.unhabitat.org

Universidad Iberoamericana Ciudad de México
Prol. Paseo de la Reforma 880. Col. Lomas de Santa Fe. Ciudad de México, 01219, México
publica@ibero.mx

AVISO LEGAL

Las designaciones empleadas y la presentación del material en esta publicación no implican la expresión de ninguna opinión por parte de la Secretaría de las Naciones Unidas sobre el estado legal de ningún país, territorio, ciudad o área o de sus autoridades, o sobre la delimitación de sus fronteras o límites, o sobre su sistema económico o nivel de desarrollo. El análisis, las conclusiones y las recomendaciones de este reporte no reflejan necesariamente las opiniones del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos ni de su Junta Ejecutiva.

El reporte se elabora con datos oficiales proporcionados por gobiernos y con información adicional de los socios recopilada por ONU-Habitat. Se les invita a las ciudades y países a actualizar los datos relevantes para ellos. Es importante reconocer que los datos varían según la definición y las fuentes. Aunque ONU-Habitat revisa los datos proporcionados en la mayor medida posible, la responsabilidad de la exactitud de la información recae en quien la provee. La información contenida en el presente Reporte se proporciona sin garantía de ningún tipo, ya sea expresa o implícita, incluyendo, entre otras, las garantías de comerciabilidad, idoneidad para un propósito particular y no infracción. ONU-Habitat específicamente no ofrece ninguna garantía ni declaración sobre la exactitud o integridad de dichos datos. Bajo ninguna circunstancia ONU-Habitat será responsable de cualquier pérdida, daño, responsabilidad o gasto incurrido o sufrido que se considere que haya resultado del uso de este Reporte, incluyendo, entre otras, cualquier culpa, error u omisión al respecto. El uso de este Reporte es responsabilidad exclusiva del Usuario. Bajo ninguna circunstancia, incluyendo, pero no limitándose a negligencia, ONU-Habitat o sus afiliados serán responsables por daños directos, indirectos, incidentales, especiales o consecuentes, incluso si ONU-Habitat ha sido informada de la posibilidad de tales daños.

Esta traducción no ha sido elaborada por ONU-Habitat y no debe considerarse una traducción oficial de las Naciones Unidas. ONU-Habitat no se hace responsable del contenido ni de los errores que pueda contener esta traducción. La edición original en inglés será la versión vinculante y auténtica.

EDICIÓN EN ESPAÑOL

La traducción, edición e impresión de la versión en español fue posible gracias al apoyo de:

Departamento de Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería Civil
Universidad Iberoamericana Ciudad de México

Gobierno de España
Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Número HS:	HS/961/26S
Número ISBN (Serie):	978-92-1-673396-6
Número ISBN:	978-92-1-132409-9
Número ISBN UIA:	pendiente

9 789211 324099

ONU-HABITAT

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA
CIUDAD DE MÉXICO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Introducción de la Directora Ejecutiva



Anacláudia Rossbach
Secretaria General Adjunta y Directora Ejecutiva del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat)

La crisis mundial de vivienda actual es el resultado de décadas de inacción. La inversión limitada, la urbanización acelerada, las presiones macroeconómicas y la pérdida de viviendas debido a las crisis son algunos de los factores que han contribuido a las deficiencias actuales. Ahora, las últimas estimaciones globales dejan muy en claro esta situación Se estima que hasta 3.400 millones de personas en todo el mundo viven sin una vivienda estable, segura y adecuada, de las cuales más de 1.000 millones residen en asentamientos informales y barrios marginales, enfrentándose a diario a amenazas graves como su permanencia en dicha vivienda, el hacinamiento, la exposición a riesgos naturales y la ausencia de servicios esenciales como el saneamiento seguro. Dada su magnitud, la crisis global de vivienda debe abordarse con urgencia crítica por el bien de la humanidad ahora y en el futuro.

Sin embargo, a pesar del derecho universalmente reconocido a una vivienda adecuada, el mundo aún está lejos de resolver esta crisis. Incluso durante periodos de compromiso global en acción, primero bajo los Objetivos de Desarrollo del Milenio y luego bajo los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la escasez de viviendas adecuadas se ha intensificado en lugar de disminuir. El déficit global aumentó de 251 millones de unidades en 2010 a 288 millones en 2023. Millones de personas continúan siendo desplazadas a la fuerza de sus hogares cada año, con un estimado de 133 millones de personas desplazadas a nivel mundial en 2024 por conflictos, persecución, violencia, violaciones de derechos humanos y desastres naturales. Además, los desalojos urbanos siguen siendo generalizados, pero están poco documentados y con frecuencia no se denuncian. Las nuevas investigaciones que fueron realizadas por ONU-Habitat para este reporte indican que aproximadamente 64 millones de personas fueron desalojadas entre 2003 y 2023. Las consecuencias para los hogares afectados son profundas, destruyendo medios de vida y empujando a poblaciones ya vulnerables hacia una pobreza aún mayor.

Las consecuencias son amplias y duraderas. Como ilustra esta edición del Reporte Mundial de Ciudades, una vivienda adecuada no es sólo

Un hogar abarca elementos y resultados sociales, económicos y psicológicos complejos. Desde el acceso al empleo y los servicios públicos hasta el reconocimiento legal y los entornos sociales, la vivienda desempeña un papel central en la configuración del bienestar y la calidad de vida de todas las personas en todas partes. Es por eso por lo que la vivienda es la piedra angular de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el progreso hacia estas metas globales está fuertemente atado a nuestra habilidad para garantizar una vivienda adecuada a todos, especialmente la transformación de los asentamientos informales y barrios marginales.

cuestión de refugio, sino mucho más. Un hogar abarca elementos y resultados sociales, económicos y psicológicos complejos. Desde el acceso al empleo y los servicios públicos hasta el reconocimiento legal y los entornos sociales, la vivienda desempeña un papel central en la configuración del bienestar y la calidad de vida de todas las personas en todas partes. Es por eso por lo que la vivienda es la piedra angular de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el progreso hacia estas metas globales está fuertemente atado a nuestra habilidad para garantizar una vivienda adecuada a todos, especialmente la transformación de los asentamientos informales y barrios marginales.

De hecho, la vivienda puede ser una poderosa fuerza de cambio positivo. Una vivienda bien ubicada, segura y asequible puede aumentar la productividad, mejorar las condiciones de salud y contribuir a la reducción de la pobreza y a la prosperidad compartida. Al mismo tiempo, la vivienda será central para cualquier respuesta significativa al cambio climático. Los edificios representan aproximadamente el 37 por ciento de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, con la vivienda representando entre el 17 y el 21 por ciento, lo que representa una oportunidad significativa para actuar y reducir sustancialmente las emisiones mediante la modernización del parque habitacional existente y la adopción de métodos de construcción energéticamente eficientes y bajos en emisiones de carbono para nuevos desarrollos. La vivienda también es un factor clave para la resiliencia urbana. A medida que las ciudades se enfrentan a los crecientes riesgos derivados de las inundaciones, las olas de calor y otros peligros relacionados con el clima, la provisión de viviendas bien diseñadas y resistentes a desastres será esencial para la adaptación a largo plazo y la reducción de riesgos.

Por lo tanto, la vivienda adecuada representa uno de los puntos de entrada más fuertes para acelerar el desarrollo sostenible e inclusivo en todos los niveles. Lograr este potencial requiere situar la participación en el centro de la política de vivienda. Los gobiernos nacionales y locales deben replantearse fundamentalmente su enfoque hacia la informalidad. En muchas ciudades, los asentamientos informales albergan a una gran parte de los residentes urbanos y forman parte integral del tejido urbano. En lugar de ignorar la informalidad o tratarla como un fracaso del desarrollo urbano, las autoridades deberían invertir deliberadamente en acercamientos transformadores y reconocer y apoyar los enfoques de mejora incrementales liderados por la comunidad que hayan demostrado su capacidad para ofrecer soluciones de vivienda asequibles y adecuadas.

Las acciones que tomemos ahora determinarán si la vivienda se convertirá en una base para la estabilidad y el crecimiento, o en una fuente importante de vulnerabilidad. Por eso, este reporte presenta un mapa para lograr viviendas más ecológicas, equitativas y habitables en contextos urbanos diversos. Combina las enseñanzas y mejores prácticas reconocidas internacionalmente con la necesidad de soluciones adaptadas a las condiciones y contextos locales. Desde instrumentos de financiación a favor de los pobres hasta mecanismos participativos innovadores, la participación sustantiva de las comunidades en el diseño, construcción y mejora de la vivienda es esencial. Como demuestran los ejemplos nacionales y regionales a lo largo de este reporte, el progreso tangible es posible cuando se implementan las políticas, recursos y asociaciones adecuadas. Por lo tanto, este reporte no sólo es una advertencia, sino un llamado a la acción para volver a comprometerse con la vivienda como un derecho humano y garantizar una vivienda adecuada para todos.

Agradecimientos

Autores: Equipo Central de ONU-Habitat
Edlam Yemeru (Jefe de Sección); Ben Arimah (Jefe de Sección y Administrador de Tareas); Raymond Otieno Otieno; Matthijs van Oostrum; Mary Mutinda; Zoe Gabrielli

Autores: Externos
Alison Brown; Ayyoob Sharifi; Claudia Maria de Magalhães Eloy; Godwin Arku; Hector Becerril Miranda; Paroj Banerjee; Piyush Kumar Tiwari; Vanesa Castán-Broto

Anexo estadístico
Robert Ndugwa; Dennis Mwaniki; Samuel Wahome Maina; Daniel Githira; Wandia Riunga; Matthijs Van Oostrum

Colaboradores: Personal de ONU-Habitat
Rafael Tuts; Ombretta Tempra; Shubhagato Dasgupta; Shipra Narang Suri; Xing-Quan Zhang; Remy Sietchiping; Robert Ndugwa; Angela Mwai; Dennis Mwaniki; Francesca Lionetti; Patricia Gryciuk; Charlotte Albin; Alloice Okumu; Shuheng Zhao, Simon Deprez

Colaboradores: Externos
Claudio Acioly; Hannes Juhlin Lagrelius; Kecia Rust; Marion Rono; Pauline Adebayo; Sahar Attia; Mewahib Mohamed; Marja Hoek-Smit; Andrew Heywood; Andrew Mills; Geórgia Schmidt; Jamil Akhtar; Marco Gorini; Mona Kachhwaha; Tarcyla Fidalgo; Rennata Magalhães; Kamna Patel; Deepta Chakraborty; Chiara Martinuzzi; Elmond Bandauko; Desmond Adjaison

Junta Consultiva Internacional
Bishwapriya Sanyal; Bharat Dahiya; Carol Dean Archer; Celine d'Cruz; Christine Platt; David Dodman; João Sette Whitaker Ferreira; Margarita Greene; Marie Huchzermeyer; Marietta E.A. Haffner; Obas John Ebohon; Taibat Lawanson; Yunqing Xu

Equipo de Apoyo Administrativo
Amrita Jaidka; Peter Wamwiri; Samuel Muraga; Elizabeth Okongo; Alice Kagumba

Consultor editorial
Peter Grant

Equipo de Comunicación y Medios
Katerina V. Bezgachina; Rachad Nassar; Irene Juma

Jefe de Diseño y Producción
Victor Mgendi

Diseño y composición
Peter Cheseret; Manuela Moreno Carvajal; Sarah Nyambura Mwangi; Kelvin Malombe Ndumbu

Ilustraciones
Manuela Moreno Carvajal

Apoyo financiero
Gobierno de Suecia
Gobierno de Azerbaiyán

Edición en Español
ONU-Habitat: Elkin Velásquez; Fernanda Lonardoni; Daniela Núñez Ruiz; César Valles Sosa; César Vega, Ana Beatriz Monteiro

Universidad Iberoamericana Ciudad de México: Luis Angel Flores Hernandez; Célida Isabel Gómez Gámez; Lisset Paulina Mora Pérez; Valeria Villalobos Guízar

Contenido

Introducción de la Directora Ejecutiva iii
Agradecimientos v
Contenido vi
Lista de Recuadros, Gráficos y Tablas viii
Acrónimos y abreviaturas xii
Hallazgos y mensajes clave xv

Capítulo 1 : La crisis global de vivienda 1
1.1 Abordando la crisis de vivienda global 6
1.2 Factores determinantes de la crisis de vivienda global 12
1.3 Tendencias emergentes sobre la vivienda 15
1.4 La vivienda y la economía 19
1.5 Observaciones finales 23

Capítulo 2 : ¿Qué hemos aprendido de 50 años de política de vivienda? 27
2.1 Tendencias clave en la política de vivienda: Un panorama de 50 años 29
2.2 Lecciones clave de la política de vivienda en los últimos 50 años 43
2.3 Actores clave en la formulación e implementación de políticas de vivienda 49
2.4 Observaciones finales 53

Capítulo 3 : La crisis de asequibilidad de la vivienda 57
3.2 Tendencias en la asequibilidad de la vivienda 60
3.3 Factores determinantes en la inasequibilidad de la vivienda 64
3.4 Impactos de la inasequibilidad de la vivienda en hogares y ciudades 74
3.5 Estrategias para la vivienda accesible 79 79
3.6 Observaciones finales 84

Capítulo 4 : Más allá del desplazamiento: Mitigando la pérdida del hogar 87
4.1 Desplazamiento global: Una mirada breve 89
4.2 Personas afectadas por desplazamientos en ciudades 91
4.3 Respondiendo al desplazamiento urbano 94
4.4 Refugio y desplazamiento 98
4.5 Medios de vida en situación de desplazamiento 102
4.6 Espacio Urbano y Desplazamiento 105
4.7 Reconstruyendo ciudades destruidas 108
4.8 Observaciones finales 111

Capítulo 5 : Aprovechando la informalidad para una vivienda asequible y adecuada 117
5.1 Replanteando el desafío de la informalidad urbana 119
5.2 Urbanización informal: Características, oportunidades y desafíos 123
5.3 Aprovechando la urbanización informal a través de la modernización in situ 131
5.4. Aprovechando la urbanización informal: Enfoques Innovadores 136
5.5 Observaciones finales 143

Capítulo 6 : Construyendo viviendas resistentes al clima 147
6.1 Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la Vivienda 150
6.2 Reduciendo la vulnerabilidad de la vivienda ante los impactos climáticos 159
6.3 Condiciones favorables para el Clima – Vivienda resistente 169
6.4 Observaciones finales 172

Capítulo 7 : Vivienda y la ciudad: Provisión de vivienda equitativa, habitable e inclusiva 175
7.1 La realidad de la exclusión de vivienda 177
7.2 Promoviendo el diseño de viviendas inclusivas 182
7.3 El papel de la gobernanza urbana en la equidad habitacional 184
7.4 Haciendo efectiva la función social de la tierra 190
7.5 Integrando la vivienda en la ciudad 196
7.6 Observaciones finales 204

Capítulo 8 : Más allá de la convencionalidad de la financiación de la vivienda 207
8.1 Evaluando las necesidades de vivienda y las brechas en la financiación habitacional 210
8.2 Financiando el acceso a la propiedad más allá de las hipotecas 218
8.3 Financiando y reduciendo riesgos de viviendas de alquiler y sociales a escala 224
8.4 Hacia un ecosistema de financiación de vivienda resistente e inclusivo 232
8.5 Observaciones finales 233

Capítulo 9 : Cerrando la brecha de vivienda adecuada 237 237
9.1 Vías transformadoras para la acción 239 239
9.2 Desencadenando un cambio sistémico 241 241
9.3 Avanzando en los Objetivos de Desarrollo Global a través de Vivienda Adecuada 243 243
9.4 El papel de la cooperación multilateral para el cierre de la brecha 245

Anexo estadístico 248
Referencias 264

Lista de Recuadros, Gráficos y Tablas

Lista de Recuadros

Recuadro 1.1: Correlacionando el Índice de Vivienda Adecuada con resultados sostenibles 5
Recuadro 1.2: El Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos 8
Recuadro 2.1: La política china de vivienda con enfoque en el mercado 35
Recuadro 2.2: Viviendas de bajos recursos en Sudáfrica subsidiadas a gran escala por el Estado 37
Recuadro 2.3: Oferta de vivienda pública a gran escala en Singapur 42
Recuadro 2.4: El papel de los gobiernos locales en la promoción de la vivienda social en Viena, Austria 47
Recuadro 2.5: Vivienda con alquiler controlado en Alemania 49
Recuadro 2.6: Fallos judiciales progresistas que vinculan el derecho a la vivienda con las necesidades básicas 50
Recuadro 2.7: Minha Casa, Minha Vida: Programa federal de vivienda de Brasil 54
Recuadro 3.1: Acceso limitado a hipotecas y priorización de viviendas de alto nivel en la India 63
Recuadro 3.2: El mercado inmobiliario sobrecalentado de China 64
Recuadro 3.3: La vivienda social como barrera frente a los efectos de la desigualdad en crecimiento 69
Recuadro 3.4: El enfoque "Vivienda primero" de Finlandia frente a la falta de vivienda 77
Recuadro 3.5: Los impactos desproporcionados de la inasequibilidad de la vivienda en los jóvenes adultos 79
Recuadro 4.1: Mandato de ONU-Habitat sobre el desplazamiento urbano 93
Recuadro 4.2: Iniciativas de inclusión de gobiernos locales 99
Recuadro 4.3: Mapeo de los desalojos de asentamientos informales 100
Recuadro 4.4: Alquilar es la norma 104
Recuadro 4.5: Vivienda de autoconstrucción en Filipinas 105
Recuadro 4.6: La estrategia de cinco puntos de protección social y medios de vida de ONU-Habitat para los desplazados internos (por sus siglas en inglés) 107
Recuadro 4.7: El emprendimiento de las personas refugiadas en Eastleigh, Nairobi 108
Recuadro 4.8: Perfiles urbanos en Saná, Yemen 109
Recuadro 4.9: Apoyando la inclusión de refugiados a través de la rehabilitación de espacios verdes en Ammán, Jordania 110
Recuadro 4.10: Planificación liderada por la comunidad para el reasentamiento en Indonesia 112
Recuadro 4.11: Reconstrucción tras el conflicto: experiencia de Bosnia y Herzegovina 113
Recuadro 5.1: Definiendo y midiendo barrios marginales y asentamientos informales 123
Recuadro 5.2: Aprovechando la informalidad urbana en Port Fluviale, Roma, Italia 124
Recuadro 5.3: El Programa pionero Baan Mankong de Tailandia 125
Recuadro 5.4: "Reurbanización incremental autónoma" en Pekín, China 128
Recuadro 5.5: Aprovechando los mecanismos de financiación informal en Durban, Sudáfrica 130
Recuadro 5.6: El proyecto Yerwada en Pune, India: mejorando los medios de vida y la vivienda 131
Recuadro 5.7: Implementando el "derecho a la ciudad" en las favelas de Brasil 135
Recuadro 5.8: El papel de la gobernanza híbrida en la mejora comunitaria en Kigali, Ruanda 136
Recuadro 5.9: Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) de São Paulo 142
Recuadro 6.1: La vivienda y la resiliencia al clima en la agenda de desarrollo 152
Recuadro 6.2: eCooking en Tanzania 158
Recuadro 6.3: Vida sostenible en la Ecoaldea Dancing Rabbit en Missouri, US 159
Recuadro 6.4: Seguimiento de los flujos de cemento y acero en la vivienda 162
Recuadro 6.5: Aplicando el Proceso Popular a la modernización resiliente ante desastres en Tboung Khmum, Camboya 166
Recuadro 6.6: Tomando medidas para reducir el aumento de las temperaturas urbanas: ejemplos de la Campaña Making Cities Resilient 170
Recuadro 6.7: Los impactos del acaparamiento ecológico y la gentrificación verde en el derecho a una vivienda adecuada 171
Recuadro 6.8: Un innovador marco de gobernanza multinivel para la acción climática en Filipinas 173
Recuadro 7.1: Cómo el COVID-19 expuso la desigualdad en la vivienda 190
Recuadro 7.2: Recomendaciones de expertos de las Naciones Unidas sobre la vivienda social 192
Recuadro 7.3: Ofreciendo vivienda social a través del programa Infonavit de México 193
Recuadro 7.4: Promoviendo la inclusión de género a través de la planificación urbana 196
Recuadro 7.5: Apoyando los resultados de vivienda inclusiva para los indígenas Koraga en Karnataka, India 197

Recuadro 7.6: Gobernanza descentralizada de la vivienda en Japón 202
Recuadro 7.7: Protegiendo la función social de la tierra....204
Recuadro 7.8: El Fideicomiso Comunitario de Tierras Caño Martín Peña, Puerto Rico 208
Recuadro 7.9: El Fideicomiso Comunitario Granby 209
Recuadro 7.10: El Observatorio Global de Proximidades Sostenibles: promoviendo la planificación basada en la proximidad en todo el mundo....214
Recuadro 8.1: Yendo más allá del paradigma dominante de la propiedad de vivienda 243
Recuadro 8.2: Las incertidumbres y las brechas de información impulsan los altos tipos de interés hipotecarios en África 249
Recuadro 8.3: El Ahorro Contractual Bauspar para la vivienda 253
Recuadro 8.4: Microfinanzas pioneras en vivienda a gran escala: Hábitat para el Fondo MicroBuild de la Humanidad 255
Recuadro 8.5: Vivienda Asequible Bhubaneswar PPP, India....259
Recuadro 8.6: Fondo de Garantía de Vivienda Social Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Países Bajos 260....
Recuadro 9.1: Promoviendo la acción multilateral en materia de vivienda: El Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos....279

Lista de Gráficos

Gráfico 1.1. Elementos de una vivienda adecuada....3
Gráfico 1.2. Los diferentes componentes convergentes de la crisis inmobiliaria....6
Gráfico 1.3. Escasez de viviendas por región (unidades en millones)....8
Gráfico 1.4. Factores determinantes en la crisis de vivienda....12
Gráfico 1.5. Inversión pública en vivienda en países seleccionados de América Latina y la región del Caribe....19
Gráfico 1.6. Tasa de empleo informal en regiones en desarrollo....21
Gráfico 1.7. Distribución de trabajadores que laboran desde su hogar por regiones....22
Gráfico 2.1. Visión global de los cambios regionales en la propiedad de vivienda y la seguridad de la tenencia....28
Gráfico 2.2. Evolución de las políticas de asentamiento informal desde los años 70....31
Gráfico 2.3. Prioridades de políticas habitacionales identificadas en determinadas NUP (Políticas Urbanas Nacionales, por sus siglas en inglés)...43
Gráfico 2.4. Prevalencia de elementos de vivienda adecuada en las NUP, por grupo de ingresos....46
Gráfico 3.1. Marco para la asequibilidad habitacional y el bienestar....58
Gráfico 3.2. Asequibilidad de la propiedad global....60
Gráfico 3.3. Relación entre el precio mediano de la vivienda y el ingreso mediano....61
Gráfico 3.4. Asequibilidad del alquiler a nivel mundial, 2023....63
Gráfico 3.5. Niveles de inasequibilidad del alquiler por región, 2023....64
Gráfico 3.6. Inflación de los costos de construcción en las grandes ciudades, 2020–2025....72
Gráfico 3.7. Apreciación del valor de la vivienda (%)....73
Gráfico 3.8. Índice de alquileres por región, 2002–2025....74
Gráfico 3.9. Porcentaje de encuestados que se sienten inseguros respecto a la tierra y la propiedad, 2024....78
Gráfico 4.1. Recuperando el hogar: planteando la respuesta al desplazamiento....88
Gráfico 4.2. Desplazamiento forzado a nivel mundial en 2024....89
Gráfico 4.3. Conceptualizando el desplazamiento en las ciudades: derechos, apoyo, incidencia y datos....91
Gráfico 4.4. Actores clave y sus roles en la respuesta al desplazamiento....95
Gráfico 4.5. Transición de la asistencia para situaciones de conflicto al desarrollo y vías de intervención....111
Gráfico 5.1. Porcentaje de la población urbana que vive en asentamientos informales, 2010–24, por región....119
Gráfico 5.2. Factores clave que moldean los resultados de la urbanización informal....124
Gráfico 5.3. La mezcla de venta ambulante informal, transporte y asentamiento en Quiapo, Manila....128
Gráfico 5.4. Aprovechando la informalidad: esferas clave de acción....136
Gráfico 6.1. El papel doble de la vivienda resiliente al clima....148
Gráfico 6.2. Los 10 países principales por aumento y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en los sectores de construcción 2015-2023 y 2005-2023....150
Gráfico 6.3. Categorización de emisiones como emisiones directas, indirectas e incorporadas....151
Gráfico 6.4. Prevalencia de los códigos de energía para edificios (BEC, por sus siglas en inglés) y las normas....153
Gráfico 6.5. Actores, estrategias políticas y ejemplos de acción....154
Gráfico 6.6. Repensando la sostenibilidad de la vivienda a diferentes escalas....156
Gráfico 6.7. Porcentaje de la población expuesta al riesgo de inundaciones a nivel subnacional....160
Gráfico 6.8. Vulnerabilidades que agravan los impactos individuales del calor y la poca comodidad térmica....161
Gráfico 6.9. Los diferentes elementos del capital comunitario....163
Gráfico 6.10. Áreas de intervención para fomentar la resiliencia en el parque habitacional existente y por construir....164
Gráfico 6.11. Diversidad de estilos arquitectónicos tradicionales y adaptables en Indonesia....165
Gráfico 6.12. El espectro de resiliencia climática: reducir, abordar, construir y transformar....169
Gráfico 7.1. Carta de Derechos de las Personas sin Hogar....181
Gráfico 7.2. Tasas de vacantes residenciales en determinados países europeos y sus capitales....192
Gráfico 7.3. Expansión urbana y la consiguiente pérdida de recursos naturales en Ulán Bator, Mongolia....197
Gráfico 7.4. La vivienda unifamiliar es el principal factor que contribuye a la expansión urbana....199
Gráfico 8.1. El ecosistema de financiación de la vivienda....209
Gráfico 8.2. Porcentaje de viviendas ocupadas que son propiedad de quienes las habitan a fecha de 2023....211
Gráfico 8.3. Porcentaje de hogares elegibles que obtuvieron con éxito un préstamo hipotecario en comparación con el número total de solicitantes:....214
Gráfico 8.4. Matriz de percepción del riesgo hipotecario (economías en desarrollo vs desarrolladas)....215
Gráfico 8.5. Impacto de las tasas hipotecarias más altas en el Índice de Asequibilidad de la Vivienda en 40 países....216
Gráfico 8.6. Diferentes grupos de elegibilidad para financiamiento convencional de la vivienda....218
Gráfico 8.7. Marco de toma de decisiones para gobiernos que ofrecen vivienda asequible a escala....224
Gráfico 8.8. Estructura de titulización de Freddie Mac....226
Gráfico 8.9. Estructura de capital combinado del Intuthuko Equity Fund, Sudáfrica....229

Lista de Tablas

Tabla 2.1. Cumbres mundiales históricas de vivienda, 1976–2016....32
Tabla 2. Panorama regional de las políticas de vivienda....37
Tabla 2.3. Programas clave de vivienda y modernización a gran escala iniciados en los años 2000....38
Tabla 2.4. Convenios internacionales seleccionados que apoyan el derecho a una vivienda adecuada....42
Tabla 2.5. Lecciones clave de 50 años de política de vivienda....44
Tabla 2.6. Visión general de los principales actores y servicios financieros....50
Tabla 3.1. Cambios en puntos porcentuales en los indicadores de asequibilidad de la vivienda y cambios demográficos, 2010–2020....66
Tabla 3.2. Tendencias de desigualdad de ingresos por región, basadas en los coeficientes de Gini, 2010–2023....67
Tabla 3.3. La financiarización en la práctica: mecanismos y resultados por país....68
Tabla 3.4. Relación entre el crecimiento del parque habitacional y el crecimiento de la población....70
Tabla 3.5. Tiempo medio para obtener un permiso de construcción:....72
Tabla 3.6. Medidas por parte de la demanda para apoyar la vivienda asequible....80
Tabla 3.7. Medidas por parte de la oferta para apoyar la vivienda asequible....81
Tabla 3.8. Mecanismos de financiamiento para apoyar la vivienda asequible....81
Tabla 3.9. Planificación e instituciones comunitarias para apoyar la vivienda asequible....82
Tabla 4.1. Principales grupos de desplazados urbanos....92
Tabla 4.2. Un acercamiento enfocado en la resiliencia para gestionar el desplazamiento urbano....95
Tabla 4.3. Estimaciones de la población desplazada por tipo de asentamiento....98
Tabla 4.4. Acciones clave para alojar a los desplazados urbanos en diferentes fases de la respuesta a la crisis....99
Tabla 4.5. Prioridades políticas clave para diferentes grupos de desplazados urbanos....113
Tabla 5.1. Diferentes tipologías de desarrollo incremental....126
Tabla 5.2. Potenciales y limitantes de la urbanización informal....131
Tabla 5.3. Selección de enfoques para el mejoramiento en diferentes regiones....133
Tabla 5.4. Plan de Acción Global: guiando la transformación de los barrios marginales....135
Tabla 6.1. Ejemplos de edificios y medidas de construcción para reducir las emisiones directas....152
Tabla 6.2. Estrategias circulares para reducir las emisiones en el ciclo de vida de los edificios....158
Tabla 6.3. Ejemplos de impactos habitacionales por tormentas extremas registradas en años recientes....161
Tabla 6.4. Ejemplos de diferentes formas de capital comunitario para construir viviendas resilientes al clima....162
Tabla 7.1. Ejemplos de estrategias políticas en la provisión de viviendas a favor de los pobres....187
Tabla 7.2. Estrategias para abordar la vacancia habitacional....193
Tabla 7.3. Cooperativas de vivienda en países seleccionados....194
Tabla 7.4. La contribución de diversas tipologías de vivienda al parque habitacional y al área construida....199
Tabla 8.1. Resumen de grupos sociales con un alto riesgo de vivienda inadecuada....213
Tabla 8.2. Modelos de vivienda cooperativa....228
Tabla 8.3. Instrumentos seleccionados de captura de valor del suelo.....230

Acrónimos y abreviaturas

(todos de acuerdo a sus siglas en inglés)

ACHR	Coalición Asiática por los Derechos de la Vivienda
ASCA	Asociaciones de Acumulación de Ahorro y Crédito
BEC	Código de energía para edificios
BFH	Bono Familiar Habitacional
BIM	Modelado de información de construcción
BSUP	Servicios básicos para la población urbana pobre
CAHF	Centro de Financiamiento de Vivienda Asequible en África
CBO	Organización comunitaria
CCMT	Equipo comunitario de gestión de la construcción
CESCR	Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas (CDESC)
CLH	Vivienda liderada por la comunidad
CLT	Fideicomiso de tierras comunitarias
CO2	Dióxido de carbono
CODI	Community Organizations Development Institute (Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias)
COHAB	Compañía Metropolitana de Vivienda de São Paulo
COP28	28ª Conferencia de las Partes
COP30	30ª Conferencia de las Partes
COVID-19	Enfermedad por coronavirus de 2019
CPF	Fondo Central de Previsión (Singapur)
CSO	Organizaciones de la Sociedad Civil
DLTs	Tecnologías de registro distribuido
DRR	Reducción del Riesgo de Desastres
ECOSOC	Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas
EDGAR	Base de Datos de Emisiones para la Investigación Atmosférica Global
BEI	Banco Europeo de Inversiones
ESTIA	Programa de Apoyo de Emergencia a la Integración y el Alojamiento
UE	Unión Europea
EvIA	Herramienta de evaluación del impacto de los desalojos
FEDUP	Federación de los Pobres Urbanos y Rurales
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio, Brasil)
FLISP	Finance Linked Individual Subsidy Programme (Programa de Subsidio Individual Vinculado al Financiamiento)
FOGARIM	Fonds de Garantie pour les Revenus Irréguliers et/ou Modestes (Fondo de Garantía para Ingresos Irregulares y/o Modestos)
FOGAVIS	Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social (Bolivia)
FUCVAM	Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua
GDP	Producto Interior Bruto (PIB)
GHG	Gases de efecto invernadero
GlobalABC	Alianza Mundial para los Edificios y la Construcción
GLTN	Red Mundial de Herramientas de la Tierra
GOSP	Observatorio Mundial de Proximidades Sostenibles
GSEs	Empresas patrocinadas por el gobierno
HBE	Empresa que opera desde el hogar

HCV	Vale de elección de vivienda
HDB	Junta de Vivienda y Desarrollo
HERO	Vivienda y empoderamiento de las personas romaníes
HIC	Coalición Internacional del Hábitat
HLP	Derechos a la vivienda, la tierra y la propiedad
HLRN	Red por los Derechos a la Vivienda y a la Tierra
HRC	Consejo de Derechos Humanos
IDMC	Centro de Monitoreo del Desplazamiento Interno
IDP	Persona desplazada interna (PDI)
IEA	Agencia Internacional de la Energía (AIE)
IFC	Corporación Financiera Internacional
IIED	Instituto Internacional para el Medio Ambiente y el Desarrollo
IFC	Organización Internacional del Trabajo (OIT).
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
IDB Group	Grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (Grupo BID)
IOM	Organización Internacional para las Migraciones (OIM)
IPCC	Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC)
IRC	Comité Internacional de Rescate
JNNURM	Misión Nacional de Renovación Urbana Jawaharlal Nehru, India, 2005-2014
JRC	Centro Común de Investigación
KENSUP	Programa de Mejoramiento de Barrios Marginales de Kenia
KOTAKU	Kota Tanpa Kumuh (Programa Ciudades Sin Barrios Marginales)
kWh	Kilowatt-Hora
LG	Gobierno local
LIHTC	Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos
MAHCs	Cooperativas de vivienda por ayuda mutua
MMC	Consejo de Alcaldes por la Migración
NGO	Organización no gubernamental
NFT	Token no fungible
NHA	Autoridad Nacional para la Vivienda
NHP	Política Nacional de Vivienda
NHT	National Housing Trust (Fondo Nacional de Vivienda, Jamaica)
NIMBY	«No en mi patio trasero»
NUA	Nueva Agenda Urbana
OECD	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE)
OEWG-H	Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos
OHCHR	Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (ACNUDH)
OICT	Oficina de Tecnología de la Información y las Comunicaciones
PAC	Programa de Aceleración del Crecimiento
PMAY	Pradhan Mantri Awas Yojana
PMRC	Pakistan Mortgage Refinance Company (Compañía de Refinanciamiento Hipotecario de Pakistán)
PSUP	Programa Participativo de Mejoramiento de Barrios Marginales
PV	Fotovoltaico
RA	Ley de la República
REIT	Fideicomiso de inversión inmobiliaria

RSRI	Iniciativa para la Autosuficiencia de los Refugiados
SDG	Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)
SDI	Slum/Shack Dwellers International (SDI)
SPARC	Society for the Promotion of Area Resource Centres (SPARC)
SRI	Índice de Autosuficiencia
TOD	Desarrollo Orientado al Transporte
TOKÍ	Administración de desarrollo masivo de viviendas de Turquía
UAE	Emiratos Árabes Unidos
UCLG	Ciudades y Gobiernos Locales Unidos
UK	Reino Unido
UN	Naciones Unidas
ONU-Habitat	Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
UNDP	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
UNDRR	Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres
UNEP	Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA)
UNHCR	Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Refugiados (ACNUR)
UNICEF	Fondo Internacional de Emergencia de las Naciones Unidas para la Infancia
URA	Urban Renaissance Agency (Agencia de Regeneración Urbana)
US	Estados Unidos
UTOPIAS	Unidades de Transformación y Organización para la Inclusión y la Armonía Social
WHO	Organización Mundial de la Salud (OMS)
WIEGO	Mujeres en Empleo Informal: Globalización y organización
WSW	Fondo de Garantía de la Vivienda Social
ZEIS	Zonas Especiales de Interés Social

Hallazgos clave y mensajes

Capítulo 1:

La crisis global de vivienda.

El mundo se enfrenta a una crisis de vivienda sin precedentes causada por el aumento de costos, la oferta limitada, el desplazamiento generalizado, la mejora insuficiente de viviendas existentes y asentamientos informales. Estas presiones han convertido el acceso a viviendas asequibles y adecuadas en uno de los desafíos globales más persistentes y complejos del siglo XXI. Aunque la crisis es universal, se manifiesta de forma diferente según las regiones y los niveles de ingresos. Hay cinco cuestiones interconectadas que definen la crisis: asequibilidad, desplazamiento, informalidad, sostenibilidad y habitabilidad. Juntos crean un problema multidimensional con lagunas persistentes en políticas e implementación. A pesar de su importancia, la vivienda a menudo ha sido pasada por alto como una prioridad estratégica en las agendas internacionales de desarrollo. Sin embargo, una vivienda adecuada es esencial para un progreso social y económico más amplio, apoyando la salud, la educación, el bienestar, la movilidad y la inclusión social. Es tanto un bien social como un activo económico fundamental. Abordar esta crisis requiere una acción coordinada y multisectorial por parte de todos los niveles de gobierno, el sector privado, la sociedad civil, los socios del desarrollo y las comunidades locales. Solamente los enfoques integrados, sostenidos e inclusivos pueden impulsar el progreso hacia el acceso universal a una vivienda adecuada, asequible y resiliente.

Hallazgos clave

La magnitud de la insuficiencia global de vivienda es sin precedentes. Hasta 3,400 millones de personas en todo el mundo carecen de acceso a viviendas adecuadas, lo que refleja desafíos estructurales profundos y de larga duración en las ciudades y asentamientos humanos. Esta cifra abarca más de 1,100 millones de personas que viven en asentamientos informales —el nivel más alto registrado— así como un número sin precedentes de personas desplazadas internamente y refugiados, muchos de ellos viviendo de forma precaria en zonas urbanas. Al mismo tiempo, las complicaciones sobre la asequibilidad de la vivienda siguen intensificándose, con el 44 por ciento de los hogares a nivel mundial gastando más del 30 por ciento de sus ingresos en sus alquileres, una carga que aumenta drásticamente hasta el 55 por ciento en África subsahariana, donde las limitaciones de asequibilidad son más graves.

La crisis global de la vivienda está marcada por cinco desafíos interconectados y mutuamente reforzados. Las limitaciones de asequibilidad, el aumento del desplazamiento, la informalidad generalizada, los riesgos crecientes relacionados con el clima y la disminución de la habitabilidad en los barrios definen colectivamente el panorama habitacional contemporáneo. Estos desafíos se cruzan entre regiones y grupos de ingresos, produciendo expresiones diversas y específicas del contexto de la privación de vivienda. En conjunto, destacan la necesidad de enfoques integrados y multisectoriales que aborden las desigualdades estructurales mientras refuercen la resiliencia e inclusión de los sistemas de vivienda urbana.

Los factores estructurales continúan profundizando los déficits en la vivienda. La rápida urbanización, el aumento del valor de la tierra, la desigualdad creciente, la creciente consideración de la vivienda como un activo de inversión y la intensificación de los impactos climáticos están superando la capacidad de los gobiernos nacionales y locales para ofrecer viviendas adecuadas y asequibles. Para el 2050, se prevé que las zonas urbanas reciban 2,000 millones de residentes adicionales, lo que sobrecarga aún más los ya limitados sistemas de vivienda y agrava la escasez existente.

El cambio climático supone una amenaza significativa y creciente para los sistemas de vivienda. Se proyecta que los riesgos relacionados con el clima destruirán 167 millones de viviendas para 2040, y solo en 2023, las catástrofes naturales generaron 280.000 millones de dólares estadounidenses en pérdidas económicas globales, la mayoría de las cuales no estaban aseguradas. Los riesgos para las ciudades, los asentamientos y las infraestructuras clave se intensificarán sin una rápida adaptación, especialmente en áreas urbanas vulnerables y de rápido crecimiento. Los impactos no se distribuirán de manera equitativa: los asentamientos informales y las comunidades de bajos ingresos enfrentan una exposición desproporcionadamente alta a riesgos climáticos y tienen una capacidad adaptativa limitada, lo que amplifica las vulnerabilidades existentes y profundiza las desigualdades en la vivienda.

La vivienda es un sector económico importante con potencial transformador. Representando aproximadamente el 13 por ciento del PIB mundial y empleando a más de 280 millones de personas, el sector de la construcción impulsa una actividad económica significativa a través de extensas interrelaciones hacia atrás y hacia adelante. En muchas regiones en desarrollo, la predominancia de la vivienda informal, la cual representa hasta un 80 por ciento de la construcción residencial, enfatiza el papel central del sector habitacional en las economías locales y su potencial para impulsar un desarrollo urbano inclusivo y sostenible.



Mensaje clave

Fortalecer la función social de la vivienda aprovechando su valor económico. En muchos contextos, la función social de la vivienda —su papel en el apoyo al bienestar, la equidad y el bien común— ha quedado cada vez más ensombrecida por su manejo como un activo financiero. Este desbalance corre el riesgo de reducir la vivienda a una inversión especulativa y también de crear condiciones de mercado que puedan disuadir la participación responsable del sector privado. Se requiere de un acercamiento más balanceado para salvaguardar la función social de la vivienda mientras se aprovechan las contribuciones económicas al desarrollo sostenible.

Situar la vivienda adecuada como pilar estratégico del desarrollo sostenible: Los gobiernos deberían integrar la vivienda en los marcos nacionales de desarrollo, reconociendo su papel central en la mejora de los resultados en salud y educación, ampliando la inclusión económica, reforzando la resiliencia climática y fomentando la cohesión social. La vivienda adecuada también respalda el progreso a través de múltiples Objetivos de Desarrollo Sostenible. Por lo tanto, invertir en viviendas adecuadas genera beneficios amplios y mutuamente reforzados, promoviendo el bienestar social, las oportunidades económicas y la resiliencia urbana.

Adoptar enfoques de vivienda holísticos y multidimensionales. En lugar de abordar un solo aspecto de la crisis habitacional de forma aislada, como cumplir un objetivo numérico de nuevas viviendas, los marcos políticos deberían abarcar todos los elementos de la adecuación de la vivienda. Estos incluyen la estabilidad de la tenencia, la asequibilidad y accesibilidad, el acceso a servicios, la habitabilidad, la ubicación, la adecuación cultural y la sostenibilidad medioambiental. Considerar estos elementos en conjunto conduce a resultados de vivienda más inclusivos, resilientes y duraderos.

Impulsar estrategias integrales de asequibilidad. Los países deberían llevar adelante de manera simultánea medidas equilibradas entre la oferta y la demanda para abordar las persistentes brechas de asequibilidad. Esto incluye fortalecer la gobernanza de la tierra, ampliar las opciones de alquiler y de vivienda no destinadas al mercado, agilizar los procesos regulatorios y desplegar instrumentos de financiación específicos que apoyen eficazmente a los hogares de bajos ingresos y vulnerables. En conjunto, estas intervenciones pueden crear mercados de vivienda más equitativos y sostenibles.

Reconocer y fortalecer las soluciones de vivienda informales y lideradas por la comunidad. Las acciones prioritarias incluyen asegurar diversas formas de tenencia, mejorar los asentamientos informales y ampliar la inversión en infraestructuras esenciales. También es fundamental apoyar modelos de vivienda impulsados por la comunidad e incrementales como vías legítimas y adaptables para alcanzar la adecuación, especialmente en contextos donde la construcción informal constituye una parte importante de la oferta de vivienda. Estos enfoques pueden mejorar significativamente la resiliencia, la inclusión y los resultados a largo plazo en materia de vivienda.

Capítulo 2:

¿Qué hemos aprendido de 50 años de política de vivienda?

En las últimas cinco décadas, las políticas de vivienda han moldeado el desarrollo urbano, pero las persistentes brechas en asequibilidad, adecuación y acceso siguen afectando a miles de millones en todo el mundo. A pesar de que la vivienda ha sido reconocida durante mucho tiempo como un tema de bienestar y desarrollo, esencial para la reducción de la pobreza y la estabilidad social, su protagonismo en las agendas nacionales ha disminuido a lo largo de los años y sólo recientemente ha resurgido como una prioridad dentro de los marcos internacionales de desarrollo. La experiencia a lo largo de los años muestra que los enfoques centrados en el mercado y la propiedad no han abordado eficazmente la crisis de vivienda y a menudo han profundizado las desigualdades. En las ciudades, donde las necesidades de vivienda son más agudas, los grupos de bajos ingresos y vulnerables se ven afectados de forma desproporcionada. Abordar la crisis global de la vivienda requiere enfoques integrados, centrados en las personas y basados en los derechos que reflejen la diversidad de los sistemas de tenencia, las prácticas socioculturales y las realidades locales, respaldados por una fuerte coordinación entre todos los niveles de gobierno y las partes interesadas. Actualmente, los gobiernos nacionales suelen liderar el desarrollo de políticas de vivienda, mientras que la implementación recae en las autoridades locales que a menudo operan con mandatos, recursos y capacidad institucional limitados. Esta división de responsabilidades sigue obstaculizando el avance hacia sistemas de vivienda inclusivos.

Hallazgos clave

El Estado es esencial para ofrecer vivienda asequible para todos. Cinco décadas de experiencia demuestran que los modelos de propiedad liderados por el mercado no han satisfecho las necesidades crecientes de vivienda adecuada, especialmente para los más vulnerables. En cambio, los países que mantuvieron una gestión pública fuerte sobre la tierra, finanzas y regulación lograron resultados más inclusivos y estables. Reforzar el papel central del Estado en la garantía de la asequibilidad, la resiliencia y los derechos de vivienda es una necesidad imprescindible subrayada por Hábitat III y conmociones globales como la COVID-19.





Las políticas nacionales de vivienda son generalizadas, pero carecen de una integración integral. Muchos instrumentos políticos —ya sean políticas de vivienda independientes, legislación o marcos sectoriales integrados— no incorporan de manera plena elementos clave de adecuación como la asequibilidad, la seguridad de la tenencia, la accesibilidad, la adecuación cultural y la sostenibilidad. La coordinación limitada con sectores relacionados y la alineación desigual con marcos internacionales como los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Nueva Agenda Urbana y el derecho a una vivienda adecuada contribuyen a una insuficiencia persistente y a un aumento de las brechas de asequibilidad.

La débil coordinación multinivel socava la implementación de la política de vivienda. Aunque las políticas de vivienda suelen formularse a nivel nacional, los gobiernos locales tienen la responsabilidad de su ejecución, pero a menudo carecen del mandato, recursos y capacidades suficientes para implementarlas eficazmente. Estas brechas de gobernanza conducen a desarrollos mal planificados, acceso insuficiente a servicios y desigualdades espaciales. Los gobiernos locales pueden desempeñar un papel fundamental para garantizar el acceso a viviendas adecuadas con las capacidades financieras, institucionales y políticas necesarias. Sin embargo, en la práctica muchos siguen confinados a roles de implementación, con una influencia mínima sobre las decisiones estratégicas.

Los actores no estatales moldean la vivienda mucho más de lo que refleja la política. Las organizaciones comunitarias, los grupos de la sociedad civil y los actores del sector privado desempeñan un papel central en la producción y mejora de la vivienda, pero su participación sigue siendo marginal en la formulación de políticas, lo que contribuye a persistentes desajustes entre el diseño de políticas y las realidades vividas. En muchos contextos, la mayoría de la vivienda —especialmente para grupos de bajos ingresos— se produce de forma incremental por hogares, comunidades y mercados informales. Sin embargo, los sistemas de planificación, regulación y finanzas rara vez reconocen o apoyan a estos actores. Su exclusión limita la adaptabilidad, viabilidad y capacidad de respuesta social de las estrategias nacionales de vivienda.

Las violaciones de derechos humanos están profundamente entrelazadas con la crisis global de la vivienda. A pesar de la amplia ratificación de tratados de derechos humanos, muchos estados siguen permitiendo desalojos forzados, tenencias inseguras, sinhogarismo y otras condiciones de vida precarias o fracasan al evitarlos. Las protecciones débiles para los hogares de bajos ingresos y el dominio persistente de los mercados financieros socavan las obligaciones de respetar, proteger y cumplir el derecho a una vivienda adecuada. La pandemia de COVID-19 y los desastres relacionados con el clima expusieron además vulnerabilidades sistémicas, como el hacinamiento, el sinhogarismo y la vivienda inadecuada, intensificando daños prevenibles.

Mensaje clave

Los gobiernos deberían restablecer la vivienda como prioridad pública. Para responder a la crisis de la vivienda, los gobiernos deberían recuperar el liderazgo en la regulación de los mercados inmobiliarios y financieros, reforzar la supervisión para frenar la especulación y mantener una inversión estable en viviendas asequibles y bien ubicadas. Las políticas de vivienda eficaces deben ir más allá de un enfoque centrado en y orientado a la propiedad para el desarrollo de viviendas, abrazar la diversidad en los tipos de tenencia —desde asentamientos informales y viviendas en alquiler hasta arreglos colectivos y comunitarios— priorizando la mejoría in situ y la mejoría del haber existente mediante la reutilización adaptativa y marcos de alquiler más sólidos.

La política de vivienda debe operar dentro de un marco de trabajo coherente e integrado. El vincular las Políticas Nacionales de Vivienda con las Políticas Urbanas Nacionales, así como aclarar los mandatos legales y armonizar los estándares entre distintos sectores como infraestructuras, finanzas y legislación ayuda a garantizar que los objetivos políticos estén alineados en lugar de fragmentados. Integrar la vivienda con estrategias de inversión más amplias a nivel de ciudad e intersectorial apoya que haya intervenciones más coherentes y fortalece su implementación. Alinear las políticas nacionales con los compromisos globales, incluidos los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Nueva Agenda Urbana y el derecho a una vivienda adecuada, promueve aún más la coherencia y resultados más inclusivos.

Una coordinación multinivel más fuerte es esencial para la provisión eficaz de viviendas. Para que los programas de vivienda tengan éxito, debe existir una estrecha alineación entre la formulación de políticas y los actores clave que apoyen su implementación en el terreno. Una estructura de gobernanza multinivel capaz de coordinar a todos los niveles gubernamentales es esencial para garantizar políticas de vivienda eficaces. Los gobiernos locales deberían desempeñar un papel más fuerte en la toma de decisiones, especialmente en la financiación y la redistribución de recursos, y mantener mandatos más amplios para la provisión integrada de viviendas.

Una política de vivienda eficaz debe involucrar una amplia gama de partes interesadas. Una política de vivienda eficaz debe involucrar una amplia gama de partes interesadas. Incorporar la participación pública y la coproducción permite a la sociedad civil moldear decisiones y salvaguardar derechos, fortaleciendo la legitimidad política, mejorando la viabilidad y asegurando que las soluciones de vivienda respondan a las realidades vividas, en lugar de permanecer desconectadas de las prácticas cotidianas de vivienda.

La legislación, la política y las finanzas habitacionales deberían estar alineadas con las obligaciones en materia de derechos humanos. Los Estados deberían reforzar las protecciones legales para prevenir desalojos forzosos y garantizar alternativas viables, reconocer y proteger todas las formas legítimas de tenencia, e integrar la función social de la tierra y la vivienda en los marcos políticos. El fortalecimiento de los mecanismos de seguimiento basados en derechos y responsabilidades, el acceso a la justicia y los procesos participativos, incluido el contacto significativo con las organizaciones de la sociedad civil, son esenciales para garantizar que las políticas reflejen las experiencias y necesidades de los grupos vulnerables y protejan eficazmente los derechos de vivienda.

Capítulo 3:

La crisis de asequibilidad de la vivienda

El aumento de los costos de vivienda se ha convertido en una característica definitoria de la crisis habitacional global, siendo las ciudades las que enfrentan las mayores presiones. La vivienda hoy en día es menos asequible que hace dos décadas, aunque los factores y los impactos varían mucho entre regiones. El aumento de los precios refleja una compleja interacción de fuerzas locales, nacionales y globales, y la carga recae desproporcionadamente en los jóvenes, en los hogares encabezados por mujeres, en los migrantes, las minorías visibles y otros grupos vulnerables. La crisis también genera preocupaciones sobre la equidad intergeneracional: los altos precios de la vivienda han incrementado la riqueza de los propietarios de mayor edad, mientras que los alquileres, los cuales aumentan de manera acelerada, limitan la capacidad de los más jóvenes para ahorrar y adquirir una propiedad. En el lado de la demanda, la rápida urbanización, el crecimiento demográfico y la formación de nuevos hogares intensifican las presiones, especialmente en los países en desarrollo. En el lado de la oferta, el aumento de los costos de suelo combinado con regulaciones restrictivas dificulta la provisión de viviendas asequibles. La dinámica global, incluyendo las entradas transfronterizas de capital y las tasas de interés bajas,



agrava aún más los retos de la asequibilidad.

Hallazgos clave

Los precios de la vivienda han subido drásticamente en los últimos años, con un aumento de la relación promedio entre el precio de la vivienda y el ingreso, de 9,5 en 2010 a 11,7 en 2023 a nivel mundial. Los precios de la vivienda han subido mucho más rápido que los ingresos, especialmente en los hogares de bajos ingresos. La relación precio-ingresos ha aumentado en todas las regiones excepto Europa y América Septentrional, siendo Asia Central y Meridional donde más subió, pasando de 9,7 a 16,8. Esta tendencia refleja una rápida urbanización y un crecimiento demográfico sostenido, que han intensificado la competencia por el terreno con servicios, junto con el aumento de los costos de construcción impulsados por precios más altos en cuanto a materiales y obstáculos estructurales.

Los hogares de alquiler enfrentan una fuerte presión económica, con un 44 por ciento a nivel mundial que gasta más del 30 por ciento de sus ingresos en vivienda. Aunque los niveles globales de inasequibilidad de la vivienda han disminuido ligeramente desde 2010, las tendencias varían notablemente entre regiones, con muchas experimentando aumentos en el mismo periodo. La inasequibilidad del alquiler es más grave en el África subsahariana, en gran parte debido a los bajos ingresos que también suelen ser irregulares se deben, además, a la limitada oferta formal de alquileres, así como a la informalidad generalizada y al rápido crecimiento de la población urbana.

Las brechas puntuales en la oferta de vivienda están agravando la crisis de asequibilidad. La escasez de viviendas ha seguido creciendo en todo el mundo, pasando de 251 millones de unidades en 2010 a 288 millones en 2023. La provisión está restringida por terrenos con servicios limitados, costos altos de construcción y obstáculos normativos, mientras que la vivienda subsidiada sólo llega a una proporción limitada de hogares, dejando a la mayoría dependiendo de opciones en el mercado cada vez más inasequibles.

La desigualdad amplifica las presiones sobre la asequibilidad: la mayor desigualdad está estrechamente asociada a desafíos más profundos de asequibilidad, que se ven reflejados en alquileres más altos, mayor hacinamiento y caídas perceptibles en el acceso a viviendas adecuadas para los hogares de bajos ingresos. Estas disparidades amplían las brechas entre inquilinos y propietarios e intensifican la vulnerabilidad entre los grupos marginados.

La inasequibilidad de la vivienda está generando inseguridad en la tenencia para millones en todo el mundo. Casi una cuarta parte de los adultos en 108 países reporta preocupación por la pérdida de sus derechos sobre la tierra o la vivienda, aumentando rápidamente la inseguridad entre inquilinos, jóvenes adultos y residentes urbanos. El aumento de los costos de la vivienda y las crecientes dificultades para hacer frente a los pagos de alquiler o de hipoteca se han convertido en fuentes principales de ansiedad por desplazamiento, señalando un alejamiento de factores tradicionales como marcos legales débiles o disputas de tierras.

Mensaje clave

Asegurar que la política de vivienda esté alineada con las estrategias más amplias de desarrollo urbano y nacional. La asequibilidad de la vivienda está moldeada por amplias fuerzas sociales y económicas que van más allá de políticas sectoriales, como el estancamiento salarial, los mercados laborales inseguros, el envejecimiento de la población y los hogares de menor tamaño. Como resultado, las políticas de vivienda que no están alineadas con el empleo, la protección social y la planificación espacial tienen un impacto limitado, especialmente para los hogares de bajos ingresos que enfrentan múltiples desafíos. Coordinar la vivienda con el transporte, los servicios básicos y los programas sociales puede mejorar los resultados habitacionales y reducir las desventajas más amplias causadas por los costos de vivienda altos.

Reformar los sistemas de suministro de viviendas es esencial para la asequibilidad. Las brechas persistentes entre la oferta y la demanda exigen reformas en el manejo del suelo, la planificación, infraestructuras y sistemas de entrega para acelerar la provisión de viviendas bien ubicadas y asequibles para los hogares de bajos ingresos. En muchas regiones, la oferta ha quedado rezagada respecto al crecimiento poblacional debido a costos altos de construcción, normas urbanísticas rígidas, aprobaciones lentas y un débil manejo del uso del suelo. Los países que combinan inversión sostenida con instituciones de planificación más sólidas y una regulación más eficiente han

tenido más éxito en ampliar la oferta de viviendas.

Orientando el financiamiento de la vivienda asequible hacia grupos vulnerables y de bajos ingresos. La financiación de la vivienda asequible debe priorizar a los grupos vulnerables y de bajos ingresos, incluidos los adultos jóvenes, migrantes, trabajadores informales y hogares encabezados por mujeres. Los altos niveles de desigualdad agravan las presiones sobre la asequibilidad, lo que resulta en un aumento de alquileres, hacinamiento y acceso restringido a viviendas adecuadas. Para abordar estos desafíos se requieren medidas a favor de los pobres como la vivienda pública, los subsidios al alquiler y el acceso a créditos para trabajadores informales. Sin embargo, el apoyo por el lado de la demanda debe ir acompañado de una fuerte acción por parte de la oferta, ya que la asistencia a inquilinos y compradores primerizos puede inflar los precios si la oferta de vivienda sigue estando restringida.

Los gobiernos necesitan protecciones más estrictas para gestionar la creciente influencia de la inversión institucional y corporativa en los mercados inmobiliarios. Cuando no se regulan de manera adecuada, la actividad especulativa y la inversión corporativa a gran escala pueden socavar la asequibilidad y la seguridad de la vivienda para los hogares de bajos ingresos. Si el crecimiento de la inversión supera los ingresos locales o la oferta de vivienda, los precios suben más allá de lo que los hogares pueden permitirse. Las autoridades responsables de la elaboración de políticas deberían reconocer los límites de los enfoques financieros y adoptar medidas equilibradas, incluyendo el seguimiento de la actividad de los inversores y el apoyo a la asequibilidad a largo plazo mediante viviendas sociales, de alquiler y sin ánimo de lucro.

Las instituciones sólidas son fundamentales para lograr mejoras duraderas en la asequibilidad de la vivienda. El progreso en la expansión de la vivienda asequible depende de un compromiso político sostenido, una financiación predecible y una gobernanza responsable para fortalecer los sistemas de vivienda a lo largo del tiempo. Por lo tanto, las estrategias efectivas dependen de instituciones capaces, marcos de planificación coherentes, decisiones integradas de infraestructuras y una participación activa de los residentes. La evidencia de la mejora basada en la comunidad, desarrollos de ingresos mixtos y asociaciones público-privado-comunitarias muestra que los resultados mejoran cuando el conocimiento local informa la planificación y la ejecución.



Capítulo 4:

Después del desplazamiento: Mitigando la pérdida del hogar

El desplazamiento y la pérdida de vivienda se abordan de forma más eficaz mediante un enfoque a nivel de ciudad que reconoce a las personas desplazadas como residentes urbanos con igualdad de derechos para la ciudad. Sin embargo, en la práctica, las poblaciones desplazadas a menudo enfrentan un acceso desigual a la protección y los servicios. Por lo tanto, los gobiernos locales desempeñan un papel fundamental para garantizar que las personas desplazadas tengan las mismas oportunidades que otros residentes urbanos para acceder a una vivienda adecuada. Cuando el desplazamiento se aborda únicamente mediante asistencia humanitaria a corto plazo, la financiación rara vez contribuye a la capacidad a largo plazo de las ciudades para ofrecer servicios tanto a las poblaciones desplazadas como a las comunidades anfitrionas. Lo que se necesita, en cambio, es una mayor alineación entre la asistencia humanitaria y el apoyo al desarrollo, centrada en enfoques específicos al lugar donde sean implementados y que refuercen la prestación de servicios y el acceso a la tierra, con los gobiernos locales y las comunidades al centro de este proceso.

Hallazgos clave

El número de personas desplazadas por la fuerza debido a conflictos, desastres o desarrollo está creciendo en todo el mundo, con la mayoría ahora concentrada en las ciudades. A finales de 2024, 123.2 millones de personas fueron desplazadas por la fuerza debido a persecución, conflictos, violencia o violaciones de derechos humanos —el doble que el total de una década antes— y otros 9.8 millones fueron desplazados por desastres. Muchas de estas personas acaban trasladándose como refugiados o desplazados internos (PDI) a las ciudades, a menudo a viviendas inseguras o deficientes donde corren el riesgo de ser desplazadas aún más. Sin embargo, además de estas cifras globales, también existe una epidemia oculta de desalojos urbanos. Aunque los datos sobre desalojos son parciales e incompletos, el análisis de ONU-Habitat para este reporte estima que al menos 64 millones de personas fueron desplazadas de los asentamientos informales debido a procesos de desarrollo urbano entre 2003 y 2023.

Los refugiados, PDI, desahuciados y otros grupos de desplazados urbanos caen bajo regímenes de protección muy diferentes, dejando a muchos sin apoyo. El término "desplazados urbanos" abarca a refugiados, personas desplazadas internamente, desahuciados que viven en ciudades y otros en condiciones similares al desplazamiento, como personas repatriadas o algunas poblaciones sin hogar. Aunque estos grupos suelen coincidir, están sujetos a marcos de derechos y niveles de apoyo muy diferentes. Aunque existen acuerdos internacionales para proteger a los refugiados y prohibir los desalojos forzosos, no todos los Estados miembros de la ONU son parte de estos instrumentos, y sus disposiciones suelen reflejarse o aplicarse débilmente en la legislación nacional y local. En la práctica, los más vulnerables a esta exclusión incluyen refugiados no registrados y personas con tenencia insegura, como inquilinos y residentes de asentamientos informales.

El manejo de los desplazamientos debería ser un tema central para el



gobierno local, pero a menudo se pasa por alto. Los gobiernos locales están mejor preparados para atender las necesidades de los refugiados, desplazados internos y desalojados, pero a menudo carecen de la capacidad o el mandato para apoyarlos; mientras tanto, los recursos y la toma de decisiones suelen concentrarse en gobiernos nacionales y organizaciones multilaterales. Al mismo tiempo, los gobiernos locales pueden percibir a las poblaciones desplazadas como transitorias y sin influencia política, lo que les da pocos incentivos para apoyarlas. Con muchas ciudades sin una agencia multisectorial dedicada a responder al desplazamiento, en la práctica la respuesta suele dividirse entre diferentes departamentos, lo que resulta en una respuesta desordenada y mal integrada.

Un refugio seguro es fundamental para el bienestar y para el derecho a una vivienda adecuada, pero está fuera del alcance de muchas personas desplazadas en ciudades. Los impactos del desplazamiento son graves, incapacitantes y generacionales. Incluyen, además de los impactos inmediatos de la pérdida de vivienda y la destrucción de propiedades, medios de vida destruidos, familias destrozadas, redes sociales alteradas e impactos psicológicos duraderos derivados de la violencia de los desahucios. Muchas personas desplazadas acaban alquilando viviendas en mercados explotadores. Las mujeres y niñas enfrentan vulnerabilidades específicas por la falta de un hogar seguro y están en un riesgo agudo de sufrir violencia de género. El desplazamiento suele afectar a personas con otras vulnerabilidades, incluidos niños no acompañados, personas con discapacidad o minorías.

Muchas personas desplazadas en las ciudades necesitan un ingreso para sobrevivir, pero las regulaciones punitivas, la discriminación y el trabajo informal peligroso las dejan vulnerables. La discriminación en el mercado laboral deja a las personas desplazadas vulnerables al acoso y la explotación. Las personas desalojadas que se ven obligadas a recurrir a viviendas económicas en zonas periféricas, lejos de su lugar de trabajo original, pueden perder sus medios de vida. Los refugiados a menudo tienen restricciones en sus derechos a trabajar y a abrir una empresa, lo que les obliga a crear acuerdos informales que generen ingresos. En general, los impactos positivos de la iniciativa y el emprendimiento de las personas desplazadas siguen siendo poco reconocidos, en detrimento tanto de los desplazados urbanos como de las ciudades en las que viven.

Mensaje clave

Los gobiernos locales y regionales requieren urgentemente mandatos claros y recursos adecuados para liderar las respuestas a nivel de ciudad ante el desplazamiento. Los gobiernos locales y regionales son crucialespara respuestas efectivas al desplazamiento, debido a su papel principal en el apoyo a las poblaciones afectadas. Canalizar la financiación humanitaria a través de los gobiernos locales puede fortalecer la capacidad de servicio a largo plazo para todos los residentes urbanos. Aunque ya existen muchos servicios esenciales, puede ser necesario apoyo técnico adicional para atender necesidades específicas relacionadas con desplazamientos. Documentar sistemáticamente lo que funciona es fundamental para informar futuras políticas, preparación y respuesta.

El apoyo a la vivienda para personas desplazadas debería alejarse de la provisión de arriba a abajo hacia enfoques autosuficientes y liderados por la comunidad. La vivienda proporcionada por actores humanitarios, ONG o gobiernos no puede cubrir toda la gama de necesidades de las personas desplazadas. En cambio, los gobiernos pueden facilitar el acceso a diversas opciones de vivienda, incluidos alquileres privados, mediante asistencia específica y la eliminación de regulaciones discriminatorias. Los programas de pago por vivienda han demostrado ser efectivos para ayudar a algunos hogares a conseguir vivienda y cubrir necesidades básicas. El desarrollo urbano debe priorizar la prevención de desahucios forzosos y garantizar una compensación adecuada. También existe un potencial significativo en soluciones lideradas por la comunidad y participativas impulsadas por los propios grupos desplazados urbanos.

Existe una necesidad urgente de prevenir y abordar los desalojos forzosos y la pérdida de los medios de vida de las personas desplazadas. Las viviendas y los medios de vida son mucho más fáciles de destruir que de reconstruir, por lo que la demolición de viviendas, ya sean autoconstruidas, informales o formales, debe evitarse siempre que sea posible. Muchos trabajadores de bajos ingresos, incluidas las personas desplazadas, dependen de trabajos peligrosos, mal pagados e informales, y los desahucios profundizan estas vulnerabilidades. El trabajo desde casa es especialmente común entre las mujeres. El mejoramiento progresivo y los enfoques territoriales pueden reducir los riesgos y apoyar los medios de vida. Las mujeres deben ser apoyadas en la generación de ingresos, y a los refugiados se les debe conceder plenos derechos para trabajar y establecer negocios.

Un enfoque espacial y territorial puede abordar las carencias urbanas, al tiempo que reconoce y valora la diversidad cultural y económica que las personas desplazadas aportan a las ciudades. Aplicar una lente espacial al desplazamiento implica cartografiar dónde viven las personas desplazadas en toda la ciudad y comprender las vulnerabilidades más amplias que afectan a estos barrios. Esto permite dirigir recursos a áreas prioritarias mediante programas específicos que benefician tanto a las personas desplazadas como a las comunidades que las acogen. Cuando se diseñan con la participación comunitaria, las inversiones en espacios públicos pueden fortalecer la inclusión social, celebrar la diversidad y crear oportunidades de empleo y medios de vida.

Tender puentes entre la acción humanitaria y el desarrollo es fundamental para reconstruir las ciudades y gestionar la transición de la asistencia de emergencia a corto plazo al financiamiento del desarrollo a más largo plazo. Si bien existe una amplia experiencia internacional en la recuperación posterior a los desastres, un desafío persistente consiste en gestionar la transición de la asistencia de emergencia a corto plazo hacia el desarrollo a largo plazo y una gobernanza estable. Una reconstrucción impulsada por la comunidad puede abordar necesidades urgentes de vivienda mientras ayuda a reconstruir las ciudades y restaurar la confianza en las instituciones locales. El principio de "reconstruir mejor", combinado con la planificación participativa, ha demostrado un fuerte potencial para apoyar una recuperación inclusiva y duradera de las poblaciones desplazadas y sus ciudades.

Capítulo 5:

Aprovechando la informalidad para una vivienda asequible y adecuada

La informalidad es un elemento definitorio de la urbanización contemporánea, y en muchas ciudades la vivienda informal es ahora la norma y no la excepción. Dada su escala, los enfoques que ignoran o estigmatizan la informalidad ya no son viables. Este capítulo replantea la informalidad no como una desviación, sino como un modo de urbanización distinto y profundamente interconectado y vinculado a sistemas formales de planificación. Aunque el desarrollo informal puede generar condiciones similares a las que hay en los barrios marginales, también es un proceso incremental con un potencial significativo para impulsar la construcción de ciudades inclusivas y sostenibles. El principal desafío no radica en la informalidad en sí, sino en las privaciones que pueden acompañarla. Es por eso por lo que las respuestas políticas deberían pasar de la erradicación de estos asentamientos a aprovechar esta informalidad para ampliar el acceso a la vivienda y los medios de vida, abordando al mismo tiempo las limitaciones estructurales. Estos esfuerzos deberían integrarse con políticas de vivienda y planificación habitacional más amplias, incluyendo medidas para fortalecer la prestación formal de vivienda.

Hallazgos clave

En términos absolutos, los asentamientos informales continúan expandiéndose. Aunque la proporción de residentes urbanos que viven en asentamientos informales ha disminuido, las cifras absolutas han aumentado de 895 millones en el 2000 a aproximadamente 1,130 millones en 2024. Este aumento refleja una urbanización no planificada, el aumento de la desigualdad, la insuficiente vivienda asequible, el acceso limitado a terrenos con servicios y los marcos regulatorios burocráticos que restringen la provisión formal de viviendas. Se espera que el crecimiento demográfico, el desplazamiento y la débil capacidad de planificación sostengan esta tendencia, con los mayores aumentos proyectados en el África subsahariana, especialmente en ciudades secundarias.

Si bien existe una mayor comprensión, los desahucios siguen siendo la respuesta dominante a la urbanización informal en muchos países. Esta persistencia está estrechamente ligada a la continua estigmatización de la informalidad urbana. En muchos casos, las demoliciones de barrios marginales se han justificado con esfuerzos para organizar eventos internacionales masivos, como los Juegos Olímpicos, o para proyectar una imagen de modernidad urbana de "clase mundial". Recientemente, los desalojos también han sido consecuencia de respuestas inadecuadas al cambio climático, especialmente en ciudades costeras expuestas, lo que ha provocado desplazamientos a gran escala, una pobreza en aumento y una mayor vulnerabilidad.

Aunque los asentamientos informales suelen discutirse en términos de privación, también tienen un potencial significativo para contribuir a un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible. La urbanización informal es un proceso dinámico y específico de contexto que produce resultados muy diferentes. En muchas ciudades, los asentamientos informales proporcionan acceso vital a viviendas asequibles y tierras para hogares de bajos ingresos, al tiempo que apoyan actividades económicas y fortalecen las redes sociales. Su flexibilidad inherente permite también a los residentes adaptarse rápidamente a las necesidades en constante cambio y a los desafíos emergentes, incluidos los que plantea el cambio climático.

El avance en el mejoramiento de los asentamientos informales sigue viéndose limitado por obstáculos normativos y disyuntivas. Las intervenciones a menudo se han centrado en mejoras físicas mientras que no prestan suficiente atención a otros elementos críticos, especialmente a los medios de vida informales. Cuando la regularización mediante títulos individuales está mal diseñada o implementada, puede provocar aumentos en los alquileres y, eventualmente, desplazar a residentes de bajos ingresos. De manera similar, los enfoques convencionales de participación suelen ser rígidos y estar orientados a resultados, lo que limita un compromiso significativo. Esto resulta especialmente problemático cuando las iniciativas de mejora asumen prioridades uniformes entre los residentes, pasando por alto las diversas necesidades de los grupos vulnerables, incluidos mujeres, jóvenes y personas mayores.

Mensaje clave

Aprovechar eficazmente la urbanización informal requiere un enfoque colaborativo basado en el conocimiento compartido y en asociaciones genuinas entre residentes, sociedad civil y gobiernos. Las políticas efectivas deben responder a la complejidad de la informalidad reconociendo las relaciones de poder desiguales dentro de los asentamientos y las diversas necesidades y vulnerabilidades de los residentes. En lugar de depender de marcos rígidos, la acción pública debe ser flexible y adaptable a las dinámicas y aspiraciones locales. El centro de este enfoque colaborativo es la coproducción de datos y conocimiento, que ayuda a desafiar narrativas estigmatizadoras y empodera a las partes interesadas para replantear el entendimiento de los asentamientos informales. Las tecnologías digitales desempeñan un papel clave al apoyar la recopilación y el análisis participativo de datos.

Adaptando los marcos legales y de planificación a las realidades de la urbanización informal. A menudo se presenta la urbanización informal como un fenómeno que socava los sistemas formales; sin embargo, con frecuencia está determinada, e incluso propiciada, por marcos de planificación y regulación obsoletos e inadecuados que no responden a las necesidades de la población urbana pobre de hoy. Estas normas rígidas pueden empujar a las personas hacia un acceso informal a tierras y viviendas. Se necesita urgentemente, por lo tanto, una reforma regulatoria, coherente con el Derecho a la Ciudad, para garantizar que todos los residentes puedan habitar, dar forma y beneficiarse de ciudades inclusivas. Esto requiere marcos más flexibles que trabajen con la urbanización



Las mejoras en vivienda e infraestructura que aborden los riesgos climáticos deben basarse en prácticas y conocimientos locales, y diseñarse para evitar desplazar a las comunidades afectadas. Las intervenciones en vivienda e infraestructura deben alinearse con sistemas informales para reducir la marginación y extender la protección legal a la fuerza laboral. La expansión de la infraestructura básica debe priorizar la mejora participativa in situ mediante reconfiguración del trazado urbano o métodos similares para crear espacio para infraestructura preservando las redes sociales y económicas. En el contexto del cambio climático, estas intervenciones deberían adoptar soluciones híbridas, integrando infraestructura urbana gris, verde y azul.

Las intervenciones en vivienda e infraestructura deben apoyar el uso mixto, el trabajo desde casa y los medios de vida locales. Estas políticas e intervenciones deben aprovechar estratégicamente el sector de la construcción y sus cadenas de valor para maximizar el impacto a largo plazo. Institucionalizar el mantenimiento es esencial y puede lograrse eficazmente mediante modelos comunitarios que promuevan la propiedad de los residentes, garanticen el seguimiento y generen oportunidades de subsistencia local. Integrar perspectivas de género e interseccionalidad es fundamental para garantizar la inclusión y resultados equitativos.

Mejorar la seguridad en la tenencia de la tierra es fundamental para abordar la crisis de vivienda. Las políticas deberían ir más allá de un énfasis reductivo sobre la propiedad libre, orientándose hacia un enfoque pluralista de la permanencia que reconozca la diversidad de los arreglos, incluidos los derechos consuetudinarios y modelos comunales o cooperativos basados en la gestión colectiva. Reconocer esta diversidad permite a los gobiernos diseñar intervenciones específicas para cada contexto que refuercen la seguridad de la tenencia y apoyen la asequibilidad a largo plazo, la cohesión social y la resiliencia. Los esquemas de tenencia de la tierra también deberían integrar una perspectiva de género para abordar las desigualdades en los derechos sobre el suelo y garantizar una tenencia segura para los grupos históricamente excluidos, incluidos mujeres y jóvenes.

Capítulo 6:

Construyendo viviendas resistentes al clima

En los últimos años, gobiernos, agencias y otros actores han movilizado un impulso político y económico creciente en torno a la vivienda resiliente ante el clima. La evidencia muestra que todos los elementos de los sistemas de vivienda, desde la tenencia de la tierra hasta la financiación, influyen en los resultados de resiliencia. Al mismo tiempo, la vivienda se sitúa en el centro del desafío climático, tanto como fuente principal de emisiones de gases de efecto invernadero como punto de entrada fundamental para fortalecer la resiliencia. Por lo tanto, invertir en viviendas socialmente inclusivas y resilientes al clima aporta múltiples beneficios, incluyendo la reducción de emisiones y una mayor seguridad para las poblaciones urbanas más vulnerables. Este capítulo examina cómo se puede avanzar hacia la vivienda resiliente al clima mediante acciones coordinadas a diferentes escalas, desde individuos y comunidades hasta ciudades y sistemas nacionales.



Este enfoque se alinea con el concepto de resiliencia negociada, configurada a través de múltiples decisiones e intervenciones, ayudando a reducir los impactos no deseados y a promover la justicia climática.

Hallazgos clave

La vivienda es tanto una fuente importante de emisiones como uno de los sectores más expuestos a los efectos del cambio climático. Los edificios representan alrededor del 34 por ciento del consumo energético global y el 37 por ciento de las emisiones de CO_2 , siendo la vivienda responsable de un estimado entre el 17 por ciento y el 21 por ciento de las emisiones totales. Los impactos climáticos en la vivienda son generalizados, lo que provoca desplazamientos, inseguridad a largo plazo y un aumento de la inasequibilidad, especialmente en asentamientos informales con capacidad limitada de adaptación. Estos desafíos interseccionales hacen que la vivienda resiliente al clima sea una inversión de alto impacto, capaz de reducir significativamente las emisiones mientras protege a los más vulnerables de desastres relacionados con el clima.

Los impactos climáticos están acelerando la inseguridad de la vivienda y el desplazamiento, agravando la crisis de asequibilidad habitacional. En 2024, se estima que 45.8 millones de personas en todo el mundo fueron desplazadas por riesgos relacionados con el clima, incluyendo tormentas (25.2 millones), inundaciones (19.1 millones), incendios forestales (425,000) y sequías (387,000). Aunque no todos estos eventos pueden atribuirse directamente al cambio climático, sus impactos están intensificando su frecuencia y gravedad. El desplazamiento, a su vez, genera nueva demanda de vivienda, que a menudo se extiende mucho más allá del corto plazo, junto con necesidades urgentes de acceso a servicios y medios de vida sostenibles.

No se están cumpliendo los objetivos de reducción de emisiones provenientes de la vivienda; por consiguiente, los compromisos internacionales climáticos se están socavando. Los avances en la reducción de las emisiones relacionadas con la vivienda están muy por debajo de lo previsto. Entre 2015 y 2023, las emisiones de CO_2 procedentes de las operaciones de los edificios aumentaron en 5.4 por ciento, aun cuando se requería una reducción del 28.1 por ciento en el mismo periodo para alinearse con el Acuerdo de París. Aunque el aumento de la demanda global de vivienda explica en parte esta tendencia, también representa la pérdida de una oportunidad significativa para reducir las emisiones en un sector con un potencial de mitigación bien consolidado.

La vivienda liderada por la comunidad es una estrategia altamente eficaz para lograr la resiliencia climática. Ahora hay décadas de experiencia que demuestran el potencial de este enfoque en diferentes contextos. Los modelos de vivienda liderados por la comunidad fortalecen

de forma constante el capital social, humano, económico y físico, equipando eficazmente a los residentes para responder a crisis mediante sistemas de vivienda adaptables. Además, la participación directa de la comunidad promueve el uso de técnicas y materiales de construcción locales y sostenibles, como el bambú y el adobe, reduciendo significativamente tanto los costos como las emisiones.

Los próximos 25 años representan una oportunidad crucial para reducir las emisiones provenientes de la vivienda. Los próximos 25 años representan una ventana decisiva para reducir las emisiones provenientes de la vivienda. Se estima que alrededor del 60 por ciento de los edificios que se espera que existan en 2050 aún no se han construido, creando una oportunidad única para integrar diseños con bajas emisiones de carbono y resilientes al clima. Aprovechar esta oportunidad requerirá una acción coordinada a través de múltiples niveles, desde la planificación de edificios individuales y barrios hasta la política nacional, la regulación y los marcos de inversión.

Mensaje clave

La vivienda es una piedra angular de la mitigación climática, la adaptación y las transiciones justas. La vivienda es tanto una fuente importante de emisiones como uno de los sectores más expuestos a los efectos del cambio climático. Esto convierte al sector de la vivienda en un punto de entrada poderoso para reducir las emisiones, al tiempo que fortalece la resiliencia a gran escala y promueve transiciones justas. El progreso comienza mejorando el parque de viviendas existente, donde medidas relativamente económicas, como una mejor ventilación, eficiencia energética y el uso de materiales de construcción locales, pueden aumentar simultáneamente la comodidad, seguridad, sostenibilidad y asequibilidad. Por tanto, la política de vivienda debería integrarse plenamente en la política climática como pilar fundamental de la mitigación, adaptación y transiciones centradas en la equidad.

Un enfoque nacional de todo el sistema es esencial para reducir a gran escala las emisiones provenientes de las viviendas: Reducir a gran escala las emisiones provenientes de las viviendas requiere un enfoque nacional y de sistema completo que aborde las emisiones a lo largo de todo el ciclo de vida de la vivienda, desde el diseño y construcción hasta su operación y final de la vida útil. Aunque las normas de eficiencia energética y los códigos de construcción han reducido las emisiones operacionales en muchos países, un progreso mayor depende de ampliar las regulaciones para incorporar la contabilidad de carbono a toda la vida. Este cambio puede permitir cadenas de suministro de construcción bajas en carbono, prácticas de economía circular en el diseño de edificios y los materiales empleados, así como otras innovaciones necesarias para lograr resultados de vivienda más sostenibles.

La gobernanza multinivel es fundamental para ofrecer viviendas resilientes al clima: la provisión de viviendas resilientes al clima requiere una acción coordinada entre los niveles de gobernanza, ya que ningún actor controla todas las palancas necesarias. Las respuestas efectivas dependen de la alineación entre agendas globales, nacionales y locales, junto con la colaboración entre sectores. Los gobiernos nacionales establecen marcos propicios para la descarbonización, la reducción de riesgos y la gestión de desastres, mientras que los gobiernos locales los implementan mediante la planificación, la regulación del uso del suelo, la provisión de infraestructuras



y la gestión de viviendas sociales, en colaboración con la sociedad civil y el sector privado.

Empoderando a las comunidades para liderar estrategias de desarrollo de resiliencia. Las comunidades deberían estar facultadas para desempeñar un papel central en los esfuerzos de construcción de resiliencia. Son vitales para movilizar a los residentes, dar visibilidad a los grupos a menudo excluidos, incluyendo personas con discapacidad, migrantes, pueblos indígenas y personas mayores, y para compartir conocimientos locales esenciales para una acción eficaz específica para el lugar. La vivienda dirigida por la comunidad ha demostrado resultados sólidos en ofrecer viviendas resilientes al clima a menor costo, generando al mismo tiempo beneficios locales. El apoyo nacional sostenido y la financiación internacional pueden fortalecer estas capacidades y permitir una actualización resiliente a gran escala.

Las políticas de vivienda resilientes al clima deben incorporar protecciones legales para garantizar que la resiliencia no profundice la desigualdad. Las medidas de resiliencia climática suelen generar una distribución desigual de los beneficios y sobrecargas, especialmente en las ciudades donde los asentamientos de bajos ingresos y los asentamientos informales ya enfrentan los mayores riesgos climáticos y tienen una menor capacidad de adaptación. Por lo tanto, las políticas deberían priorizar a las poblaciones vulnerables y proteger el derecho a la vivienda, evitando resultados excluyentes como la gentrificación ecológica y el acaparamiento verde. Así, integrar el riesgo climático en la planificación de la vivienda con atención explícita a las necesidades de las poblaciones vulnerables —incluyendo la asequibilidad, la seguridad de la tenencia y el acceso a servicios— es una prioridad política. La resiliencia urbana exige tener como centro una perspectiva enfocada a la equidad a nivel de ciudad porque una ciudad que trabaja para los más vulnerables es una ciudad que funciona para todos.

Integrando equidad y justicia en la vivienda resiliente al clima. Las políticas de vivienda resilientes al clima deben incorporar protecciones legales para garantizar que la resiliencia no profundice la desigualdad. Las intervenciones climáticas a menudo distribuyen costos y beneficios de forma desigual, especialmente en ciudades donde los asentamientos de bajos ingresos e informales enfrentan los mayores riesgos y una capacidad limitada de adaptación. Por lo tanto, las políticas deberían priorizar a las poblaciones vulnerables y proteger el derecho a la vivienda, evitando resultados excluyentes como la gentrificación ecológica y el acaparamiento verde. Así, integrar el riesgo climático en la planificación de la vivienda con atención a la asequibilidad, la seguridad de la tenencia y el acceso a servicios es esencial para lograr una resiliencia verdaderamente equitativa en toda la ciudad.

Capítulo 7:

Vivienda y la ciudad: Provisión de vivienda equitativa, habitable e inclusiva

Hacer que las ciudades sean equitativas, habitables e inclusivas sigue siendo uno de los retos centrales del siglo XXI, y la vivienda desempeña un papel decisivo para afrontarlo. Sin embargo, muy a menudo la vivienda existe como un producto aislado, con poca atención al contexto de su barrio, las condiciones ambientales, la ubicación y el entorno cultural. En la práctica, el éxito de la vivienda depende de lo bien que esté integrada en la ciudad en general, incluyendo el acceso a servicios, infraestructura, movilidad y empleo. Sin dicha integración, los hogares se enfrentan a mayores riesgos de marginación social y económica. La habitabilidad e inclusión urbanas, por lo tanto, no son objetivos técnicos neutrales, sino resultados profundamente políticos, configurados por procesos disputados de planificación en los que los intereses del capital, los residentes de clase media y los grupos vulnerables chocan con frecuencia. Abordar la crisis de la vivienda requiere una planificación y gobernanza explícitamente pro-pobres que protejan a los hogares de bajos ingresos, a los residentes de asentamientos informales y a otros grupos marginados, asegurando que la habitabilidad se realice como un derecho universal y no como un privilegio de los acomodados.

Key Findings

El aumento de los costos de la vivienda, la mala coordinación de la planificación y la discriminación persistente han contribuido al aumento de la segregación residencial y la fragmentación espacial en las ciudades. Esta segregación limita el acceso a oportunidades económicas, servicios y entornos de vida seguros, afectando de manera desproporcionada a mujeres, migrantes y residentes de asentamientos informales. Los enfoques territoriales que se centran exclusivamente en el mejoramiento físico o en atraer a residentes de mayores ingresos para promover la mezcla social han dado resultados dispares, ya que a menudo pasan por alto las dinámicas sociales, culturales y de poder subyacentes. Se necesitan estrategias más integradas para abordar tanto las desigualdades espaciales como los factores estructurales de la exclusión.



Con sólo el 19 por ciento de las ciudades mostrando una fuerte participación de la sociedad civil en la planificación urbana, la participación limitada sigue siendo un gran obstáculo para obtener respuestas eficaces en materia de vivienda. La participación cívica limitada en la planificación, construcción y mantenimiento de la vivienda socava la equidad urbana, la prestación eficaz de servicios y la confianza en las instituciones públicas, con impactos desproporcionados en grupos vulnerables como mujeres, personas con discapacidad, migrantes y residentes de asentamientos informales. La exclusión de los residentes urbanos, especialmente de las comunidades de bajos ingresos, de la toma de decisiones también ha contribuido a viviendas mal ubicadas e inadecuadas que no responden a las necesidades sociales, económicas y culturales de sus residentes.

El acceso limitado a la vivienda y a la tierra es un factor clave del aumento de la desigualdad. Tanto en países desarrollados como en desarrollo, la falta de suelo urbano con servicios adecuados está agravando la escasez de suelo, elevando los precios y reforzando la segregación residencial. En muchas ciudades, la función social de la vivienda ha quedado eclipsada por su manejo como un activo financiero. Esta disparidad se refleja en la persistencia paradójica de terrenos y viviendas vacías junto a necesidades no cubiertas. Aunque cierta vacancia es normal en mercados en funcionamiento, las vacancias a gran escala reducen la vitalidad urbana, inflan los costos y perjudican la calidad de vida general.

La expansión urbana consolida la ineficiencia, la desigualdad y la presión fiscal. Entre 1975 y 2025, las áreas urbanas se expandieron a un ritmo casi el doble que el del crecimiento demográfico, produciendo patrones de desarrollo de baja densidad que aumentan los costos de infraestructura per cápita y obligan a los trabajadores de bajos ingresos a traslados largos y costosos. Esta forma de crecimiento sobrecarga los presupuestos municipales, degrada los ecosistemas naturales y profundiza la desigualdad espacial al concentrar la vivienda asequible en áreas periféricas alejadas de empleos y servicios. Estas ineficiencias y desigualdades acumulativas recalcan la necesidad urgente de una planificación urbana más integrada y una gobernanza coordinada.

Los barrios son esenciales para la conexión social, la seguridad y la resiliencia urbana. La vivienda no funciona de forma aislada; los barrios desempeñan un papel social vital al proporcionar cuidado, seguridad, interacción social y un sentido de vida colectiva. Estos beneficios dependen de un uso de suelo inclusivo y participativo, así como de un diseño urbano que priorice el desarrollo de uso mixto, pequeños bloques urbanos y calles activas. Los entornos densos y de uso mixto mejoran la visibilidad y la seguridad pública, fortalecen las conexiones humanas y reducen el aislamiento social, formando una base fundamental para ciudades vibrantes, resilientes e inclusivas.

Mensaje clave

La vivienda centrada en las personas es fundamental para un desarrollo urbano inclusivo. Los programas de vivienda social enfocados en las personas son vitales para reducir la desigualdad de vivienda, promover la inclusión social y apoyar a los grupos vulnerables. Para ser efectivos, estos programas deben integrarse con la planificación de infraestructura y transporte para crear comunidades conectadas. Se debe evitar concentrar la vivienda asequible en zonas periféricas alejadas de empleos y servicios. En cambio, las áreas urbanas bien ubicadas y los corredores de transporte deberían incluir de manera sistemática vivienda asequible, apoyada mediante zonificación inclusiva, el uso estratégico de suelo público para el desarrollo de ingresos mixtos y mecanismos de captura de valor del suelo que redirijan las ganancias especulativas hacia la asequibilidad a largo plazo.

La vivienda liderada por la comunidad permite alcanzar una mayor escala cuando los residentes controlan los recursos y las decisiones. La participación centrada en la vivienda alcanza una escala significativa cuando los residentes tienen un control real sobre los recursos y la toma de decisiones. Los programas que proporcionan financiación directa a organizaciones comunitarias y otorgan a los residentes autoridad sobre el diseño, construcción y gestión de sus hogares han mejorado de forma constante los resultados de la vivienda. Esto requiere ir más allá de la consulta hacia un verdadero reparto de poder, incluyendo fondos controlados por la comunidad, acuerdos colectivos de tenencia de la tierra, desarrollo de capacidades liderado por los residentes y marcos flexibles de implementación que reflejen prioridades definidas localmente. El éxito depende de que las comunidades gestionen directamente los recursos, evalúen sus propias necesidades y negocien colectivamente la seguridad de la tenencia con las autoridades gubernamentales.

La planificación urbana participativa y culturalmente apropiada, sensible al género debería ser un requisito fundamental para todo desarrollo de vivienda y barrios. Las políticas centradas en las personas deben abordar las necesidades diferenciadas de los grupos vulnerables y comprometerse con la inclusión tanto en el proceso como en los resultados. Comprender cómo el género, la etnia, la edad, la discapacidad y el estatus legal influyen en el acceso a la vivienda es fundamental para garantizar la seguridad, la movilidad y la dignidad de todos. Los enfoques de diseño participativos y centrados en el usuario ayudan a garantizar que la vivienda y los espacios públicos respondan a diversas necesidades, beneficiando a mujeres, niños, personas mayores, personas con discapacidad, pueblos indígenas, migrantes y personas sin hogar. Los diseños que satisfacen las necesidades de los más vulnerables suelen mejorar la calidad de vida y la accesibilidad de todos.

Las prácticas colaborativas de tierras y viviendas que otorgan a las comunidades autoridad legal sobre las decisiones urbanísticas son clave para fomentar una mayor inclusión y reducir los impactos de la especulación y la gentrificación. Adoptar la función social de la tierra significa transformar la participación en procesos consultivos en una cogobernanza legalmente vinculante. Esto puede lograrse mediante acuerdos de tenencia colectiva que transfieran la propiedad de la tierra y los derechos de desarrollo del control estatal o de mercados especulativos a comunidades residentes organizadas. Los gobiernos deberían reconocer legalmente a las organizaciones comunitarias como autoridades legítimas de planificación con poderes legales para negociar el uso del suelo, asignar viviendas, establecer fondos de desarrollo controlados por la comunidad y hacer cumplir los convenios de asequibilidad de forma perpetua.

Conceder a las comunidades autoridad legal sobre decisiones sobre la tierra y la vivienda es fundamental para la inclusión y para frenar la especulación y la gentrificación. Reconocer la función social de la tierra requiere ir más allá de la participación consultiva hacia acuerdos de cogobernanza legalmente vinculantes. Esto incluye modelos de tenencia colectiva que transfieren derechos de propiedad de la tierra o de desarrollo desde el Estado o mercados especulativos a comunidades residentes organizadas. Los gobiernos deberían reconocer legalmente a las organizaciones comunitarias como actores de planificación legítimos con poderes legales para negociar el uso del suelo, asignar viviendas, manejar fondos de desarrollo controlados por la comunidad y hacer cumplir a largo plazo los requerimientos de asequibilidad.

Las medidas de equidad son esenciales en las inversiones en la habitabilidad de los barrios. Las inversiones en la habitabilidad del barrio, incluyendo desarrollos orientados al transporte público y a su proximidad, pueden reducir los costos de transporte y mejorar el acceso a servicios y amenidades. Sin embargo, sin una protección sólida, estas mejoras suelen aumentar el valor de la tierra y desplazar a los residentes vulnerables. Una implementación efectiva requiere asegurar la titularidad colectiva antes de las mejoras de infraestructura, integrar los requisitos de vivienda asequible en todos los desarrollos de corredores de tránsito y priorizar la modernización de las comunidades existentes por encima de la limpieza y reubicación. Sin tales garantías desde el principio, una mejor conectividad puede dejar a los hogares de bajos ingresos fuera de los barrios recientemente accesibles de forma involuntaria.



Capítulo 8:

Más allá de la convencionalidad de la financiación de la vivienda

Las necesidades globales de financiación para viviendas adecuadas y asequibles se estiman entre 3 y 4 billones de dólares estadounidenses al año hasta 2030, además de la inversión sustancial necesaria para mantener y modernizar el parque de viviendas existente. Con los gobiernos nacionales y locales enfrentándose a severas limitaciones fiscales, es urgente ampliar una gama más amplia de soluciones de financiación de vivienda inclusivas, resilientes y adecuadas al contexto. Este capítulo promueve un ecosistema

inclusivo de financiación habitacional que afirma la vivienda como un derecho humano mientras reconoce su papel como bien de mercado. La financiación de la vivienda no se entiende como una función bancaria limitada, sino como un sistema de instrumentos e instituciones que permiten el acceso al capital a lo largo de todo el ciclo de vida de la vivienda, desde la adquisición y construcción hasta el mantenimiento y la modernización. Lograr una vivienda para todos requiere replantear las finanzas más allá de los modelos convencionales, ampliando el capital paciente con fines públicos, escalando enfoques no especulativos como cooperativas y fideicomisos comunitarios de tierras, y alineando las finanzas con las políticas de tierra, planificación y vivienda. Estos cambios pueden frenar las finanzas especulativas y apoyar ingresos diversos, permanencias y modelos de entrega.

Hallazgos clave

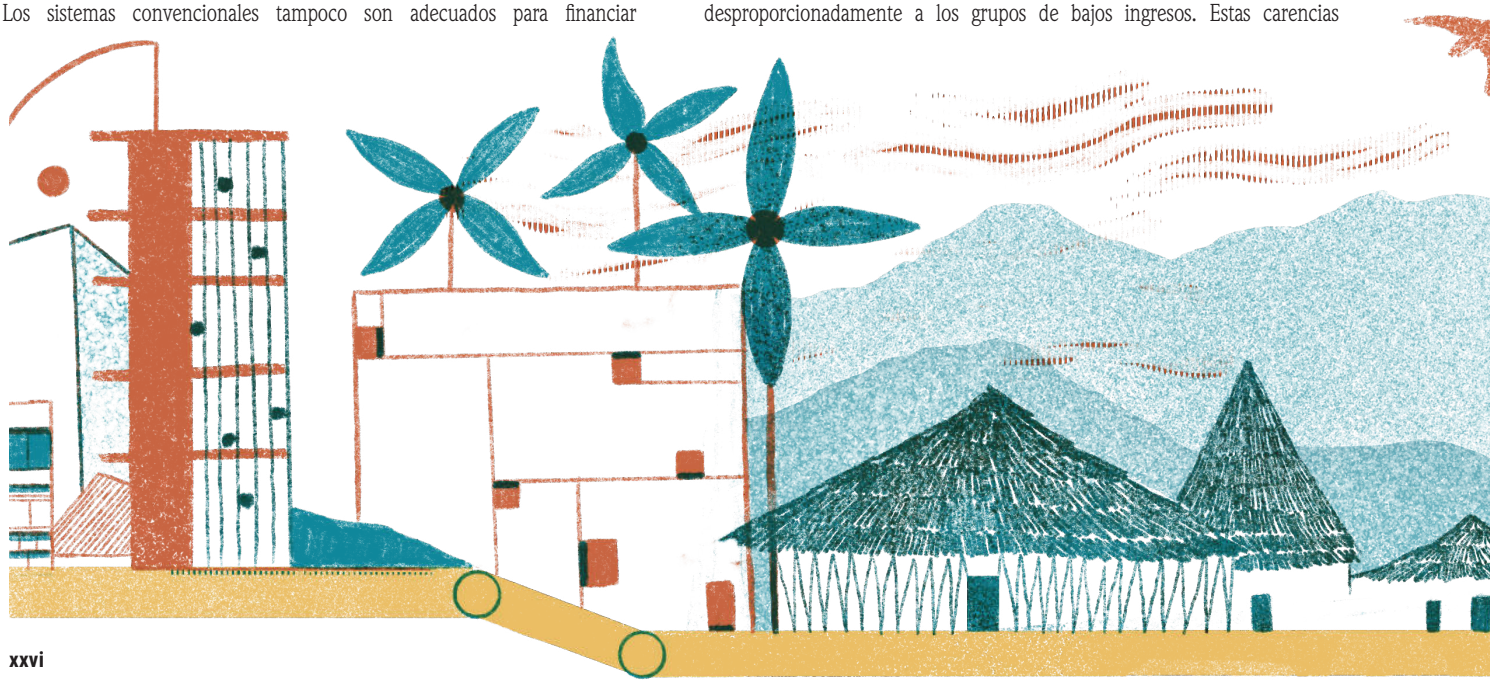
Actualmente, la financiación de vivienda convencional solo llega a una pequeña proporción de hogares a nivel mundial. La financiación de viviendas convencionales excluye a la mayoría de los hogares en todo el mundo. Hasta 2023, sólo uno de cada cuatro solicitantes (25.5 por ciento) obtuvo con éxito un préstamo hipotecario, a pesar de un aumento de esta cifra de 19.8 por ciento en 2010. El acceso sigue siendo mucho menor en muchas regiones, especialmente en el África subsahariana, donde las tasas de aprobación son de solo el 8.9 por ciento. Los países con alta informalidad, sistemas de información crediticia débiles y marcos limitados de garantías se ven especialmente afectados, lo que refuerza la percepción de que la financiación formal de la vivienda opera como un "bien de lujo" accesible principalmente en economías más avanzadas.

La exclusión de la financiación de la vivienda es más severa en los países en desarrollo. El acceso a la financiación de la vivienda sigue siendo especialmente limitado en los países en desarrollo, donde alrededor del 60 por ciento de los adultos trabajadores carecen de servicios financieros adecuados y son en gran medida ignorados por las políticas actuales de financiación de la vivienda. Los enfoques actuales, fuertemente centrados en la propiedad hipotecaria, no reflejan la escala, los patrones de ingresos y las preferencias de estos hogares ni apoyan modelos alternativos como el alquiler con opción a compra, el capital compartido y la financiación colectiva de la construcción. Los sistemas convencionales tampoco son adecuados para financiar construcciones incrementales, renovaciones, reformas y modernizaciones resilientes al clima, a pesar de que estas son las áreas de mayor necesidad.

La financiación de la vivienda sigue estando demasiado centrada en la propiedad de vivienda. Los sistemas de financiación de vivienda siguen priorizando la propiedad de vivienda, a menudo a costa del alquiler y otras opciones de tenencia. Aunque la ocupación por parte de los propietarios sigue siendo la principal tenencia a nivel mundial, representando casi tres cuartas partes de los hogares (74.9 por ciento) en 2023, la vivienda de alquiler representa una proporción significativa y creciente (15.9 por ciento) que a menudo se pasa por alto en las estrategias financieras convencionales. A pesar de los ejemplos probados, la financiación de la vivienda no se ha aprovechado plenamente mediante asociaciones público-privadas y otros mecanismos para ampliar la vivienda de alquiler pública y social. Como resultado, muchos hogares vulnerables y de bajos ingresos dependen de mercados de alquiler restringidos y cada vez más inasequibles.

El aumento de las tasas de interés es una barrera importante para el acceso a la financiación de la vivienda. El rápido aumento de las tasas de interés se ha convertido en una barrera excluyente crítica para la financiación de la vivienda. Entre 2020 y 2024, los tipos de interés globales aumentaron al ritmo más rápido en décadas. En las economías avanzadas, las tasas hipotecarias se duplicaron o triplicaron respecto a niveles históricamente bajos, mientras que en muchas economías en desarrollo, donde los costos de préstamo ya eran altos, las tasas de interés se mantuvieron en dos dígitos y subieron aún más. Las tasas de interés elevadas ahora actúan como un mecanismo estructural de exclusión, excluyendo de forma desproporcionada a los hogares de bajos ingresos y exponiendo los límites de la financiación de la vivienda dominada por el mercado para ofrecer una vivienda adecuada como un derecho humano.

La regulación fragmentada y la desalineación política socavan la financiación de viviendas inclusivas. Los sistemas de financiación de la vivienda no han logrado adaptarse a las condiciones socioeconómicas y demográficas cambiantes. La legislación fragmentada, las políticas desarticuladas de suelo, planificación urbana y vivienda, y la ausencia de regulación para los productos de financiación no hipotecaria crean obstáculos sistémicos que excluyen desproporcionadamente a los grupos de bajos ingresos. Estas carencias



estructurales limitan el desarrollo de instrumentos financieros innovadores capaces de cubrir todo el continuo de las necesidades de vivienda, reforzando la desigualdad y restringiendo el acceso a viviendas adecuadas y asequibles.

Mensaje clave

Fortaleciendo los marcos legales y regulatorios para equilibrar la vivienda como derecho y activo económico. Equilibrar el papel de la vivienda como derecho humano y activo económico requiere mercados bien regulados junto con una intervención pública deliberada. Políticas de tierras claras, tenencia segura, zonificación predecible, protección del consumidor y marcos institucionales coordinados son esenciales, ya que incluso productos financieros bien diseñados pueden fracasar sin una regulación de apoyo. Los gobiernos también deberían promover un ecosistema de financiación de la vivienda más inclusivo y flexible, complementando los sistemas hipotecarios con alternativas como microfinanzas, préstamos incrementales para la construcción, planes de alquiler con opción a compra y otros modelos de financiación no hipotecaria que respondan a diversas necesidades de vivienda.

Ampliar la financiación de viviendas comunitarias y de beneficio limitado para lograr una asequibilidad a largo plazo. Los proveedores de vivienda comunitaria y de lucro limitado, incluidas las cooperativas, las asociaciones comunitarias y los modelos de derecho de uso, desempeñan un papel fundamental en la provisión de viviendas asequibles a largo plazo. Estos proveedores pueden ampliarse mediante préstamos preferenciales, arrendamientos públicos de tierras a largo plazo y reconocimiento legal formal. La política territorial puede apoyar aún más la asequibilidad al incorporar requisitos inclusivos y fórmulas de alquiler a precio de costo. En conjunto, estas medidas contrarrestan la financiarización estabilizando los costos, reduciendo las presiones especulativas y fortaleciendo los canales de financiación de vivienda no lucrativa que amplían el acceso para los hogares excluidos de los mercados hipotecarios convencionales.

Aprovechar los instrumentos de reducción de riesgos para desbloquear inversiones a largo plazo en vivienda asequible. El acceso a capital a largo plazo y de bajo costo sigue siendo limitado en muchos contextos en desarrollo debido a la volatilidad económica y la poca profundidad de los mercados de capital y el alto riesgo percibido. Instrumentos de reducción de riesgos como facilidades de refinanciación, esquemas de garantías, salvavidas de liquidez y mecanismos de reparto de riesgos pueden reducir los costos de endeudamiento, alargar los periodos de reembolso y atraer a inversores privados y promotores. Cuando se despliegan de manera estratégica, estas herramientas ayudan a canalizar las finanzas hacia viviendas asequibles no especulativas a gran escala y fortalecen la resiliencia y profundidad de los ecosistemas de financiación de la vivienda.

Fortalecer los sistemas de datos de vivienda para ampliar el acceso a la financiación y mejorar la regulación. Tener datos sólidos y oportunos sobre la vivienda es esencial para mejorar el acceso a la financiación habitacional y fortalecer la eficacia regulatoria. Los gobiernos deberían invertir en sistemas nacionales de datos integrados que rastreen en tiempo real la oferta de viviendas, la demanda, la asequibilidad y el acceso a la financiación. Estos sistemas pueden facilitar la evaluación crediticia basada en datos, métodos alternativos de verificación de ingresos y estructuras de préstamos habilitadas por la tecnología, ampliando el acceso al crédito para los hogares desatendidos. Por eso, las arquitecturas de datos integradas son fundamentales para construir ecosistemas de financiación habitacional más inclusivos, estables y bien regulados.

Priorizar la financiación de la vivienda no mercantil para poblaciones desplazadas y altamente vulnerables. Para los hogares afectados por conflictos, desplazamientos o vulnerabilidad extrema, los instrumentos de financiación de la vivienda basados en el mercado suelen ser inapropiados e ineficaces. Por lo tanto, las respuestas de política pública deberían dejar atrás los enfoques centrados en el endeudamiento y orientarse hacia soluciones que tengan la protección social como eje. Estas incluyen subsidios focalizados, viviendas de alquiler y viviendas de transición con apoyo público, así como mecanismos de financiamiento mediante subvenciones. Estos enfoques no mercantiles son esenciales para prevenir la pobreza relacionada con el alojamiento y garantizar el acceso a viviendas seguras y adecuadas para las poblaciones desplazadas y económicamente excluidas.





Capítulo 1:
La crisis global de vivienda

Datos rápidos

1. La insuficiencia global de la vivienda ha alcanzado niveles sin precedentes, con miles de millones de personas careciendo de un refugio adecuado y casi la mitad de todos los hogares luchando contra los costos inaccesibles de vivienda.

2. Cinco fuerzas interconectadas —inasequibilidad, desplazamiento, informalidad, riesgos climáticos y disminución de la calidad de vida— moldean la crisis global de la vivienda y requieren una acción coordinada y a nivel de todo el sistema.

3. La rápida urbanización, el aumento del valor de la tierra, la creciente desigualdad, la financiarización y los impactos climáticos en aumento están profundizando los déficits inmobiliarios más rápido de lo que los gobiernos pueden atenderlos.

4. El cambio climático está acelerando los riesgos inmobiliarios en todo el mundo, con peligros crecientes que destruyen viviendas y provocan enormes pérdidas económicas y afectaciones desproporcionadas a comunidades vulnerables.

5. El sector de la vivienda es un motor económico global importante, generando un PIB y empleo sustanciales con el potencial de promover un desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

Puntos de política

1. Fortalecer la función social de la vivienda asegurando que su valor económico no eclipse su papel en la promoción del bienestar, la equidad y el bien común.

2. Integrar viviendas adecuadas en los marcos nacionales de desarrollo para promover la inclusión económica, la salud, la resiliencia climática y la cohesión social, apoyando el progreso a través de múltiples Objetivos de Desarrollo Sostenible.

3. Implementar marcos integrales de vivienda que integren todos los elementos de la adecuación para construir sistemas de vivienda equitativos, resilientes y sostenibles.

4. Adoptar estrategias integradas de asequibilidad que refuercen la gobernanza de la tierra, diversifiquen la vivienda de alquiler y no mercantil, que simplifiquen los procesos regulatorios y desplieguen financiación dirigida para cerrar las persistentes brechas de asequibilidad.

5. Fortalecer la vivienda informal y liderada por la comunidad asegurando una tenencia diversa, mejorando los asentamientos informales e invirtiendo en infraestructura esencial para crear vías de vivienda escalables, resilientes e inclusivas.

Una vivienda adecuada es esencial para la salud, el bienestar y la calidad de vida de la humanidad. Mejorar las condiciones de vivienda puede salvar vidas, prevenir enfermedades, aumentar la calidad de vida y reducir la pobreza,[1] especialmente cuando las mejoras habitacionales están dirigidas a grupos vulnerables que viven en condiciones de vivienda inadecuadas.[2] Las viviendas que cumplen con los estándares aceptables para las viviendas adecuadas se asocian con una mayor satisfacción con la vida[3] y un mayor bienestar psicológico.[4] El acceso a viviendas adecuadas y asequibles también proporciona a los niños experiencias de aprendizaje constantes, sin las interrupciones derivadas de la movilidad residencial involuntaria y frecuente.[5] Además, el hogar es una fuente importante de identidad y de sentido de pertenencia.[6] A través del uso, diseño y modificación de la vivienda, las personas dan significado a sus vidas y comunidades.[7]

Además de estos amplios beneficios, la vivienda también es un importante contribuyente a la economía y un motor de riqueza y prosperidad. La inversión en el sector de la vivienda es una fuente importante de crecimiento económico y empleo,[8] con el sector de la construcción generando empleo en otros sectores de la economía a través de diversos vínculos hacia atrás y hacia adelante. Por ejemplo, la inversión sostenida en la vivienda puede reducir los costos de construcción y mantenimiento mediante economías de escala, catalizando un mayor crecimiento y estimulando la demanda de otros bienes y servicios vinculados a la vivienda, proporcionando así a los gobiernos ingresos para generar un mayor desarrollo.[9] La inversión en vivienda puede tener cobeneficios para la salud y el bienestar. Por poner un ejemplo, las mejoras en el aislamiento térmico pueden mejorar la salud, al tiempo que reducen los costos de consumo energético.[10]

Conforme a los tratados internacionales y las agendas de desarrollo (Recuadro 1.1), el Reporte Mundial de Ciudades 2026 adopta una comprensión holística de la vivienda: una que va más allá de ver la vivienda sólo como un refugio o como un conjunto de unidades físicas. Enfatiza la función social de la vivienda como base para el bienestar humano, la formación comunitaria,

El Reporte Mundial de Ciudades 2026 adopta una comprensión holística de la vivienda: una que va más allá de ver la vivienda simplemente como refugio o como un conjunto de unidades físicas

y oportunidades para prosperar. Aunque esta perspectiva más amplia es bien entendida entre los expertos en vivienda, en la práctica gran parte de la vivienda sigue desarrollándose desde una perspectiva estrecha y centrada en las unidades. Esto ha llevado a la construcción de viviendas en lugares alejados de los nodos de empleo y actividad, con escuelas, sanidad, instalaciones recreativas y otras auxiliares que tardan años, si es que llegan a materializarse.[11]

Esta realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocida durante mucho tiempo en tratados internacionales y agendas de desarrollo, como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana (NUA). La vivienda también ha sido reconocida por la Asamblea General de las Naciones Unidas como una base clave para el desarrollo social.[12] Este marco con un enfoque de derechos constituye la base del trabajo de ONU-Habitat en materia de vivienda y sustenta el análisis presentado a lo largo de este reporte. A nivel tangible, la adopción de estos instrumentos se ha reflejado en los últimos años en un cambio en las políticas nacionales de vivienda en muchos países, con un enfoque renovado en acercamientos progresistas como la mejora in situ (algo que se discute con más detalle en el Capítulo 2).



Bikers in Placetas, Cuba © UN-Habitat/Hector Bayona

El concepto de vivienda adecuada es multidimensional. Un punto clave de referencia para comprender el papel de la vivienda en el impulso del progreso social son los siete elementos de la vivienda adecuada que fueron definidos por el Comité de las Naciones Unidas sobre Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR): seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.[13] El derecho humano a la vivienda es una parte esencial del "derecho a la ciudad". Este reporte está estructurado para cubrir los siete elementos de vivienda adecuada identificados por el CESCR, con el elemento adicional de sostenibilidad ambiental: aunque originalmente no estaba incluido en el CESCR, el aumento del impacto del cambio climático en la vivienda requiere su inclusión explícita en la definición de vivienda adecuada (Gráfico 1.1).[14]

Este reporte también se basa en la idea de que una vivienda adecuada y asequible sirve como condición favorable para acceder a una gama más amplia de beneficios. Una vivienda es mucho más que un lugar para vivir: es fundamental para la salud, la educación, la prosperidad económica y la capacidad de participar en la comunidad en igualdad de condiciones.

Como se demuestra repetidamente en este reporte, la provisión de una vivienda adecuada es clave para lograr resultados de desarrollo inclusivos, equitativos y sostenibles. Es parte integral de los siete Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), incluyendo el ODS 1 sobre el fin de la pobreza, el ODS 6 sobre agua limpia y saneamiento, el ODS 11 sobre ciudades y comunidades sostenibles y el ODS 13 sobre acción por el clima. La vivienda también impulsa directamente el progreso en seis ODS adicionales, tales como el ODS 8 sobre trabajo decente y crecimiento económico, el ODS 10 sobre la reducción de las desigualdades y el ODS 12 sobre producción y consumo responsables.[15]

La vivienda adecuada también es esencial para cumplir los tres compromisos transformadores de la NUA: promover el desarrollo urbano sostenible para la inclusión social y acabar con la pobreza; fomentar la prosperidad urbana inclusiva y sostenible y las oportunidades para todos; y promover un desarrollo urbano ambientalmente sostenible y resiliente. Comparando los indicadores del Índice de Vivienda Adecuada[16] y un conjunto de resultados de desarrollo que reflejan el progreso hacia los ODS, es evidente la estrecha relación entre ellos (Recuadro 1.1).

Gráfico 1.1. Elementos de vivienda adecuada

Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura
Todas las personas deben tener acceso sostenible a recursos naturales y comunes, agua potable segura, energía para la cocción, calefacción y alumbrado, instalaciones de saneamiento e higiene, medios de conservación de alimentos, eliminación de residuos, drenaje y servicios de emergencia

Asequibilidad
El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.

Habitabilidad
La vivienda debe proporcionar un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.



Accesibilidad
La vivienda debe ser accesible para quienes califiquen para ella, incluidas poblaciones marginadas como personas mayores, personas con discapacidad o problemas médicos persistentes y niños

Ubicación
La vivienda debe estar ubicada de manera que permita el acceso a opciones de empleo, servicios sanitarios, escuelas, guarderías y centros sociales

Seguridad legal de la tenencia
Todas las personas deben poseer un grado de estabilidad en la permanencia que garantice a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas

Adecuación cultural
La forma en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas que los respaldan deben permitir la expresión de identidad cultural y diversidad de viviendas

Fuente: Adaptado por ONU-Habitat de CESCR, 1991.

Recuadro 1.1: Correlacionando el Índice de Vivienda Adecuada con resultados sostenibles

El Índice de Vivienda Adecuada proporciona un marco estandarizado para evaluar la adecuación de la vivienda en 64 economías emergentes, basado en siete elementos a nivel de hogar: acceso a agua mejorada, acceso a saneamiento adecuado, espacio habitable adecuado, materiales duraderos y calidad estructural, seguridad de la tenencia, acceso a la electricidad y acceso a la cocción limpia. Estos elementos se combinan en un único índice que va de 0 a 1, con puntuaciones más altas que indican mayores niveles de adecuación habitacional. Las figuras siguientes ilustran la relación entre la adecuación habitacional y los principales resultados de desarrollo. Con la excepción de la desigualdad, la adecuación habitacional muestra una asociación fuerte y constante con mejores resultados en ingresos, salud, reducción de la pobreza, así como con la prevalencia de barrios marginales y asentamientos informales. En particular, como se muestra en los gráficos a continuación, la vivienda adecuada se correlaciona directamente con varios objetivos clave de desarrollo sostenible.

El fin de la pobreza (SDG 1): La vivienda adecuada está estrechamente ligada a niveles más bajos de pobreza, como se muestra en el gráfico, lo que recalca su papel central en la disminución de la pobreza. Más allá de su valor económico, una vivienda adecuada proporciona estabilidad, seguridad, protección e inclusión social, todo lo cual ayuda a evitar que los hogares caigan en la pobreza. El acceso a viviendas adecuadas mejora la capacidad de los hogares de bajos ingresos para mejorar el nivel de vida y buscar oportunidades generadoras de ingresos. Una vivienda duradera, segura y resiliente al clima también es fundamental para reducir la vulnerabilidad a los choques externos, en línea con el Objetivo ODS 1.5. Alinear la provisión de vivienda con las estrategias sociales, económicas y medioambientales permite a los gobiernos y socios del desarrollo reducir la pobreza multidimensional, romper ciclos de vulnerabilidad y construir comunidades urbanas más inclusivas, resilientes y equitativas.

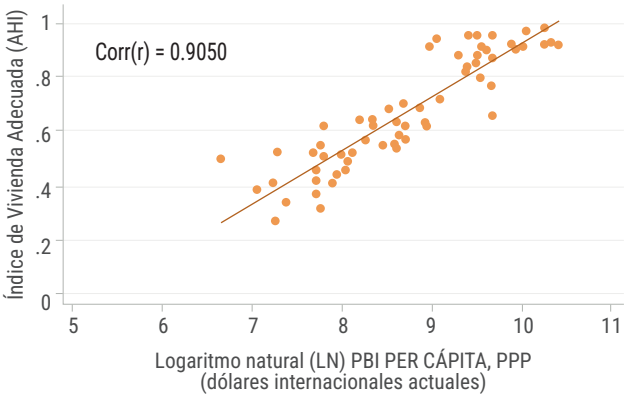
Salud y bienestar (ODS 3): Como se muestra en el gráfico, una mayor adecuación de vivienda está fuertemente asociada con tasas de mortalidad más bajas en menores de uno y cinco años, así como con una mayor esperanza de vida. Condiciones de vivienda que incluyen una mejora del agua, el saneamiento, la higiene y la infraestructura resiliente reducen significativamente la exposición a enfermedades transmitidas por el agua como el cólera, así como la exposición a enfermedades transmisibles y no transmisibles relacionadas directamente con el agua insegura y la contaminación ambiental, apoyando directamente el progreso hacia el ODS 3 para garantizar vidas saludables. Se ha comprobado que mejorar la calidad física de las viviendas mediante la adaptación de viviendas antiguas para reducir la contaminación del aire interior, prevenir el crecimiento de moho y mejorar la ventilación reduce el riesgo de afecciones respiratorias, incluyendo asma y alergias. Garantizar un acceso más equitativo a la vivienda es clave para aliviar las desigualdades globales en salud.

Trabajo decente y crecimiento económico (ODS 8): La cifra muestra una fuerte correlación positiva (0.91) entre la vivienda adecuada y los ingresos, medidos por PIB per cápita, de acuerdo con los hallazgos del Banco Mundial.[17] La mejora de la asequibilidad de la vivienda también reduce la presión financiera sobre los hogares, permitiendo una mayor inversión en educación, desarrollo de habilidades y otras necesidades esenciales que mejoran la empleabilidad y la capacidad de ingresos. Además, el propio sector de la vivienda es un motor importante en el crecimiento económico, generando empleo en los sectores de la construcción, inmobiliario y sectores relacionados, y contribuyendo directamente a los objetivos ODS 8.3 y 8.5. En resumen, una vivienda adecuada constituye una base para ingresos más altos y estables, apoya un crecimiento económico inclusivo y sostenido, y amplía el acceso a oportunidades económicas de acuerdo con la visión del ODS 8 de trabajo decente y crecimiento económico para todos.

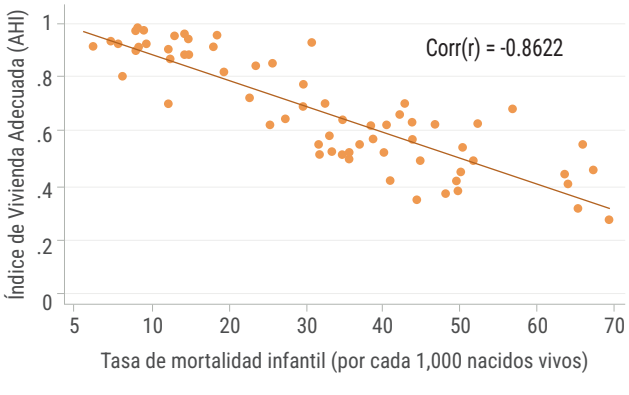
Reducción de las desigualdades (ODS 10): El gráfico indica una relación negativa, aunque no estadísticamente significativa, entre la adecuación y la desigualdad de la vivienda, lo que sugiere que mejores condiciones de vivienda suelen asociarse con menores niveles de desigualdad. La vivienda adecuada puede desempeñar un papel clave en la reducción de las desigualdades, la promoción del desarrollo inclusivo y el apoyo a la movilidad ascendente. Garantizar el acceso a viviendas seguras, protegidas y asequibles ayuda a mitigar formas visibles de desigualdad, incluidas la segregación espacial y social. Proporcionar oportunidades de vivienda equitativas y no discriminatorias es esencial para avanzar en los objetivos del ODS 10, en particular el Objetivo 10.2, que aboga por la inclusión social, económica y política global.

Ciudades y comunidades sostenibles (ODS 11): Abordar los barrios marginales y los asentamientos informales requiere una estrategia multifacética que incluya ampliar el acceso a viviendas adecuadas y asequibles, mejorar los asentamientos existentes, reforzar la seguridad de la tenencia y garantizar un acceso fiable a servicios esenciales como agua, saneamiento y electricidad. Abordando las causas profundas de la insuficiencia habitacional, los gobiernos y socios pueden evitar la formación de nuevos barrios marginales y apoyar el desarrollo de ciudades sostenibles, resilientes e inclusivas. Estos esfuerzos refuerzan el progreso hacia múltiples ODS, junto con el ODS 11.1: de este modo, la vivienda adecuada contribuye no solo a la reducción de las condiciones de los barrios marginales, sino también a ciudades más resilientes y sostenibles.

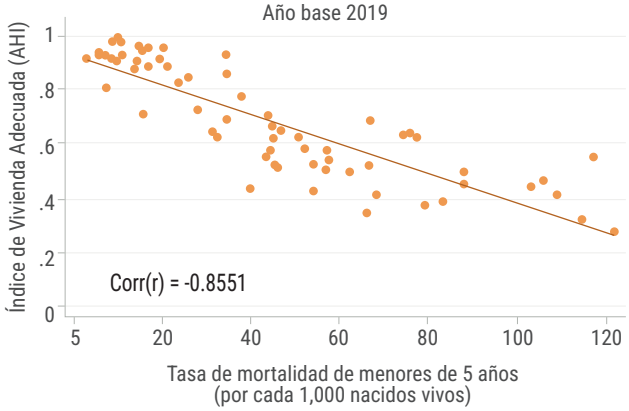
Índice de Vivienda Adecuada y Logaritmo Natural del PIB per Cápita
Año base 2019



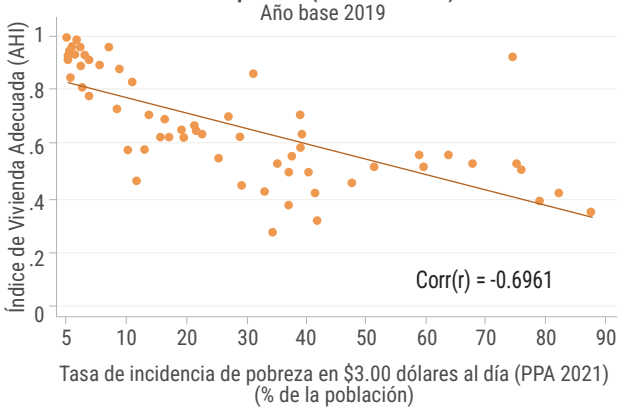
Índice de Vivienda Adecuada y Tasa de Mortalidad Infantil
Año base 2019



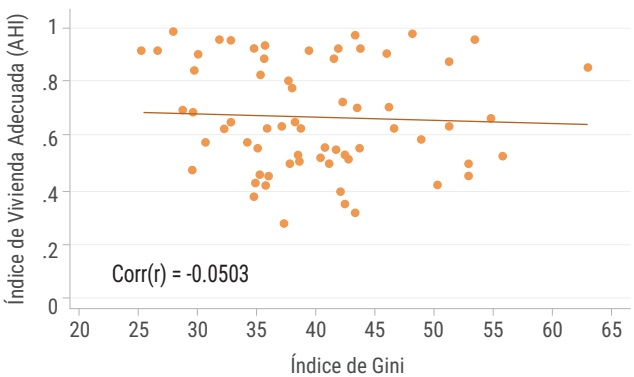
Índice de vivienda adecuada y tasa de mortalidad en menores de 5 años
Año base 2019



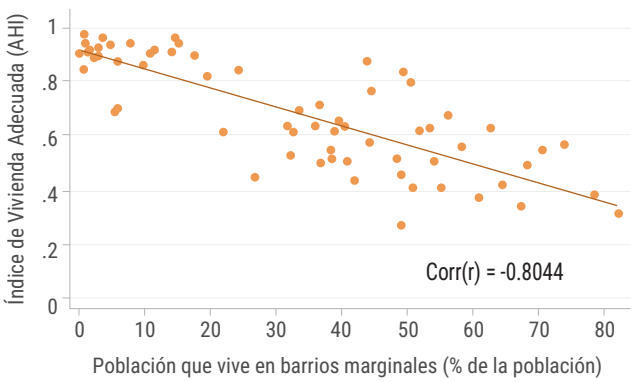
Índice de vivienda adecuada y tasa de incidencia de la pobreza (3 dólares al día)
Año base 2019



Índice de Vivienda Adecuada e Índice Gini
Año base 2019



Índice de vivienda adecuada y población que vive en barrios marginales
Año base 2019





Fuente: Banco Mundial - Base de datos de Indicadores de Desarrollo Mundial

Gráfico 1.2.: Los diferentes componentes convergentes de la crisis inmobiliaria



1.1 Abordando la crisis de vivienda global

A pesar de la importancia de la vivienda, su papel como motor crítico del progreso social no se ha reconocido plenamente. Actualmente, el mundo se enfrenta a una crisis inmobiliaria más grave que nunca. Aunque la provisión de vivienda siempre ha tenido dificultades, especialmente en las zonas urbanas, las dos últimas décadas han sido testigos de precios en aumento, baja oferta, desplazamientos masivos y modernización limitada, entre otros problemas, lo cual ha provocado graves escaseces que han convertido el acceso a una vivienda adecuada en uno de los retos más difíciles de resolver de nuestro tiempo. Tanto los países en desarrollo como los desarrollados se ven afectados por la crisis de la vivienda, siendo las zonas urbanas donde las condiciones de vivienda ya están deterioradas de forma desproporcionada.

La crisis de vivienda es multidimensional, por lo que la respuesta también debe ser multidimensional

Esta sección analiza la crisis de vivienda en términos de los cinco principales desafíos convergentes que surgen de la crisis de vivienda: asequibilidad, desplazamiento, informalidad, sostenibilidad y habitabilidad (Gráfico 1.1). Estos problemas de amplio alcance se han identificado porque son omnipresentes en diferentes contextos, tienen un impacto profundo en la consecución de viviendas adecuadas en todo el mundo y son palancas clave para la acción.

Lo que queda claro entre la variedad de desafíos es que no existe una única "crisis de vivienda".[18] Lo que sí existe es una serie de presiones interconectadas y sistemas fallidos, explorados con más detalle en varios capítulos de este reporte. Esto significa que ninguno de los desafíos puede abordarse de forma aislada. La crisis de la vivienda es multidimensional, por lo que la respuesta también debe ser multidimensional: la investigación y la acción coordinadas y transversales sobre la vivienda son más importantes que nunca (Recuadro 1.2).

Recuadro 1.2: El Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos

En 2023, la Asamblea de ONU-Habitat estableció el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) de ámbito abierto mediante la resolución 2/7.[19] El Grupo tenía el mandato de recomendar políticas que aceleraran el avance hacia el acceso universal a viviendas adecuadas, seguras, sostenibles y asequibles; evaluar los esfuerzos globales; identificar mejores prácticas; desarrollar un marco para medir y reportar sobre la adecuación; y cartografiar el apoyo multilateral y bilateral. Trabajando bajo un plan plurianual hacia 2029, el OEWG-H impulsa trabajos temáticos sobre financiación de la vivienda, seguridad de tenencia, sinhogarismo, vivienda social y la mejora de los asentamientos informales. También está desarrollando una plataforma de conocimiento sobre vivienda accesible al público para recopilar datos desagregados, herramientas y estudios de caso para responsables de las políticas. A través de este trabajo, el Grupo ofrece recomendaciones específicas y accionables para promover condiciones de vida inclusivas, seguras y asequibles para todos.[20]

1.1.1 La magnitud de la crisis de vivienda: una visión general.

Aunque la palabra "crisis" a menudo implica una ruptura temporal que puede corregirse volviendo a un periodo anterior de funcionamiento efectivo, la realidad es que nunca se ha logrado implementar una vivienda adecuada para todos en ningún momento de la historia humana. Por ello, el término "crisis" se utiliza en este reporte para reflejar la magnitud y aceleración sin precedentes de la necesidad de vivienda, en un momento en que la población que vive en condiciones de barrio marginal es ahora la mayor registrada y el número de personas desplazadas internamente de sus hogares en 2024 alcanzó su nivel más alto hasta la fecha.[21] En realidad, estos grupos se solapan en cierta medida y son difíciles de cuantificar con exactitud, pero lo que surge es una situación en la que una proporción considerable de la población urbana —en el caso de muchos países en desarrollo y barrios de bajos ingresos, la gran mayoría— vive con cierto grado de insuficiencia habitacional.

Las personas que viven en asentamientos informales y barrios marginales sí tienen vivienda, pero en estos barrios se cumplen pocos de los elementos de vivienda adecuada. Se enfrentan a condiciones de vida precarias caracterizadas por un suministro insuficiente de agua, condiciones ambientales insalubres, viviendas superpobladas y deterioradas, ubicaciones peligrosas e inseguridad de la tenencia, entre otros problemas. Más de 1.100 millones de personas viven actualmente en asentamientos informales y barrios marginales. La proporción de la población urbana que vive en barrios marginales a nivel mundial ha disminuido durante décadas, pasando del 31.2 por ciento en el año 2000 al 24.8 por ciento en 2022. Sin embargo, los números absolutos siguen en aumento. Tres regiones – Asia Central y Meridional (334 millones), Asia Oriental y Sudoriental (363 millones) y África Subsahariana (265 millones) – representan más del 85 por ciento de la población total que vive en asentamientos informales.[23] En el capítulo 5 se analizan estas cifras con mayor detalle. Sin embargo, la insuficiencia habitacional va más allá de aquellas personas que no gozan de una vivienda o viven en asentamientos informales. En total, más de 1.600 millones de personas se ven afectadas por alguna forma de insuficiencia habitacional[24] — una cifra que incluye, además de quienes viven en asentamientos informales, otros quinientos millones que lidian con una variedad de carencias habitacionales. A nivel mundial, en 2024, 2.200 millones de personas seguían careciendo de servicios de agua potable gestionados de forma segura, 3.400 millones carecían de servicios de saneamiento gestionados de forma segura y 1.700 millones no disponían de servicios básicos de higiene en casa.[25] Ya que la vivienda sin estos servicios se considera inadecuada, dado su efecto secundario en la salud y en las oportunidades de desarrollo personal, al menos 3.400 millones de personas se ven afectadas por algún tipo de insuficiencia habitacional en todo el espectro urbano-rural.

Además, el desplazamiento urbano ha creado una gran y creciente población de desplazados internos (IDP, por sus siglas en inglés), refugiados y desalojados, que se enfrentan a una serie de desafíos trascendentales, incluida la falta de acceso a la vivienda. Dada la compleja naturaleza de las necesidades de comunidades desplazadas, especialmente aquellas desplazadas por conflictos o desastres naturales, su situación suele considerarse una crisis humanitaria. Sin embargo, el acceso a la vivienda —tanto en términos de refugio temporal como de alojamiento a largo plazo que sea seguro, adecuado y asequible— es un desafío crucial para los grupos desplazados y puede desempeñar un papel decisivo en la determinación de su bienestar e integración a largo plazo. A finales de 2024, 123.2 millones de personas alrededor del mundo estaban en situación de desplazamiento debido a persecución, conflictos, violencia o violaciones de derechos humanos, más del doble de la cifra registrada una década antes,[26] con 9.8 millones de personas adicionales en situación de desplazamiento interno debido a desastres naturales.[27]

Desde la inestabilidad política hasta el cambio climático, los factores que impulsan el desplazamiento tienen implicaciones directas para la crisis global de la vivienda. Además, según una nueva investigación realizada por ONU-Habitat para este reporte, al menos 64 millones de personas fueron desplazadas debido al desarrollo urbano entre 2003 y 2023. Esta cifra pone de manifiesto la epidemia silenciosa de desalojos, una forma significativa pero poco reportada de desplazamiento que generalmente se excluye de las cifras principales sobre desplazamiento global. Estos temas se tratan con más detalle en el capítulo 4.



Sin embargo, la insuficiencia habitacional va más allá de aquellas personas que no gozan de una vivienda o viven en asentamientos informales

El sinhogarismo —la ausencia de cualquier forma de vivienda segura— sigue siendo un problema generalizado en todo el mundo, aunque no se dispone de cifras precisas sobre su prevalencia. Solo 78 países en todo el mundo disponen de datos oficiales sobre el sinhogarismo, lo que hace que las estimaciones consistentes de su prevalencia a nivel global sean prácticamente imposibles.[28]

Además, las definiciones se solapan con las de IDP, desahuciados y personas que viven en viviendas inadecuadas o asentamientos informales. Sin embargo, basándonos en datos del Instituto Global del Sinhogarismo, las tasas de personas sin hogar en algunos países grandes indican la magnitud del problema: 21 por cada 10,000 para China, 13 por cada 10,000 para India, 20 por cada 10,000 para Estados Unidos (EE.UU.) y 11 por cada 10,000 para Brasil.[29] Basándose en una definición y metodología homogeneizadas, la OCDE estimó que tan solo en 2024, más de 2 millones de personas en los países de la OCDE experimentaban sinhogarismo cada año.[30] Sin embargo, las metodologías convencionales suelen subestimar ciertos grupos, especialmente mujeres, niños y jóvenes, pueblos indígenas, personas mayores, minorías étnicas y migrantes.[31]

De otras maneras similares, las desigualdades sistémicas e históricamente arraigadas moldean el acceso a una vivienda adecuada a través de características como la edad, el género, la etnia, el estatus económico, la discapacidad, la orientación sexual y el estado migratorio. Las mujeres y las personas con identidades de género diversas siguen enfrentándose a limitaciones derivadas de los sistemas patriarcales de propiedad.

Por ejemplo, una evaluación del Banco Mundial en África subsahariana encontró que menos del 13 por ciento de las mujeres de entre 20 y 49 años declaran ser propietarias exclusivas de la tierra, en comparación con el 36 por ciento de los hombres.[32] Aunque la copropiedad reduce la brecha, las disparidades siguen siendo considerables, con implicaciones a largo plazo para el bienestar intergeneracional y la eficiencia económica. También surgen vulnerabilidades interseccionales en términos de etnia, discapacidad y estatus migratorio. En América Latina, los datos de 2010 muestran que las poblaciones indígenas experimentan tasas significativamente mayores de acceso insuficiente al saneamiento y al agua potable que los grupos no indígenas y no afrodescendientes.[33]

Los migrantes se enfrentan a desventajas similares: en la UE, la propiedad de vivienda entre nacionales (73.6 por ciento) es más de tres veces mayor que entre los no ciudadanos de la UE (22.9 por ciento) y casi el doble que entre ciudadanos de otros países de la UE (37.0 por ciento). El hacinamiento también es más prevalente entre los no ciudadanos de la UE (33 por ciento) que entre los ciudadanos de la UE (19.8 por ciento) o nacionales (13.7 por ciento).[34]

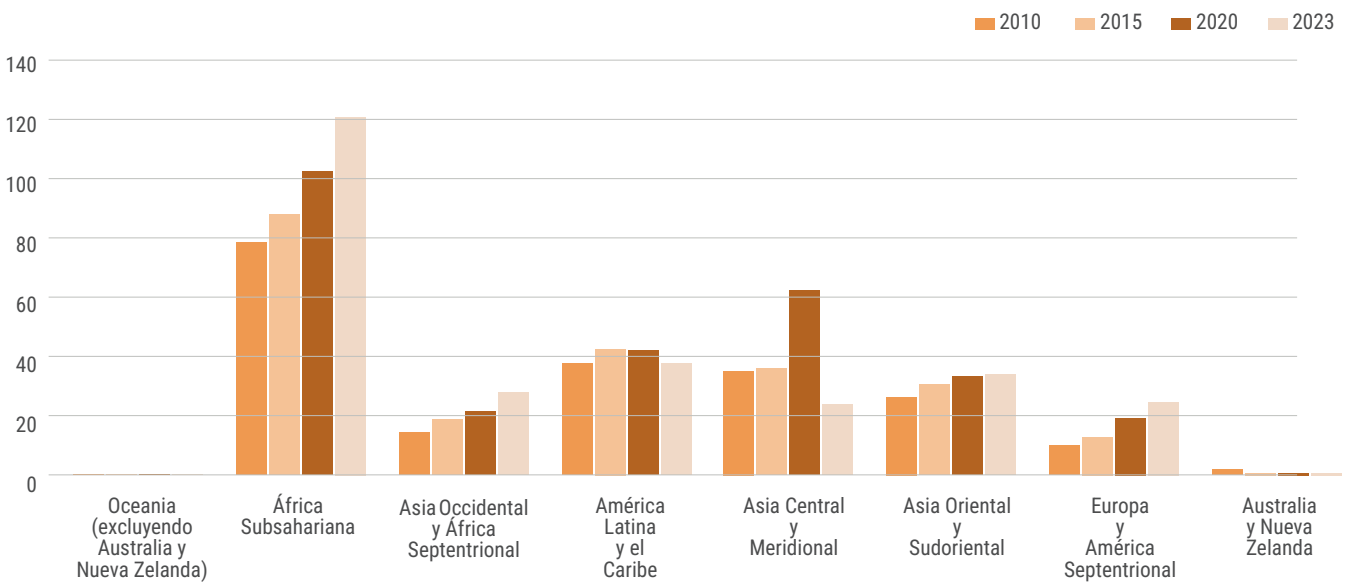
La escasez de vivienda es un motor principal de la crisis global de asequibilidad

1.1.2 El reto de la asequibilidad: replanteando la provisión de viviendas

Las últimas tres décadas han sido testigos de una crisis emergente de asequibilidad de la vivienda, con los gastos relacionados con la vivienda aumentando exponencialmente más rápido que los ingresos.[35] La asequibilidad de la vivienda abarca no solo el costo directo de una vivienda, sino también los gastos asociados a servicios, infraestructuras, seguros e impuestos. Los hogares que gastan más del 30 por ciento de sus ingresos en vivienda suelen considerarse en situación de sobrecarga de costos, una situación que según datos de ONU-Habitat se aplica al 44 por ciento de los hogares inquilinos en todo el mundo.[36] Las regiones con mayores proporciones de hogares que gastan más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler son África subsahariana (55 por ciento), Europa y América Septentrional (50 por ciento) y América Latina y el Caribe (48 por ciento).

Entre 2010 y 2023, el costo de compra de una vivienda aumentó globalmente de 9.3 a 11.2 veces el ingreso anual medio. Las regiones con las relaciones precio-ingresos más altas en 2023 son Asia Central y del Meridional (16.8) y Asia Oriental y Sudoriental (17.5).[37] Estas proporciones indican que la vivienda es en gran medida inasequible para la mayoría de los residentes urbanos y sugieren que las viviendas en ciudades asiáticas suelen ser menos asequibles que las de muchos países desarrollados. Hong Kong ha sido frecuentemente el mercado de vivienda menos asequible del mundo.[38] En el capítulo 3 se analiza la crisis de la asequibilidad y se discuten los factores contextuales, incluidos los efectos de la carga de la asequibilidad. La escasez de vivienda es un motor principal de la crisis global de asequibilidad, ya que la demanda sigue superando a la oferta. Como se muestra en el Gráfico 1.2, el déficit es más agudo en el África subsahariana, donde se necesitan al menos 100 millones de viviendas adicionales para cubrir las

Gráfico 1.3: Escasez de viviendas por región (unidades en millones)



Fuente: ONU-Habitat, 2026

necesidades domésticas actuales y futuras.



Aumentar el número de casas, sin abordar los problemas subyacentes como la pobreza y el desempleo no resultarán en viviendas verdaderamente asequibles

A nivel mundial, el déficit estimado supera los 268.8 millones de viviendas, con mayor concentración en regiones en desarrollo.[39] Esta estimación aún puede subestimar la verdadera escala de la necesidad: el Banco Mundial identificó previamente un déficit de vivienda de 268 millones de unidades en 64 países emergentes, representando 1.260 millones de personas, lo que sugiere que las cifras globales probablemente sean más altas.[40]

Abordar la crisis de asequibilidad de la vivienda requiere examinar el sistema de prestación de viviendas en su totalidad: cómo se financia, construye y mantiene la vivienda, así como los factores que moldean la oferta, incluidos los costos de construcción, los marcos regulatorios y la disponibilidad de tierras. También implica evaluar las presiones de la demanda, como la capacidad de pago de los hogares, el rápido aumento de los costos de la vivienda en relación con los ingresos y otros desafíos socioeconómicos más extensos como la pobreza, la desigualdad, el desempleo, los bajos salarios y las brechas en las políticas de protección social. Esto ayuda a identificar los principales cuellos de botella que dificultan la oferta de vivienda asequible e informar sobre las estrategias más eficaces para reformar los sistemas de vivienda y hacerlos asequibles para todos los grupos. Aumentar el número de viviendas sin abordar problemas subyacentes como la pobreza y el desempleo no resultará en viviendas verdaderamente asequibles incluso después de reducir los costos de construcción. Esto recalca la necesidad de un enfoque interseccional que combine tanto las medidas de la oferta como de la demanda.

1.1.3 Mitigación del desplazamiento y sus impactos

El desplazamiento es un término amplio que engloba la multitud de formas en que las personas pueden verse afectadas por conflictos, desastres, desahucios, erradicación de barrios marginales y gentrificación, entre otras. Además de provocar la pérdida de medios de subsistencia, activos, salud y bienestar, los desplazamientos relacionados con los conflictos y desastres suponen un desafío para la vivienda. En primer lugar, dado que la mayoría de los desplazados por conflictos y desastres no viven en campamentos,[41] los desplazados ejercen presión sobre los mercados inmobiliarios circundantes y se asientan informalmente en lugares con insuficiencia de viviendas formales. En ciudades donde la capacidad y los recursos ya están limitados, el desplazamiento agrava los problemas locales de vivienda, lo que puede generar tensiones y hostilidad. En segundo lugar, es necesario reconstruir viviendas en lugares afectados por conflictos o desastres para que los habitantes puedan regresar si así lo desean.

El desplazamiento a menudo se ha abordado principalmente desde un punto de vista humanitario. Sin embargo, en la última década ha habido una demanda creciente de soluciones que trasciendan las respuestas temporales o de emergencia hacia opciones de vivienda permanentes integradas en la política urbana. Al mismo tiempo, hay un reconocimiento creciente de las limitaciones de los modelos de refugio estandarizados: estos pueden cubrir necesidades físicas inmediatas, pero no proporcionan apoyo socioeconómico generalizado, como el acceso a servicios y programas de bienestar social, que ayudan a las personas desplazadas a integrarse plenamente en la sociedad. La falta de adecuación cultural también ha sido identificada repetidamente como un problema recurrente clave para el refugio temporal.[42] En el capítulo 4 se exploran las medidas que se han adoptado para abordar el trauma y el impacto del desalojo y el desplazamiento forzosos, y cómo se puede apoyar mejor a quienes son desplazados mediante enfoques integrados que promuevan la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada.

1.1.4 Utilizando el potencial de la informalidad en favor de la provisión de vivienda

En muchos entornos, una parte significativa de la vivienda se produce de forma informal mediante procesos no planificados, no regulados y a menudo en violación de normas urbanísticas o de construcción. Un patrón común en estos contextos es que los hogares primero ocupan tierras, luego construyen sus propias viviendas y solo después interactúan con grupos comunitarios o autoridades gubernamentales para asegurar infraestructuras y apoyo en la planificación. Estos temas se exploran con mayor detalle en el capítulo 5.

Aunque no hay datos globales disponibles, estimaciones de México, Nepal y Ghana indican que entre el 60 y el 90 por ciento de la vivienda se construye de forma incremental y mediante autoconstrucción.[43] Gran parte de esta actividad tiene lugar en asentamientos informales, que en muchos países son la norma más que la excepción: en Burkina Faso, Malí y Chad, más del 80 por ciento de la población urbana vive en estos asentamientos.[44] Debido a que la vivienda formal es inasequible y el acceso a financiación formal es limitado, los residentes que construyen de forma incremental a menudo dependen de

Las viviendas y barrios construidos informalmente están constantemente sometidos a mantenimiento, reparaciones y mejoras autoiniciadas

fuentes de financiación informales, incluyendo familiares, prestamistas y fondos comunitarios de vivienda.[45]

El reto consiste en que la política y la práctica urbana formal en la mayoría de las ciudades han tenido dificultades para integrar y aprovechar el potencial significativo de los procesos de vivienda informal. Estos sistemas informales deben aprovecharse porque producen directamente cantidades significativas de vivienda, generando así medios de vida que apoyan la inversión en vivienda. En comparación con los sistemas de vivienda formales, también ofrecen ventajas como mayor flexibilidad, menores costos, redes comunitarias más sólidas y respuestas más rápidas a los impactos.[46] El Programa de Mejora de Kampung de Indonesia, por ejemplo, se basó en las fortalezas de la informalidad proporcionando parcelas con servicios donde los hogares de bajos ingresos podían construir sus propias viviendas mediante métodos de autoconstrucción. Al mismo tiempo, es esencial reconocer los límites de lo que las comunidades pueden alcanzar por sí mismas: en particular, la necesidad de inversión en infraestructura troncal formal y servicios urbanos clave. Es igualmente importante analizar quién se beneficia de la informalidad en cada contexto y los impactos negativos que pueden producir las prácticas informales, incluyendo la contaminación ambiental, la vivienda con deficiente construcción, el clientelismo político y las redes criminales relacionadas con la tierra.

Las viviendas y barrios construidos informalmente están constantemente sometidos a mantenimiento, reparaciones y mejoras autoiniciadas, incluso cuando las políticas de la tierra y vivienda no se alinean con sus necesidades y realidades. La vivienda informal también está generalizada en países de altos ingresos, donde las viviendas en patios traseros, apartamentos en sótanos, viviendas en azoteas, viviendas accesorias y subdivisiones no autorizadas se han



Un artista local instala un tejado recién pintado en Medellín, Colombia © ONU-Habitat / Julius Mwelu

convertido en una fuente cada vez más importante de acceso a una vivienda asequible.[47]

Una respuesta integral a la crisis de vivienda debe incluir el reconocimiento de la tenencia informal de la tierra y de las normativas urbanísticas que apoyen una mejora incremental e in situ. Las viviendas construidas informalmente frecuentemente también sirven como lugares de trabajo, lo que convierte la vivienda en un activo productivo que las estrategias de desarrollo económico urbano deberían considerar.[48] Sin embargo, en muchas ciudades, las políticas locales y los códigos de construcción siguen penalizando la informalidad, y gran parte de la construcción se realiza bajo condiciones de tenencia insegura de la tierra.[49] Esta inseguridad limita el acceso a la financiación y socava la capacidad de los residentes para invertir en sus viviendas y mejorarlas continuamente. La cuestión clave, entonces, es cómo se pueden adaptar los marcos políticos para aprovechar las fortalezas de las prácticas informales y evitar la aparición de barrios marginales.

1.1.5 Promoviendo la vivienda sostenible a través de la resiliencia climática

El cambio climático está transformando las ciudades de manera radical, provocando eventos meteorológicos extremos más frecuentes y severos como inundaciones, olas de calor, incendios forestales, tormentas, sequías y otros choques climáticos.[50] Establecer una vivienda resiliente al clima es uno de los desafíos más urgentes en la actualidad. Dado que la vivienda ocupa la mayor parte del terreno urbano edificado, las viviendas están en primera línea de estos impactos.[51] Tan solo en 2024, las catástrofes naturales generaron un estimado de 318.000 millones de dólares en pérdidas económicas globales —la mayoría sin cobertura aseguradora— y las evaluaciones técnicas indican que las pérdidas relacionadas con desastres siguen una trayectoria ascendente a largo plazo. Para 2040, las amenazas climáticas podrían provocar la pérdida de alrededor de 167 millones de viviendas.[52]

El Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés) advierte que los riesgos para las ciudades, los asentamientos y las infraestructuras críticas seguirán intensificándose si no se acelera el proceso de adaptación, especialmente en áreas urbanas vulnerables y de rápida expansión.[53]

El sector de la construcción es un motor principal de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, representando al menos el 37 por ciento del total.[54] Por tanto, la vivienda tiene un potencial significativo para la reducción de emisiones. Sin embargo, adaptar viviendas e infraestructuras a un clima cambiante presenta desafíos complejos. Las inversiones relacionadas con el clima, como la protección contra inundaciones, han priorizado con demasiada frecuencia los barrios acomodados, dejando a las comunidades marginadas y los asentamientos informales desatendidos y en mayor riesgo, agravando así las desigualdades existentes.[55] Las tecnologías emergentes de construcción con bajas emisiones de carbono pueden no ser siempre rentables, y su adopción generalizada conlleva el riesgo de agravar las desigualdades de la vivienda. Equilibrar los mayores costos iniciales del ecodiseño con ahorros a largo plazo en mantenimiento, operación y resultados sanitarios sigue siendo un desafío político clave.[56] En este contexto, la inversión en vivienda representa una oportunidad crítica para avanzar en la justicia climática y garantizar que los

beneficios de la acción climática se gocen de manera equitativa.[57]

Construir viviendas resilientes al clima requiere reconciliar dos imperativos urgentes que a veces están en competencia: ampliar el acceso a viviendas adecuadas a gran escala y promover formas compactas y conectadas de desarrollo urbano.[58] Las variaciones en la densidad de vivienda y en qué tan "compactos" los barrios están planificados pueden provocar diferencias sustanciales en las emisiones de gases de efecto invernadero.[59] Sin embargo, entre 1990 y 2014, las densidades urbanas medias disminuyeron, lo que impulsó la expansión urbana hacia sumideros naturales de carbono y contribuyó a mayores emisiones debido a recorridos más largos.[60] Por el contrario, las políticas diseñadas para proteger las zonas verdes, como los cinturones verdes o las restricciones al desarrollo en zonas propensas a inundaciones, pueden empeorar involuntariamente la asequibilidad de la vivienda al limitar la disponibilidad de suelo.[61] El reto central es si las ciudades pueden encontrar un delicado equilibrio entre desarrollar nuevos terrenos periféricos para satisfacer las necesidades de vivienda y contener la expansión urbana para evitar una mayor degradación ambiental.

Abordar el reto de la vivienda sostenible no es simplemente una cuestión de cuántas viviendas nuevas se necesitan, sino también de dónde y cómo se construyen. Incluso sin cerrar la brecha inmobiliaria existente, adaptar el número de viviendas actual para resistir los impactos acelerados de la crisis climática es una tarea inmensa. Esto es especialmente cierto en los asentamientos informales, donde fortalecer la resiliencia es tanto urgente como esencial, pero debe competir con otras necesidades y prioridades urgentes. Reconociendo que no existe un enfoque único para todos los contextos, en el Capítulo 6 se examinan las políticas e intervenciones necesarias para ampliar la descarbonización de la vivienda de manera rentable y que no perjudiquen la asequibilidad.

1.1.6 La importancia de garantizar barrios habitables

Las ciudades de todo el mundo siguen enfrentándose a desafíos significativos para integrar la vivienda en el tejido urbano más amplio de manera que todos los residentes tengan acceso a barrios habitables y bien conectados. La vivienda es mucho más que una estructura física: abarca un conjunto multidimensional de bienes y servicios, incluyendo acceso a infraestructuras, espacios públicos, movilidad, oportunidades de subsistencia y redes sociales. Sin embargo, en muchos contextos, la provisión de viviendas se ha abordado como una serie de proyectos de construcción aislados centrados principalmente en la provisión de refugio. La falta de atención a los elementos vecinales, medioambientales, culturales y de ubicación de la vivienda ha resultado a menudo en desarrollos físicamente desconectados de los servicios esenciales, el empleo y las comodidades. Esta segregación reduce el acceso a oportunidades y agrava la desigualdad espacial.

Por ello, la planificación y la gobernanza urbanas son fundamentales para crear barrios habitables, asegurando que la vivienda esté bien ubicada, con servicios adecuados e integrada en una estructura urbana coherente. Sin embargo, en muchos entornos, los marcos de planificación y gobernanza carecen de la capacidad, las herramientas o la alineación institucional necesarias para cumplir este papel de forma eficaz. Cuando se construye vivienda sin espacios públicos transitables, redes de calles seguras u opciones de transporte público masivo, los residentes se ven empujados a estilos de vida dependientes de automóviles, con efectos en cascada para la salud, la seguridad, la asequibilidad y la resiliencia climática. En los casos más extremos, los proyectos de viviendas aislados pueden quedar vacíos o infrautilizados porque no satisfacen las necesidades prácticas de los residentes. Garantizar una combinación equilibrada de vivienda y servicios puede desempeñar un papel central no solo en la mejora de la habitabilidad del barrio, sino también en facilitar la asequibilidad optimizando la disponibilidad de suelo y reduciendo los costos de infraestructura.



Cuando se construye vivienda sin espacios públicos transitables, redes de calles seguras u opciones de transporte público masivo, los residentes se ven empujados a estilos de vida dependientes de automóviles

Crear ciudades habitables requiere que las autoridades vayan más allá de la convocatoria de procesos de planificación y, en cambio, involucren activamente a las comunidades en la toma de decisiones, fomentando una colaboración significativa con organizaciones comunitarias, el sector privado, asociaciones vecinales y residentes individuales.[62] Este compromiso garantiza que las herramientas de planificación reflejen las perspectivas y necesidades de grupos diversos, especialmente aquellos tradicionalmente marginados en los procesos de toma de decisiones, como mujeres, personas mayores y migrantes. Lograr la integración total de la vivienda dentro de la ciudad también requiere una atención sostenida a la gestión responsale y el mantenimiento, para que la función social de la vivienda, su valor a largo plazo y su durabilidad puedan realizarse plenamente. Además, los sistemas de vivienda inclusiva deben adaptarse a las tendencias demográficas cambiantes, incluyendo el envejecimiento de las poblaciones y las ciudades cada vez más multiculturales. En el capítulo 7 se explora cómo la vivienda puede integrarse eficazmente en el tejido urbano más amplio para crear barrios resilientes y habitables.



Viviendas residenciales recién construidas en Rabat, Marruecos
© UN-Hábitat /Jacob Ojwang

1.2 Factores determinantes de la crisis de vivienda global

La escalada de la crisis global de la vivienda evidencia las fuerzas estructurales más arraigadas y de largo plazo que han moldeado los desafíos actuales. Aunque las barreras específicas para lograr una vivienda adecuada varían según el país y el contexto, el enfoque de esta sección está en los factores estructurales y de largo plazo que sustentan la crisis global de la vivienda. Estas fuerzas moldean los resultados de la vivienda en todas las regiones e interactúan con fracasos políticos, debilidades institucionales y brechas regulatorias que agravan los déficits en la vivienda (Gráfico 1.4). No abordar estos factores de forma integral y sistemática provocará que la crisis global de la vivienda siga agravándose, ejerciendo aún más presión sobre las ciudades y los asentamientos humanos en todo el mundo.

1.2.1 Urbanización: aumento de la población urbana y aumento de los precios del suelo

Un factor clave de la crisis inmobiliaria es la incapacidad de la producción de viviendas para seguir el ritmo del aumento de la población mundial, especialmente en las zonas urbanas. La rápida urbanización ejerce una enorme presión sobre los mercados de vivienda y tierras, lo que se refleja en la escasez de viviendas, la sobrepoblación y el gran número de personas que viven en barrios marginales e informales. Los países en desarrollo tienen la tasa de urbanización más rápida, con un crecimiento urbano anual medio del 1.7 por ciento en las regiones menos desarrolladas entre 2000 y 2025, frente al 0.3 por ciento en las regiones más desarrolladas durante el mismo periodo.[63]

Entre ahora y 2050, se espera que más de 1.700 millones de personas adicionales residan en áreas urbanas, un total de 6.500 millones.[64] La implicación de esto es que el crecimiento urbano futuro tendrá lugar principalmente en las regiones en desarrollo de África y Asia, donde los sistemas de planificación y las instituciones públicas no están preparadas para suministrar vivienda al ritmo necesario.

La urbanización no planificada es un motor clave para el crecimiento de los asentamientos informales. Sin terrenos con acceso a servicios a precios asequibles, es más probable que persistan las condiciones de insuficiencia habitacional. Con la creciente concentración de personas que viven en las ciudades, la demanda supera la oferta, lo que genera escasez de suelos y aumento de precios. En los países desarrollados, el aumento de los precios de la tierra puede representar hasta el 80 por ciento del incremento de los precios de la vivienda que se ha producido desde los años 50.[65] En los países africanos, mientras tanto, se ha comprobado que los precios de la tierra aumentan mucho más rápido que el precio general de bienes y servicios, especialmente en las zonas urbanas.[66]

1.2.2 Aumento en el consumo de vivienda

La urbanización no solo impulsa la demanda de vivienda desde zonas rurales hacia urbanas, sino que también genera prosperidad.[67] Aunque el aumento de la prosperidad en las ciudades es un signo de progreso social, está conduciendo a un aumento en el consumo de vivienda que está sofocando la oferta. La tendencia de los datos disponibles muestra que la superficie de vivienda por persona ha ido aumentando durante décadas.

Gráfico 1.4: Factores determinantes en la crisis de vivienda



En Estados Unidos, el tamaño promedio de las viviendas aumentó de 154 m^2 en 1973 a 250 m^2 en 2015, mientras que al mismo tiempo a la cantidad promedio de miembros del hogar bajó de 3.1 a 2.5 personas. Esto significa que la superficie media per cápita casi se duplicó, pasando de 51 m^2 en 1973 a 98 m^2 en 2015.[68] Un panorama similar se presenta en China. En 1956, el habitante urbano promedio en China solo tenía 5.7 m^2 de superficie residencial urbana, pero para 2020 esta cifra se ha multiplicado más de seis veces hasta 38.6 m^2 por persona.[69]

A menos que se realicen cambios significativos en los tipos de vivienda disponibles, se espera que el consumo de viviendas per cápita se acelere, con una tendencia general hacia hogares pequeños y unipersonales. Todo este espacio residencial extra cuesta dinero para construir, mantener y climatizar, no solo aumentando la inasequibilidad de las viviendas individuales, sino también contribuyendo al incremento de las emisiones de gases de efecto invernadero. Incluso en contextos donde los costes reales de construcción no han aumentado significativamente, el aumento del tamaño de la vivienda significa que los costos han seguido incrementando. En Estados Unidos, el costo de la vivienda por pie cuadrado (medido en dólares estadounidenses constantes de 2010) se mantuvo casi igual entre 1980 (83 dólares) y 2015 (85 dólares).[70] Sin embargo, los precios de la vivienda han aumentado de forma constante en Estados Unidos en los últimos años, con precios ajustados a la inflación alrededor de un 65 por ciento más altos en 2023 en comparación con el año 2000.[71]

En algunos contextos, los cambios en el consumo de viviendas se han visto agravados por altos o crecientes costos de construcción. Los costos de construcción de viviendas por metro cuadrado son menores en China e India, donde existen economías de escala significativas, que en Chad, Zambia o Ghana, donde las industrias de construcción y las cadenas de suministro están menos desarrolladas.[72] En las ciudades africanas, los costes de construcción oscilan entre el 35 y el 71 por ciento del costo total de la vivienda.[73] La dependencia de materiales importados es un factor importante que impulsa el aumento de los costos de construcción, especialmente en países sin litoral como Ruanda, donde el transporte representa alrededor del 40 por ciento del costo de los materiales de construcción en la capital Kigali.[74] Es imprescindible que los países en desarrollo promuevan la producción local de materiales de construcción mediante estrategias como la sustitución de importaciones, como están llevando a cabo Etiopía, Ruanda y ahora Malaui.[75]

1.2.3 Aumento de la desigualdad

La contradicción entre la creciente prosperidad urbana y la persistencia de una grave crisis de vivienda refleja la distribución desigual de las oportunidades de vivienda. Aunque la desigualdad global se ha mantenido alta durante décadas, la desigualdad de ingresos y riqueza en muchos países también ha aumentado, intensificando la privación de vivienda.

El aumento del valor de las propiedades beneficia de forma desproporcionada a quienes ya poseen viviendas, ampliando la brecha de riqueza, mientras que la creciente inseguridad laboral debilita la base económica necesaria para que los hogares accedan a una vivienda estable. Al mismo tiempo, los marcos políticos en muchos lugares han reducido el apoyo a grupos económicamente marginados, favoreciendo a menudo a quienes ya cuentan con una vivienda segura.[76] La prevalencia generalizada de los asentamientos informales es en sí misma consecuencia de estas desigualdades estructurales. La evidencia de los Estados Unidos muestra que un aumento de la desigualdad está asociado a un incremento en el número de hogares de bajos ingresos gravemente afectados por el pago alquileres.[77] Esta tendencia se replica en Europa, donde la desigualdad de ingresos se asocia con una menor asequibilidad, menor calidad de vivienda y hacinamiento para los grupos de bajos ingresos.[78]

Sin embargo, la crisis de vivienda no se debe únicamente a la desigualdad: la vivienda se ha convertido también en un factor clave en la desigualdad. El acceso a la vivienda genera disparidades por medio de al menos dos mecanismos. Primero, los propietarios pueden usar sus viviendas como garantía para acceder a créditos y acumular riqueza adicional. En segundo lugar, la vivienda bien ubicada proporciona ventajas de capital humano a largo plazo como acceso a buenas escuelas, empleos, transporte y servicios que se acumulan a lo largo de las generaciones.[79] En consecuencia, las desigualdades en la vivienda se convierten en desigualdades más amplias en los sectores de salud, educación y oportunidades económicas. Mientras que la ocupación en su día jugó un papel dominante en la configuración de las condiciones de vida, la posesión de la vivienda está emergiendo cada vez más como un factor clave para el bienestar y la movilidad social.[80]

Un factor importante en esta dinámica es la transmisión intergeneracional de riqueza inmobiliaria. La ayuda financiera de los padres o de los bienes heredados mejora significativamente el acceso de los adultos jóvenes a la posesión de una vivienda, provocando que la desigualdad económica persista con el tiempo. Esto ha generado amplias brechas generacionales, ya que propietarios mayores se han beneficiado de décadas de aumento del valor de la vivienda, mientras que los grupos más jóvenes enfrentan precios en aumento y un acceso mucho más restringido a la propiedad.[81] No abordar estas desigualdades subyacentes, especialmente del lado de la demanda, provocará que la crisis inmobiliaria se agrave y se traspase a generaciones futuras.[82]



La ayuda financiera de los padres o de los bienes heredados mejora significativamente el acceso de los adultos jóvenes a la posesión de una vivienda, provocando que la desigualdad económica persista con el tiempo.

Las disparidades persistentes en el acceso a la vivienda adecuada también generan importantes desigualdades en el sector de salud. La mala ventilación, la protección térmica inadecuada, la infestación de plagas, la exposición a toxinas y la infraestructura deficiente afectan negativamente al bienestar físico. El hacinamiento aumenta el riesgo de exposición a enfermedades transmisibles, incluida la tuberculosis, mientras que la pandemia de COVID-19 puso de manifiesto la vulnerabilidad de los residentes de barrios marginales y asentamientos informales, donde la vivienda inadecuada facilitaba la rápida transmisión de enfermedades. Las deficiencias estructurales en las viviendas también aumentan los riesgos de lesiones por inundaciones, colapsos y sistemas eléctricos inseguros. Estos desafíos afectan de forma desproporcionada a los grupos marginados, especialmente a los niños que viven en asentamientos informales. Los datos de UNICEF de 70 países muestran que en la mitad de ellos, los niños urbanos del quintil más pobre tienen al menos el doble de probabilidades de morir antes de los cinco años que los del quintil más rico.[83] El acceso limitado a servicios de salud preventivos y curativos, como la vacunación, agrava aún más estos riesgos.



Apartamentos de gran altura en Hong Kong, China © Shutterstock

1.2.4 Creciente financiarización de la vivienda

Uno de los principales motores de la crisis global de vivienda es la creciente financiarización de la vivienda.[84] La vivienda se trata cada vez más como un activo financiero, eclipsando su papel esencial en proporcionar espacios de vida seguros, protegidos y dignos para las personas. Este cambio ha permitido que las viviendas y las hipotecas se consideren productos financieros y se negocien como productos de inversión.[85] Como ha señalado el Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada, esta tendencia ha "transformado la vivienda de una necesidad social fundamental en una herramienta de inversión", reduciendo tanto la asequibilidad como la accesibilidad.[86] En varios países, los grandes inversores institucionales poseen ahora una parte significativa del parque habitacional, lo que contribuye al aumento de los alquileres, al comportamiento especulativo y a mayor presión sobre los hogares de ingresos bajos y medios.

La financiarización de la vivienda se aceleró durante los años 80 a medida que se liberalizaban los mercados inmobiliarios.[87] El acceso al crédito hipotecario se amplió y se relajaron las restricciones a la inversión nacional y extranjera en el sector de vivienda.[88] La desregulación bancaria aumentó la disponibilidad de crédito, permitiendo que los préstamos hipotecarios incrementaran con mayor rapidez en comparación a la construcción de nuevas viviendas.[89] Esto creó bucles de retroalimentación en los que un acceso más fácil al crédito elevó los precios más rápido de lo que la oferta pudo responder. En algunos casos, las subvenciones bienintencionadas a la vivienda también contribuyeron al aumento de precios al aumentar el poder adquisitivo sin ampliar la oferta. La tasa de interés a la baja de los años 80 fomentó aún más la inversión en bienes raíces, intensificando la demanda y el crecimiento de precios.[90]

Los flujos de crédito especulativos y poco regulados han inflado los precios de la vivienda de formas insostenibles que a menudo terminan en correcciones del mercado una vez que estallan las burbujas de precios. En cambio, los sistemas convencionales de financiación de vivienda siguen siendo inaccesibles para grandes segmentos de hogares urbanos, especialmente en países en desarrollo. La incapacidad de las instituciones formales para atender las necesidades de vivienda de la mayoría de la población debería ser una preocupación central para los responsables políticos. En respuesta, han surgido enfoques alternativos de financiación, incluyendo microfinanzas, mecanismos comunitarios, financiación mixta y sistemas de crédito cooperativo. Estas alternativas se examinan con más detalle en el capítulo 8.

Los desafíos actuales de asequibilidad no solo se deben a limitaciones de oferta, sino también a presiones del lado de la demanda vinculadas a la especulación y las prácticas de inversión. En muchas ciudades, las nuevas viviendas están diseñadas para grupos de mayores ingresos o inversores, provocando un número considerable de viviendas vacías o desocupadas, incluso cuando persiste la escasez en los hogares de bajos ingresos. En algunos países, estas unidades representan entre el 10 y el 15 por ciento del parque habitacionals.[91] Esta desigualdad desemboca en el desperdicio de recursos valiosos como terrenos, materiales de construcción, infraestructuras y servicios, sin cubrir necesidades urgentes de vivienda.

Los flujos de crédito especulativos y poco regulados han inflado los precios de la vivienda de formas insostenibles

1.2.5 Impacto creciente del cambio climático y conflictos

El cambio climático y los conflictos en curso suelen tratarse como presiones externas en lugar de como motores centrales de la crisis de la vivienda.[92] Sin embargo, ambos se han convertido en fuerzas centrales que están transformando dónde y cómo vive la gente. Como señala nuevamente el Relator Especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada, "la crisis climática también es una crisis de vivienda." El cambio climático contribuye directamente a la inseguridad de la vivienda al impulsar desplazamientos, agravar la migración de zonas rurales a urbanas y acelerar la urbanización no planificada. El aumento del costo de adaptación de las viviendas existentes para resistir choques climáticos más frecuentes y severos está ejerciendo una presión adicional tanto sobre los hogares como sobre los presupuestos públicos. Reconociendo estas interacciones, está cada vez más claro que la política de vivienda y clima debe abordarse de manera coordinada y mutuamente reforzada.[93]

El conflicto armado también es una fuente importante de pérdida y desplazamiento de viviendas, con millones de personas obligadas a abandonar sus hogares cada año para escapar de la violencia. Para los desplazados internos y refugiados, las violaciones del derecho a una vivienda adecuada están entre las más graves, incluyendo la pérdida de viviendas, tierras, medios de vida y seguridad. Aunque los conflictos pueden parecer localizados, sus efectos van mucho más allá de las zonas afectadas. Los grandes movimientos de población hacia otras ciudades ejercen una presión adicional sobre los ya sobrecargados mercados de vivienda, contribuyendo a una mayor demanda, al aumento de los alquileres y al incremento del crecimiento de los asentamientos informales.

El conflicto armado también es una fuente importante de pérdida y desplazamiento de viviendas, con millones de personas obligadas a abandonar sus hogares cada año

De los países que experimentaron un aumento en la proporción de su población urbana viviendo en barrios marginales y asentamientos informales entre 2000 y 2020, más de la mitad estaban en conflicto o en estado de transición, destacando los impactos a largo plazo de la violencia en las condiciones de vivienda urbana.[94] Los capítulos 4 y 6 examinan estos factores con mayor detalle, mostrando cómo el desplazamiento y los riesgos climáticos convergen con los sistemas de vivienda y exponiendo estrategias prácticas para fortalecer la resiliencia, ampliar la protección y reducir la vulnerabilidad.

1.2.7 El entorno institucional y regulatorio

Los factores locales y contextuales, especialmente los marcos institucionales y regulatorios, también desempeñan un papel fundamental en la configuración de las condiciones de vivienda. En muchos contextos, un patrón recurrente de débil gobernanza de la vivienda y la tierra limita la oferta y socava la asequibilidad. Las normas restrictivas de uso del suelo, las regulaciones de construcción obsoletas y prácticas de zonificación como el “No en mi patio trasero” (NIMBY) suelen limitar dónde y qué tipo de vivienda se puede construir, como ocurre en el caso de San Francisco (EE. UU.).[95] Cuando estas regulaciones son irrealmente gravosas o mal diseñadas, encarecen la vivienda y excluyen desproporcionadamente a los hogares de bajos ingresos.

Sistemas regulatorios eficientes y predecibles, en cambio, pueden acelerar la oferta de viviendas bien ubicadas y asequibles. Sin embargo, en muchos países, procesos de aprobación complejos, mandatos superpuestos y procedimientos administrativos prolongados retrasan el desarrollo y desincentivan la inversión. En algunos países africanos, obtener un permiso de construcción puede llevar más de 200 días, haciendo que la tierra sea escasa y costosa.[96] Estas brechas de gobernanza se ven agravadas por la inseguridad generalizada en la tenencia de la tierra —a nivel mundial, se estima que 1.400 millones de personas carecen de documentación legalmente reconocida de sus derechos sobre la tierra[97]— así como por la ausencia de políticas nacionales claras de vivienda o por los eslabones débiles entre las prioridades nacionales y locales. Dicha fragmentación produce regulaciones inconsistentes, objetivos contradictorios y sistemas de vivienda incoherentes.

Los incentivos regulatorios y financieros tienden a favorecer la vivienda para personas de altos ingresos en detrimento de las opciones asequibles. Muy a menudo, el mercado prioriza desarrollos orientados al lujo o a la inversión, incluso cuando la demanda de hogares de ingresos bajos y medios es mucho mayor. Esta desconexión contribuye al aumento de vacantes y viviendas infrautilizadas, como se observa en algunos desarrollos de "ciudades fantasma", mientras que persiste la escasez de grupos de bajos ingresos. Dado que estos factores específicos de contexto varían mucho entre regiones, abordar la crisis de la vivienda requiere estrategias localizadas adaptadas a la capacidad institucional, las condiciones de gobernanza de la tierra y las necesidades específicas de las distintas comunidades.

1.3 Tendencias emergentes sobre la vivienda

Esta sección destaca varias tendencias clave sobre la vivienda que han surgido en respuesta a la crisis global de la vivienda y sienta las bases para los debates en los capítulos siguientes. Aunque cada tendencia requiere su propio conjunto de respuestas políticas, comparten un cambio común alejándose de enfoques rígidos, institucionalizados y generalizados. En cambio, enfatizan modelos más inclusivos que integran a las personas en la sociedad y amplían la gama de opciones de vivienda disponibles para diferentes grupos.

1.3.1 Tendencias en la demografía de la vivienda

Respondiendo a una población que envejece

Un cambio demográfico importante que se intensificará en las próximas décadas es el rápido crecimiento de la población de personas mayores. Las personas de 65 años o más representan el grupo de edad de más rápido crecimiento a nivel mundial, con una previsión que casi se doble entre 2024 y 2054, pasando del 17 al 33 por ciento de la población.[98] Esta tendencia hace cada vez más importante garantizar que la vivienda y las infraestructuras de apoyo sean adecuadas para esta tendencia demográfica. Debido a que las personas mayores suelen pasar más tiempo en casa, los efectos de una vivienda inadecuada serán aún más notorios.

En respuesta, muchos países están adaptando la vivienda para apoyar el "envejecimiento en casa", permitiendo que las personas mayores vivan de forma independiente en sus comunidades durante el mayor tiempo posible. Este enfoque incluye modificar las viviendas existentes y garantizar el acceso a servicios y asistencia adecuados.[99] El envejecimiento en el hogar ayuda a prevenir o retrasar transiciones disruptivas a los centros de cuidado, apoya la autonomía y reduce el riesgo de aislamiento social.[100] También permite a los adultos mayores elegir si permanecer en su hogar actual, trasladarse a viviendas destinadas a personas mayores o vivir con familiares.[101]

Históricamente, los hogares multigeneracionales eran comunes, proporcionando beneficios sociales como el cuidado compartido y la reducción de la soledad entre las personas mayores. Aunque estos arreglos han disminuido en el último siglo, especialmente en Europa Occidental y América Septentrional, siguen estando generalizados en muchas regiones. En partes de África, por ejemplo, más de la mitad de las personas mayores viven en núcleos familiares extensos.[102] A medida que la población envejece y aumentan las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda, tanto para jóvenes como para mayores, la vida multigeneracional puede volverse más prevalente.

A medida que la población envejece y aumentan las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda, tanto para jóvenes como para mayores, la vida multigeneracional puede volverse más prevalente

Enfoques inclusivos de vivienda para personas con discapacidad

Se estima que 1.300 millones de personas, o el 16 por ciento de la población mundial, viven con discapacidades significativas.[103] Las personas con discapacidad se enfrentan a grandes barreras para conseguir una vivienda adecuada, incluyendo opciones limitadas sobre dónde y cómo pueden vivir. Muchas personas con discapacidad permanecen en el hogar parental mucho más tiempo que sus iguales, o residen en alojamientos compartidos con instalaciones comunales y servicios de apoyo.[104] Sin embargo, una vivienda accesible adaptada a sus necesidades es esencial para garantizar la seguridad económica, la salud, el bienestar y la independencia.[105]



Una joven con discapacidad se sienta en una silla de ruedas y desayuna en casa
© Shutterstock

Tradicionalmente, los gobiernos y las organizaciones no gubernamentales han desarrollado viviendas específicas para personas con discapacidad que a menudo aíslan a los residentes de sus comunidades y agrupan a las personas con discapacidad. Sin embargo, de acuerdo con la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, la política sobre la discapacidad se está alejando cada vez más de modelos segregados e institucionales hacia enfoques de "vivienda individualizada". Estos enfoques ofrecen a los adultos con discapacidad una elección genuina sobre su situación de vida y les permiten residir en entornos comunitarios ordinarios junto a personas sin discapacidad.[106] Este cambio de las instituciones formales no excluye los modelos de vida colectiva que pueden ser especialmente beneficiosos para algunos grupos, como las personas con autismo o Asperger, especialmente cuando estos arreglos favorecen la independencia y fomentan la interacción social y el compromiso con la comunidad en general.

Para ampliar estas opciones, los principios de accesibilidad deben integrarse en toda la construcción de viviendas. Las adaptaciones de accesibilidad van desde medidas de bajo coste como barandillas, rampas y sistemas de acceso, hasta modificaciones importantes como ascensores o cocinas y baños rediseñados. La evidencia muestra que estas adaptaciones son una inversión pública rentable: ayudan a las personas a evitar la hospitalización, alivian la presión sobre los cuidadores y fomentan la inclusión social.[107] Sin embargo, persisten carencias significativas. En Estados Unidos, por ejemplo, menos del 4 por ciento de las viviendas pueden considerarse totalmente accesibles para usuarios de silla de ruedas, con entradas sin escalones, de una sola planta y con pasillos de un ancho suficiente.[108] Fomentar el apoyo público al diseño inclusivo requerirá demostrar que las características de accesibilidad benefician no solo a las personas con discapacidad, sino también a personas mayores, niños y otras personas que puedan enfrentar dificultades de movilidad o acceso en diferentes etapas de la vida.

La política sobre la discapacidad se está alejando cada vez más de modelos segregados e institucionales hacia enfoques de "vivienda individualizada"

Hogares unipersonales

Como se ha discutido anteriormente en este capítulo, uno de los principales factores que impulsan la crisis global de la vivienda es el creciente espacio ocupado por persona. Esta tendencia se debe a dos desarrollos opuestos: las viviendas se están haciendo cada vez más grandes, mientras que el número de miembros del hogar sigue disminuyendo. El aumento de hogares unipersonales es uno de sus elementos. La proporción de la población mundial que vive sola ha aumentado de forma constante del 23 por ciento en 1985 al 28 por ciento en 2018, con proyecciones que sugieren que para 2050 más de uno de cada tres hogares podría ser unipersonal.[109] Aunque las diferencias regionales son sustanciales —que van desde solo el 2.6 por ciento de hogares unipersonales en Camboya hasta el 38 por ciento en Suiza— un estudio en 75 países encontró que la tasa de hogares unipersonales estaba aumentando en 53 de ellos, lo que supondría más del 70 por ciento de los encuestados.[110] Responder a estos cambios demográficos requiere no solo la construcción de más viviendas más pequeñas, sino también el desarrollo de viviendas que puedan adaptarse a la evolución de las configuraciones familiares. Estas adaptaciones son cruciales no solo para satisfacer las necesidades de los hogares más pequeños, sino también para abordar otras dimensiones de la crisis de vivienda a gran escala.

1.3.2 Tendencias en la provisión de viviendas

La naturaleza persistente y compleja de la crisis de vivienda, combinada con respuestas lentas, de pequeña escala y a menudo aún inasequibles, ha llevado a un interés creciente en enfoques más flexibles y temporales para la provisión, ocupación y gestión de la vivienda. Esta discusión se centra en tres soluciones de vivienda adaptativa: vivienda de relleno, vivienda flexible y vivienda temporal.

Tendencias hacia soluciones de vivienda más adaptables

En este contexto, vivienda de relleno se utiliza como un término paraguas que abarca unidades de vivienda secundarias y accesorias, microviviendas, ampliaciones iniciadas por los residentes, la restauración de unidades previamente habitables, la subdivisión de viviendas más grandes y la conversión de espacios no residenciales, como oficinas, en unidades de vivienda. Estas formas de desarrollo generalmente ayudan a llenar los vacíos en el mercado de la vivienda, especialmente para unidades más pequeñas y para grupos de población específicos. Las viviendas de relleno suelen operar en zonas grises de los marcos regulatorios existentes. Por ejemplo, las unidades secundarias construidas en los patios traseros suelen ser estructuras más pequeñas y ligeras, lo que implica que pueden estar sujetas a códigos de construcción menos estrictos, menores requisitos de evaluaciones de impacto ambiental y ninguna necesidad de modernizar la infraestructura local.[111] En algunas jurisdicciones, se han modificado regulaciones para fomentar el relleno, como aliviando las restricciones de uso del suelo.[112] La ciudad de Los Ángeles (EE.UU.), por ejemplo, ha adoptado políticas sobre viviendas accesorias que han ampliado dónde y cómo pueden construirse estas unidades.[113]

Las viviendas construidas hoy también deben ser lo suficientemente flexibles para adaptarse a las necesidades emergentes y futuras. La flexibilidad es una estrategia clave para responder a la crisis climática, ya que las viviendas diseñadas para una adaptación fácil a lo largo del tiempo tienen una huella ambiental menor que las renovaciones intensivas en carbono o la demolición y reconstrucción. La vivienda flexible puede adaptarse a cambios personales, prácticos o tecnológicos, y busca capacitar a los residentes para realizar modificaciones tanto en la fase de diseño como a lo largo de la vida útil de la construcción. Este enfoque participativo fortalece el sentido de pertenencia de los residentes y ayuda a reforzar la idea de la unidad de vivienda como un verdadero hogar.[114]

La vivienda temporal se refiere a todas las formas de alojamiento destinadas a un uso no permanente. En términos generales, se contemplan estructuras desmontables como refugios de emergencia y viviendas temporales que reutilizan edificios duraderos existentes, como la conversión a corto plazo de oficinas en espacios habitables.[115] Aunque el refugio temporal suele desplegarse en situaciones de crisis, la vivienda temporal desempeña un papel importante en la lucha contra la falta de vivienda, donde a menudo se requieren soluciones transitorias: por ejemplo, cuando una familia es desalojada y necesita alojamiento inmediato y a corto plazo.

Tendencias hacia la vivienda liderada por la comunidad

La política de vivienda reconoce cada vez más la vivienda liderada por la comunidad como un modelo alternativo viable. En este contexto, la vivienda liderada por la comunidad se refiere a un amplio espectro de enfoques de vivienda caracterizados por una fuerte participación comunitaria, como la vivienda colaborativa, la covivienda y la vivienda cooperativa. Estos modelos suelen incorporar elementos de vivienda autoconstruida, incluyendo un mayor control de los residentes sobre el desarrollo, la gestión y la administración a largo plazo de las viviendas, y también pueden implicar distintos niveles de apoyo por parte de los gobiernos locales.

El eje central de este enfoque es el uso de la tenencia compartida de la tierra que va más allá de la propiedad individual o estatal, permitiendo la gestión colectiva de la tierra y la vivienda y fomentando el diseño urbano y arquitectónico que fomente los espacios compartidos cotidianos.[116]

La vivienda liderada por la comunidad ha sido durante mucho tiempo un modo importante de provisión de vivienda en muchos países asiáticos. Un ejemplo bien conocido es el programa Baan Mankong de Tailandia, tratado en detalle en el Capítulo 5, con el cual se ha logrado una escala por medio de asociaciones entre agencias gubernamentales y organizaciones comunitarias que utilizan acuerdos de reparto de tierras. Otra forma extendida en Asia consiste en el desarrollo de viviendas a gran escala por parte de comités de aldeas situados en las periferias urbanas. A medida que las ciudades se expanden e incorporan estas aldeas urbanas, los sistemas existentes de propiedad compartida o colectiva de la tierra han permitido la rápida creación de viviendas para personas excluidas de los mercados formales de vivienda.[117]

En Europa y América Septentrional, la vivienda liderada por la comunidad está ganando terreno como respuesta al aumento de la inasequibilidad y a la creciente financiarización del sector inmobiliario residencial.[118] Los fideicomisos comunitarios de tierras, por ejemplo, se han hecho prominentes por su modelo de separar la tenencia de tierra de la tenencia de la vivienda y aplicar restricciones de reventa para garantizar la asequibilidad a largo plazo, mantener el beneficio comunitario y reducir las presiones de desplazamiento.[119] Una tendencia notable en estas regiones es el uso explícito de viviendas dirigidas por la comunidad para crear intencionadamente nuevas comunidades. Los desarrollos de covivienda, por ejemplo, se diseñan en torno a instalaciones compartidas como espacios comunes para comedor, zonas recreativas y jardines para fomentar la interacción y apoyar la formación de comunidades diversas y multigeneracionales.[120]



Viviendas construidas bajo Baan Mankong, un programa de vivienda de bajo costo para reasentar comunidades establecidas junto a canales en el distrito de Sai Mai, Bangkok, Tailandia © Rina Chandran/Thomson Reuters Foundation

La vivienda liderada por la comunidad está ganando terreno como respuesta al aumento de la inaccesibilidad y a la creciente financiarización del sector inmobiliario residencial

1.3.3 Tendencias en tecnología de vivienda

La tecnología siempre ha desempeñado un papel importante en el diseño, la construcción y el mantenimiento de viviendas. Sin embargo, en las últimas décadas, nuevas tecnologías de vivienda en rápida evolución han comenzado a transformar el sector, reduciendo costos e impactos medioambientales. Las tendencias clave incluyen la creciente adopción de métodos de construcción modulares y prefabricados, el renovado interés en las tecnologías de construcción indígenas y el auge de herramientas digitales que apoyan un diseño, construcción y gestión de viviendas más eficientes.

Modularidad y prefabricación de la vivienda

En respuesta a la crisis de vivienda, se están adoptando cada vez más métodos de construcción modulares y prefabricados ya que reducen costos mediante la producción en masa, acortan los plazos de construcción y mejoran el control de calidad.[121] Estos enfoques implican fabricar componentes clave – como fachadas, tejados y elementos estructurales – fuera del sitio y luego transportarlos al lugar de desarrollo para su ensamblaje final. La fabricación fuera del sitio permite una mayor automatización y una calidad más consistentes. Dado que la construcción tradicional requiere mucha mano de obra, un montaje más rápido in situ puede reducir significativamente los gastos, especialmente en países donde la mano de obra es costosa.[122]

Sin embargo, los módulos prefabricados siguen siendo rentables solo cuando la distancia entre la fábrica y la obra es manejable, lo que significa que funcionan mejor dentro de economías fuertes y localizadas.[123] Además, la construcción modular requiere una inversión inicial considerable para establecer fábricas y adquirir maquinaria especializada, lo que podría limitar la adopción generalizada de estas tecnologías en los países en desarrollo. Aunque los sistemas modulares y prefabricados suelen utilizar concreto —un material de construcción caro y que requiere mucho carbono— varias innovaciones recientes buscan reducir tanto el costo como la huella ambiental de la construcción. Estas incluyen sustituir el refuerzo de acero por alternativas textiles[124] y utilizar aglutinantes de origen local para reducir la proporción de clínker en el cemento.[125]

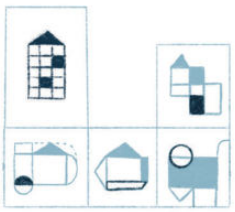
Los componentes modulares también se están integrando cada vez más con tecnologías de impresión 3D.[126] Los avances en diseño digital, sistemas de construcción híbridos y prefabricación han hecho posible utilizar otros materiales, como los sistemas modulares de madera contralaminada.[127] La construcción modular también ha demostrado ser una herramienta poderosa para la adaptación al clima. En los Países Bajos, por ejemplo, los paneles prefabricados aislados de paredes y tejados que pueden fijarse directamente a edificios existentes han acelerado los procesos de renovación y minimizado las molestias para los residentes.[128]

Aplicación innovadora de tecnologías tradicionales

La segunda tendencia en la tecnología de vivienda implica una creciente apreciación y uso generalizado de métodos de construcción indígenas, vernáculos y tradicionales, especialmente por su potencial para reducir costos e impacto ambiental.[129] Estos enfoques dependen en gran medida de materiales de base biológica, como el adobe, la tierra apisonada, la mampostería de arcilla, los bloques de césped, la paja y el bambú.[130] La madera sigue siendo el material de base biológica más utilizado a gran escala, a menudo sirviendo como sustituto de menor emisión de carbono del concreto y el acero, especialmente en viviendas de baja y mediana altura.[131] Estas tecnologías son cada vez más reconocidas por sus contribuciones a los ODS.[132]

Sus propiedades de secuestro de carbono, biodegradabilidad y baja energía incorporada los hacen especialmente importantes para la mitigación del cambio climático.[133] Además, las cadenas de suministro localizadas vinculadas a estos materiales crean empleos y refuerzan la resiliencia comunitaria.

Los avances tecnológicos modernos también están ayudando a revitalizar y mejorar las prácticas tradicionales de construcción. Por ejemplo, las innovaciones en la producción de bloques de suelo estabilizado entrelazables han transformado una técnica de larga data en una alternativa rentable y escalable a los ladrillos cocidos. La facilidad para desplegar esta tecnología ha llevado a un uso más amplio en entornos de desplazamiento y humanitarios.[134] Tanto los enfoques modulares como los vernáculos enfatizan el diseño para el desmontaje y la reutilización, una estrategia que ha demostrado reducir la energía incorporada y el carbono incorporado hasta en un 81 por ciento y un 88 por ciento respectivamente.[135] Sin embargo, a pesar de sus beneficios, las tecnologías de vivienda basada en biobases siguen enfrentándose a obstáculos, incluyendo estándares de rendimiento inconsistentes y marcos regulatorios que aún no han igualado la innovación de materiales.[136]



La construcción modular también ha demostrado ser una herramienta poderosa para la adaptación al clima

Digitalización de la vivienda

La tercera tendencia generalizada es la creciente digitalización de herramientas de producción de viviendas como el Modelado de Información de Construcción (BIM, por sus siglas en inglés), ahora ampliamente utilizado para optimizar el diseño de edificios para un bajo consumo energético.[137] Las tecnologías digitales también desempeñan un papel crucial en la vivienda modular, donde impulsan el diseño y fabricación precisos de componentes complejos de conexión y ayudan a reducir el desperdicio en la prefabricación y la construcción modular.[138] Sin embargo, el impacto más transformador de la digitalización probablemente sea en la gestión de viviendas. Los avances recientes, incluyendo la computación en la nube y móvil, las plataformas digitales y la toma de decisiones automatizada basada en datos, están transformando la gestión de los sistemas de vivienda.[139]

En algunos países, los registros de la propiedad se han digitalizado completamente, lo que permite que todo el proceso legal de venta y transferencia de tierras se realice en línea. En Kenia, por ejemplo, la plataforma Boma Yangu utiliza un sistema digital que permite a los residentes registrarse, ahorrar y solicitar vivienda. El seguimiento digitalizado del sector de la vivienda también puede fortalecer la toma de decisiones, mejorando la transparencia y la equidad en la asignación de viviendas y subsidios de vivienda por debajo del mercado.[140]

La tecnología también está avanzando en el desarrollo de sistemas de alerta temprana, que son cada vez más importantes para la resiliencia de la vivienda.

Las herramientas de alerta temprana para terremotos y desastres relacionados con el clima se utilizan hoy en día para predecir y monitorizar el momento y la gravedad de estos eventos, ayudando a los residentes a proteger sus hogares, proteger sus pertenencias y salvar vidas.

La inteligencia artificial también se está aplicando para monitorizar la salud financiera de los mercados inmobiliarios, proporcionando señales que pueden ayudar a prevenir la inestabilidad. A pesar de estos beneficios, el uso de tecnologías digitales plantea preocupaciones relacionadas con la privacidad, la transparencia, la inclusión y el potencial de mayor especulación en los mercados inmobiliarios.[141] A medida que los sistemas digitales hacen que las finanzas globales estén más interconectadas, se necesitan marcos regulatorios sólidos para garantizar que la información digital sobre la vivienda no se utilice indebidamente con fines económicos.[142]

1.4 La vivienda y la economía

La vivienda desempeña un papel transformador en la configuración de los resultados económicos nacionales. Sin embargo, la importancia económica de la vivienda quizás no haya sido suficientemente reconocida, ya que los responsables políticos la consideran "esencialmente un sector social que merece mínima atención y defensa como instrumento para el desarrollo económico".[143]

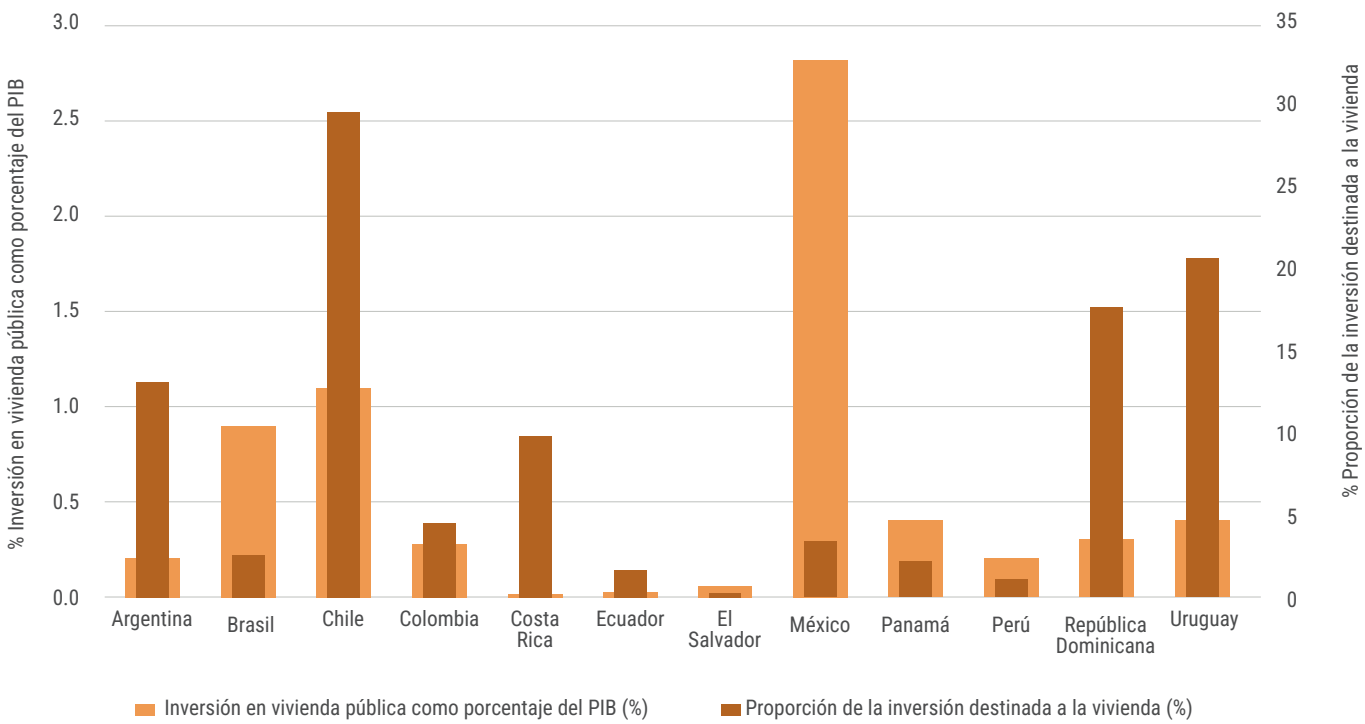
Históricamente, la vivienda se consideraba una inversión "no productiva", con un alto índice capital-producto en comparación con otras formas de inversión. Era un bien o servicio que requería una inversión considerable pero producía menos retorno, aunque competía con otros sectores por capital, mano de obra y materiales. Se consideró, y a menudo sigue siendo, un gasto social que contribuye únicamente al consumo, atrayendo así etiquetas como "absorbedor de recursos", "bien de consumo" y "gastos sociales".[144]

La inversión generalizada en vivienda en países en desarrollo ha sido a menudo rechazada como una estrategia de desarrollo significativa. En América Latina y el Caribe, a pesar de los déficits en vivienda, las inversiones públicas son inferiores al 1 por ciento del PIB en varios países (Gráfico 1.5).[145] Asimismo, el gasto público también es bajo en las regiones desarrolladas. En los países de la UE, por ejemplo, el gasto público en "vivienda y servicios comunitarios" como porcentaje del PIB es de aproximadamente el 1.2 por ciento.[146]

Sin embargo, en la práctica, el sector de la vivienda aporta una contribución económica sustancial. El sector de la construcción es uno de los mayores sectores a nivel mundial, representando aproximadamente el 13 por ciento del PIB mundial y proporcionando empleo a un estimado del 7.7 por ciento de la población activa,[147] lo que representa alrededor de 287 millones de personas.[148] En Estados Unidos, la vivienda ha representado de forma constante entre el 15 y el 18 por ciento del PIB.[149] Un estudio que abarca 11 economías emergentes estima que la contribución combinada de la inversión en vivienda y los servicios de vivienda varía desde un 6.9 hasta un 18.5 por ciento del PIB, con una media del 13.1 por ciento.[150] El análisis de Sudáfrica, Ruanda, Kenia y Nigeria muestra además que el valor añadido bruto generado por las actividades de construcción y alquiler residencial supera el de muchos otros sectores.[151]

Sin embargo, aunque la vivienda contribuye sustancialmente a la producción nacional en muchos mercados emergentes y economías en desarrollo, su verdadero impacto suele estar infrarrepresentado en las estadísticas oficiales.

Gráfico 1.5: Inversión pública en vivienda en países seleccionados de América Latina y la región del Caribe



Fuente: CAF-Development Bank of Latin America and the Caribbean, & Lincoln Institute of Land Policy, 2024.

Esto se debe a que el gran tamaño del sector informal conduce a una subestimación del capital y la mano de obra invertidos en viviendas autoconstruidas.[152] La construcción informal, que puede representar hasta el 80 por ciento de la actividad de edificación residencial en países en desarrollo, suele estar infravalorada o no estar completamente registrada.[153]

En muchos países africanos, el valor económico generado por la vivienda informal probablemente sea mayor que el producido por el sector formal. También ofrece consistentemente más unidades de vivienda.[154] Sin embargo, los servicios de vivienda proporcionados a través de acuerdos informales suelen ser pasados por alto o subestimados. Esto refleja un desafío más amplio a la hora de captar la importancia económica de la informalidad en las mediciones del PIB, con importantes implicaciones para los indicadores económicos nacionales.[155]

1.4.1 Vínculos económicos del sector de la vivienda

La importancia económica del sector de la vivienda está anclada en sus amplios vínculos hacia atrás y hacia adelante a lo largo de la economía en general. A través de estos vínculos, la demanda del sector por insumos y servicios clave está estrechamente vinculada a su papel más amplio en satisfacer necesidades sociales, estimular la actividad económica y moldear los patrones de desarrollo urbano.[156] Estas interdependencias significan que el impacto económico de la inversión en vivienda se extiende mucho más allá del gasto inicial.[157]



La construcción informal, que puede representar hasta el 80 por ciento de la actividad de construcción residencial en países en desarrollo suele estar infravalorada

Los efectos económicos de la vivienda se manifiestan a través de tres canales: impactos directos, derivados de la inversión en construcción residencial y del empleo generado dentro del sector; impactos indirectos, transmitidos a través de las cadenas de suministro que proporcionan materiales, servicios e insumos intermedios; e impactos inducidos, derivados del nuevo gasto de ingresos generados por actividades directas e indirectas. La evidencia del sur de Asia ilustra la magnitud de estos efectos, donde 1 dólar estadounidense gastado en el sector de la vivienda puede generar hasta 5 dólares en ingresos.[158]

Aunque los datos comparables internacionalmente siguen siendo limitados, los estudios disponibles subrayan la contribución sustancial del sector de la vivienda a las economías nacionales y a la creación de empleos. Investigaciones nacionales que abarcan nueve economías emergentes indican que 1 millón de dólares en producción de construcción puede crear entre 43 y 182 empleos por efectos directos e indirectos.[159] La evidencia específica por país coincide con estos hallazgos. En India, un adicional de 100,000 Rs. (1 lakh) de demanda de construcción residencial genera un estimado de 2.69 nuevos empleos (2.61 informales y 0.04 formales), aumentando a 4.06 empleos (3.95 informales y 0.11 formales) cuando se incluyen los efectos inducidos.[160] En EE. UU., se estima que la construcción de una vivienda unifamiliar típica sostiene 2.9 empleos, mientras que un apartamento de alquiler promedio genera 1.25 empleos.[161] De manera similar, en Inglaterra y Gales (Reino Unido), la industria de la construcción de viviendas sostiene una media de 3.4 empleos por vivienda construida.[162]

Las ganancias económicas generadas por la inversión en vivienda varían ampliamente en función del tipo de inversión, la estructura y el tamaño de la economía, la escala de la actividad constructiva y el nivel de desarrollo del país. La vivienda de bajo costo tiende a crear más empleos que la vivienda de lujo o de alta gama porque depende en gran medida de materiales producidos localmente y métodos de construcción intensivos en mano de obra en lugar de materiales importados, tecnologías avanzadas y mano de obra especializada.[163] Aunque el uso de materiales de construcción locales puede generar amplios encadenamientos hacia atrás, que apoyan a las industrias manufactureras y de materias primas nacionales, muchos países en desarrollo siguen dependiendo en gran medida de las importaciones. En África, las importaciones representan aproximadamente el 60 por ciento de los materiales de construcción, un nivel difícil de mantener en economías que enfrentan presiones importantes de deuda.[164]

1.4.2 El sector de vivienda como generador de empleo

El sector de vivienda tiene una fuerte capacidad para la creación de empleos. Es tanto un empleador importante como una fuente crítica de ingresos, generando empleos directamente a través de la actividad de construcción e indirectamente a través de una amplia gama de industrias relacionadas. El empleo directo en la construcción de viviendas implica diversos oficios y ocupaciones y proporciona una vía importante para que los trabajadores adquieran y mejoren habilidades —a menudo a través del aprendizaje laboral o informal— creando oportunidades de movilidad económica.

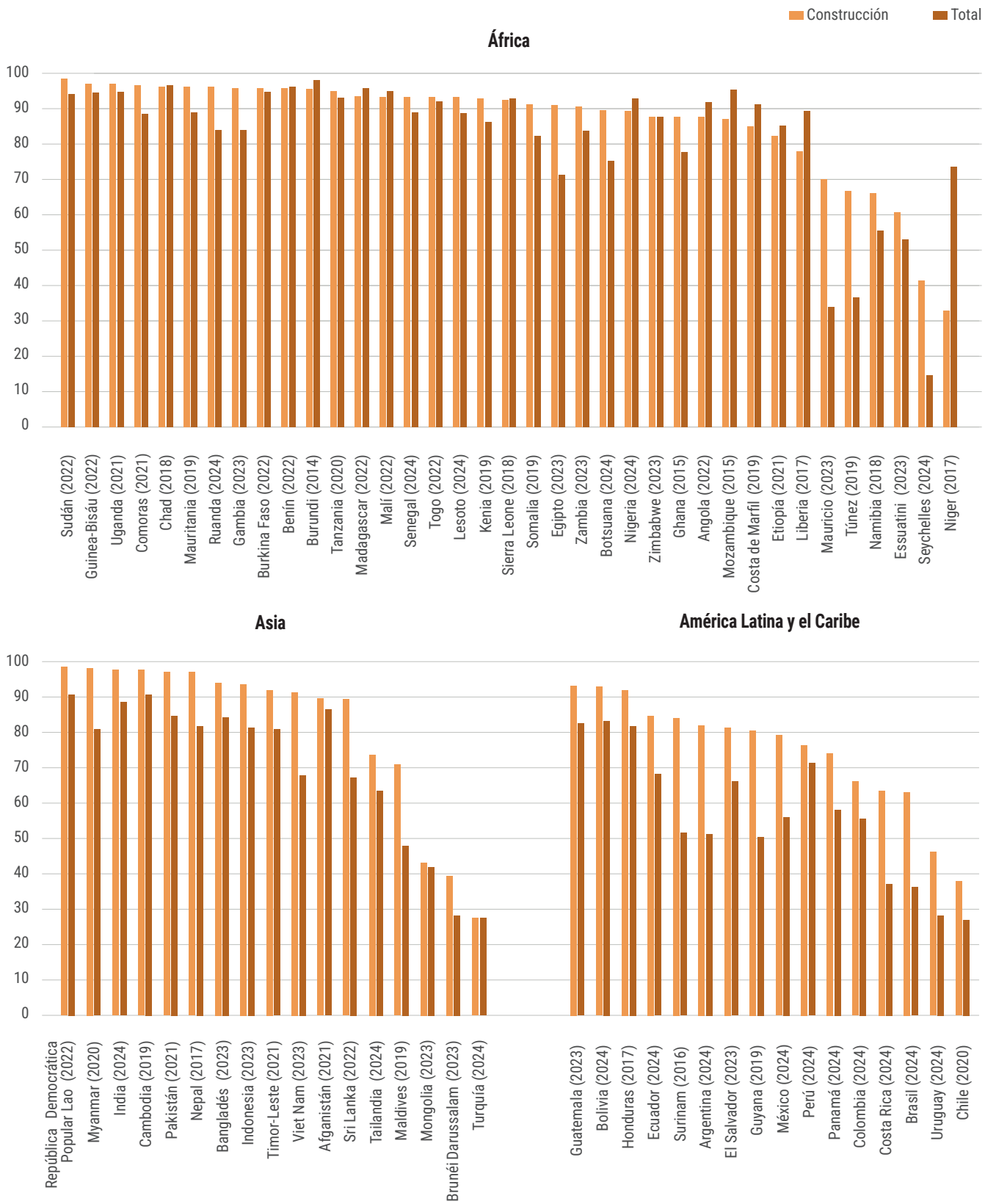
A nivel mundial, el sector de la construcción emplea a más de 280 millones de personas.[165] Una proporción considerable de estos empleos está vinculada a la construcción de viviendas. En Estados Unidos, por ejemplo, a junio de 2025, se estima que 3.3 millones de las 8.3 millones de personas empleadas en la construcción estaban dedicadas a la construcción residencial.[166] En India, el sector de la construcción emplea directamente al 16 por ciento de la fuerza laboral nacional, siendo la vivienda por sí sola el 58 por ciento de todo el empleo relacionado con la construcción.[167]

El empleo informal domina el sector de la construcción en las regiones en desarrollo. Como se ilustra en el Gráfico 1.6, las tasas de informalidad son más altas en África, seguidas de Asia, América Latina y el Caribe. En todas las regiones, el empleo informal en la construcción supera los niveles generales de informalidad. En el África subsahariana, la economía informal representa entre el 50 y el 80 por ciento del PIB.[168] Este dominio es de doble filo: aunque ofrece oportunidades económicas esenciales de "supervivencia", el empleo informal suele ser precario y mal remunerado.[169] No obstante, desempeña un papel indispensable en la provisión de viviendas, como se examina en el Capítulo 5. Los altos niveles de informalidad también tienen implicaciones para el acceso a la financiación de la vivienda. La prevalencia de trabajadores jornaleros y la falta de ingresos documentados o estables dificultan que los trabajadores puedan optar por préstamos hipotecarios formales, ya que los proveedores hipotecarios y las instituciones crediticias suelen evitar conceder préstamos a trabajadores informales de bajos ingresos. Este asunto se explora más a fondo en el capítulo 8.



El sector de vivienda tiene una fuerte capacidad para la creación de empleos

Gráfico 1.6: Tasa de empleo informal en regiones en desarrollo



Fuente: Datos de ILOSTAT

1.4.3 El hogar como facilitador de la generación de ingresos

En muchos países de ingresos bajos y medios, la vivienda actúa como un importante facilitador de la generación de ingresos tanto mediante acuerdos de alquiler como mediante empresas que laboran desde el hogar.[170] El subarrendamiento, por ejemplo, es un uso común de vivienda en algunas ciudades africanas.[171] Sin embargo, la expansión del uso del alquiler, especialmente los alquileres a corto plazo, ha suscitado preocupaciones sobre la reducción de la oferta de vivienda y la disminución de la asequibilidad.[172] En respuesta, varias ciudades, incluyendo Londres (Reino Unido), Viena (Austria), San Francisco y Washington, D.C. (EE.UU.), han introducido regulaciones que limitan los alquileres a corto plazo a no más de 90 noches al año. París impone un límite de 120 noches, mientras que Japón aplica un límite anual nacional de 180 días.[173]

Desarrolladas desde el hogar (HBE, por sus siglas en inglés) constituyen una fuente significativa de empleo. Un estudio de 2021 de WIEGO y la OIT estima que aproximadamente 260 millones de trabajadores que laboran desde casa operan a nivel mundial: de ellos, la mayoría (86 por ciento) se encuentran en economías en desarrollo y emergentes (Gráfico 1.7), siendo las mujeres la mayoría (57 por ciento) de los trabajadores desde casa en todo el mundo.[174] En los países de la OCDE, las HBE representan algo más de la mitad de todas las empresas privadas,[175] y en varios países africanos sirven como un salvavidas económico fundamental.[176]

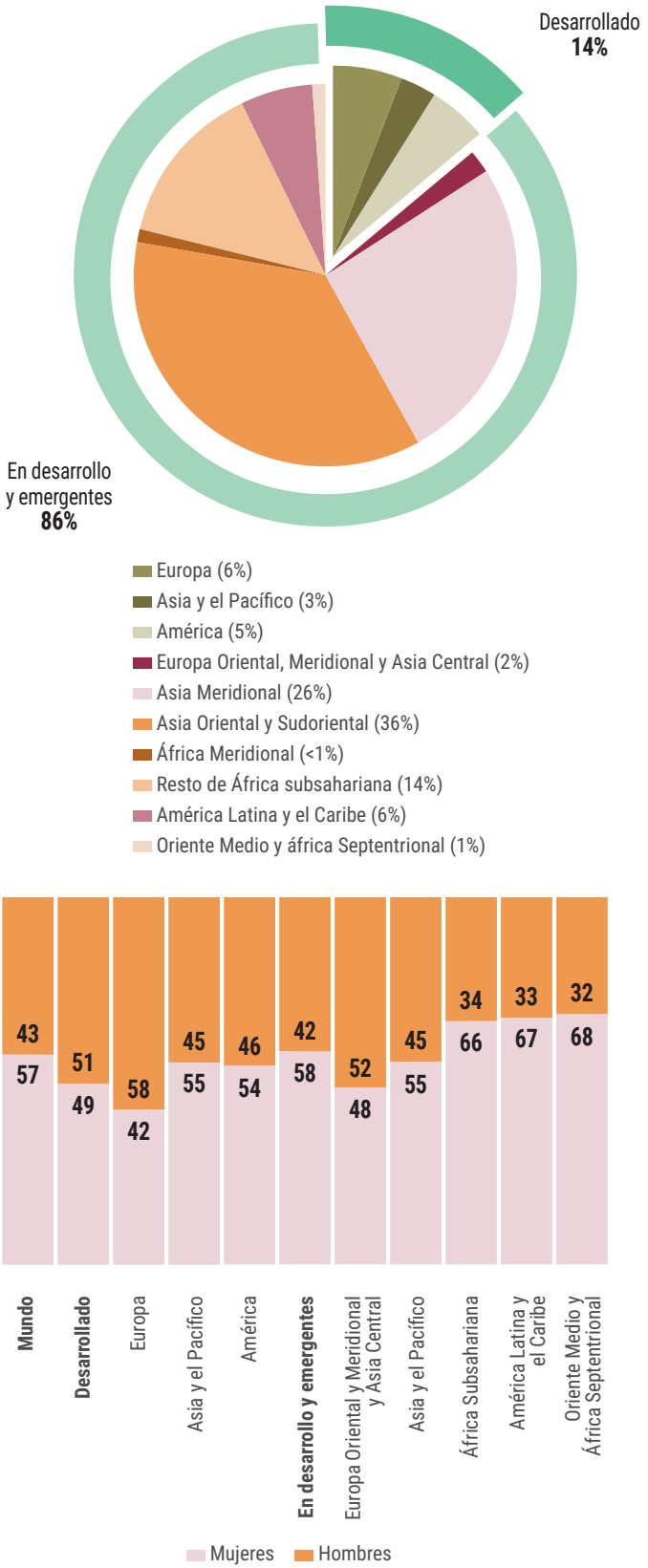
Las HBE prosperan cuando la vivienda cumple con las dimensiones clave de adecuación. La evidencia de Khulna, Bangladesh, muestra que el nivel de seguridad de la tenencia en los asentamientos informales afecta significativamente los rendimientos económicos generados por las HBE. La falta de tenencia segura puede dificultar el crecimiento empresarial, mientras que la tenencia segura combinada con los ingresos de las HBE apoya procesos de autoconstrucción, permitiendo una consolidación de vivienda liderada desde abajo y liderada por los habitantes.[177]

1.4.4 La vivienda como herramienta fiscal para los gobiernos: un estímulo y fuente de ingresos

Aunque el sector inmobiliario a veces se aborda con cautela debido a su asociación con burbujas especulativas y episodios de inestabilidad financiera,[178] sigue siendo un potente motor de actividad económica. La vivienda genera ingresos fiscales sustanciales para los gobiernos: en Jordania, contribuye entre el 6 y el 11 por ciento del total de los ingresos gubernamentales, mientras que en Indonesia representa aproximadamente el 8 por ciento de los ingresos fiscales nacionales.[179] Sus fuertes efectos multiplicadores también convierten al sector en un instrumento eficaz para la estimulación económica en una amplia gama de industrias relacionadas.

Las experiencias históricas de Japón, Singapur y la República de Corea subrayan el papel central de la vivienda en las estrategias nacionales de desarrollo a largo plazo.[180] El sector también ha desempeñado un papel principal en la recuperación económica, como se observa en Estados Unidos, donde la inversión residencial lidera consistentemente el ciclo económico, siendo típicamente el primer componente en contraerse y el primero en recuperarse.[181]

Gráfico 1.7: Distribución de trabajadores que laboran desde su hogar por regiones



Fuente: Bonnet et al., 2021

Durante crisis globales anteriores, los gobiernos han utilizado frecuentemente la inversión en vivienda para estimular una actividad económica más amplia, especialmente a través de la construcción e industrias afines. Durante la pandemia de COVID-19, varios países —entre ellos India, Australia, Canadá, Francia y Nueva Zelanda— implementaron iniciativas centradas en la vivienda como parte de sus respuestas fiscales. Entre ellos se incluían 6.000 millones de dólares australianos (aproximadamente 4.600 millones de dólares estadounidenses) para la "Big Housing Build" en el estado de Victoria, Australia; 1.000 millones de dólares canadienses (0.800 millones de dólares estadounidenses) para la Iniciativa de Vivienda Rápida de Canadá; y casi 3.000 millones de euros (3.400 millones de dólares estadounidenses) en inversiones en vivienda bajo el plan de recuperación económica France Relance.[182]

1.4.5 Vivienda: una piedra angular para la acumulación de riqueza

La vivienda es uno de los activos tangibles más importantes y un componente central de la riqueza nacional.[183] A diferencia de la mayoría de los bienes de consumo, es una inversión a largo plazo y, a menudo, la compra más significativa que realizan las personas. Para muchos hogares, el valor neto de la vivienda es su principal activo financiero y su principal fuente de riqueza. En Estados Unidos, por ejemplo, varios años después del colapso del mercado inmobiliario de 2008, el 81 por ciento de los adultos seguía considerando la propiedad de vivienda como la mejor inversión a largo plazo.[184] En los países de la OCDE, la vivienda ocupada por sus propietarios constituye aproximadamente la mitad de todos los activos del hogar, y más del 60 por ciento para los hogares de clase media.[185] En muchos países en desarrollo, la posesión de vivienda es un motor principal de los ahorros del hogar y se considera ampliamente esencial para la seguridad financiera y la movilidad ascendente. Tanto en economías en desarrollo como en desarrolladas, la vivienda también apoya la intermediación financiera al servir como garantía que permite la creación y expansión de pequeñas empresas.

La financiarización ha ampliado el papel de la vivienda como clase de activo y ha incrementado el interés de los inversores institucionales. Estos cambios han contribuido a presiones sobre la asequibilidad en algunos contextos, acentuando la tensión entre la vivienda como inversión y como necesidad básica y derecho humano. A medida que han aumentado las preocupaciones sobre la actividad especulativa, también han aumentado las demandas de medidas públicas más activas para gestionar estos impactos y apoyar resultados de vivienda más inclusivos.[186]

1.5 Observaciones finales

Los desafíos identificados en este reporte se iluminan con nuevos datos y evidencias, destacando su escala, complejidad e impactos desiguales entre regiones y grupos poblacionales. Aunque la crisis de la vivienda se manifiesta de forma diferente según el contexto, sus factores estructurales, como la rápida urbanización, los riesgos climáticos, el aumento de las desigualdades, la evolución de los patrones de inversión en vivienda y las finanzas públicas limitadas, tienen un alcance global. Estas fuerzas interactúan con las brechas regulatorias locales y los marcos de gobernanza débiles, creando barreras que impiden que muchos hogares accedan a una vivienda adecuada. En conjunto, estas fuerzas demuestran que la crisis no puede resolverse mediante intervenciones aisladas o respuestas de corto plazo.

- *La falta de acceso a la vivienda no es solamente una cuestión de oferta insuficiente, sino también un producto de la exclusión social y la desigualdad.* Las soluciones limitadas centradas únicamente en objetivos específicos de construcción, sin un análisis más amplio de las necesidades y desafíos de vivienda específicos de grupos marginalizados, probablemente no ofrecerán soluciones duraderas para quienes actualmente están excluidos del mercado.

- *La vivienda adecuada y asequible para todos solo es posible mediante una acción coordinada y multinivel.* Los gobiernos nacionales y locales, el sector privado, los actores comunitarios y los socios para el desarrollo tienen responsabilidades críticas. Garantizar la plena participación de todas las partes interesadas, especialmente aquellas tradicionalmente excluidas del diseño e implementación de viviendas, son fundamentales.

- *Las soluciones efectivas deben reconocer la vivienda como un proceso de largo plazo que abarca la adquisición de terrenos, planificación, construcción, finanzas, gobernanza y mantenimiento continuo.* Como muestran experiencias pasadas, el éxito depende no solo del diseño de políticas, sino también de la capacidad institucional, el compromiso político y los mecanismos de financiación necesarios para implementar esas políticas a gran escala.

- *Las soluciones de vivienda deberían adaptarse a condiciones nacionales y locales específicas:* no existe un enfoque general. Lo que se necesita, en cambio, son enfoques multidimensionales y específicos del contexto que reflejen los acuerdos locales de tenencia, las prácticas de construcción, las vulnerabilidades climáticas y las condiciones del mercado, manteniéndose alineados con los compromisos nacionales y globales.

Es importante destacar que el Reporte Mundial de Ciudades 2026 analiza los éxitos y deficiencias en las políticas de vivienda a nivel global para identificar qué funciona y por qué. Al examinar décadas de políticas, programas e iniciativas comunitarias de vivienda, el Informe destila lecciones prácticas que pueden guiar la implementación. Identifica enfoques que han aportado mejoras duraderas en asequibilidad, inclusión y resiliencia, así como aquellos que fracasaron debido a la escasa capacidad institucional, la gobernanza fragmentada o la falta de compromiso con las comunidades.

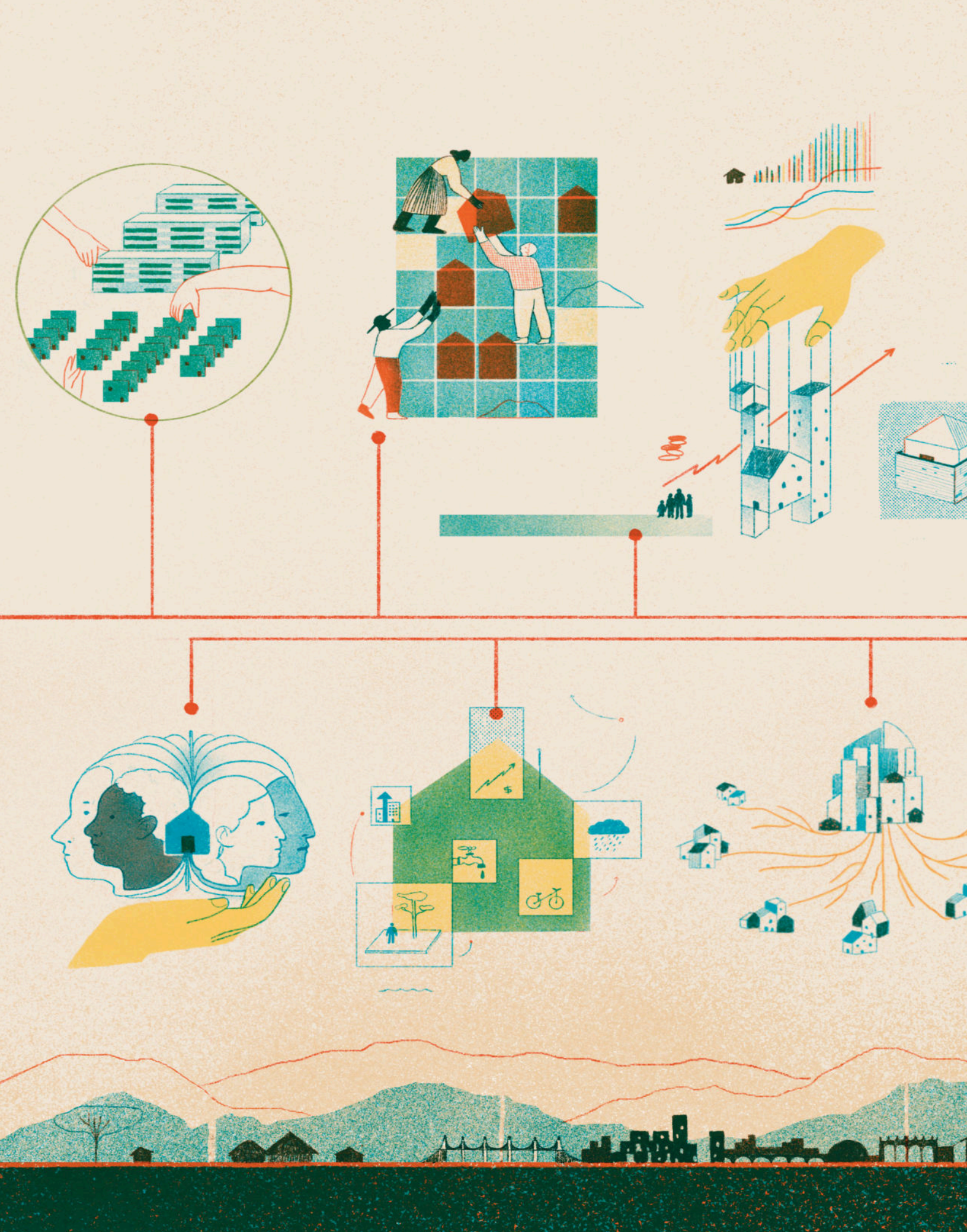
Basándose en estas pruebas, este Informe ofrece directrices políticas claras y aplicables para ayudar a países y ciudades a realinear los sistemas de vivienda hacia una mayor equidad, sostenibilidad y resiliencia. Hace hincapié en la necesidad de una planificación integrada, opciones de tenencia diversificadas, ampliación de herramientas de financiación, una gobernanza y una inversión reforzadas que permitan la construcción de barrios inclusivos, resilientes al clima. En última instancia, resolver la crisis global de la vivienda exige un compromiso renovado con la vivienda, tanto como derecho humano como base para un desarrollo urbano sostenible.

Referencias

1. OMS, 2018.
2. Thomson et al., 2013.
3. Clapham et al., 2018.
4. Singh, 2019.
5. Hábitat para la Humanidad, 2021.
6. Richardson, 2018.
7. Rapoport, 1990.
8. ONU-Habitat, 2015.
9. CAHF, 2025a.
10. Thomson et al., 2013.
11. Turok & Scheba, 2018.
12. Naciones Unidas, 2025a.
13. CESCR, 1991.
14. ONU-Habitat, 2024.
15. Hábitat para la Humanidad, s.d.a.
16. Behr et al., 2021.
17. Behr et al., 2021.
18. Menendian, 2022.
19. Naciones Unidas, 2025c.
20. UNO-Hábitat. 2025.
21. IDMC, 2025.
22. ONU-Habitat, 2024a, p.301.
23. ONU-Habitat, 2024a, p.301.
24. ONU-Habitat, 2026
25. Naciones Unidas, 2025b (datos de 2024).
26. ACNUR, 2025a.
27. IDMC, 2025.
28. Institute of Global Homelessness, 2024.
29. Institute of Global Homelessness, 2024.
30. OCDE, s.f.
31. Naciones Unidas, 2025c.
32. Gaddis et al., 2018.
33. ECLAC, s.f.
34. Eurostat, 2025.
35. IMF, 2022.
36. ONU-Habitat, 2026.
37. ONU-Habitat, 2026.
38. Adams, 2020.
39. ONU-Habitat, 2026.
40. Behr et al., 2021.
41. Davies, 2012.
42. Sukhwani et al., 2021.
43. Maravalle et al., 2024, p.20; Hábitat para la Humanidad, s.f., p.5; Ahadzie & Amoa-Mensah, 2010.
44. Datos de la base de datos de ONU-Habitat.
45. Smets, 2019.
46. ONU-Habitat, 2026
47. Gurran et al., 2024.
48. Arku, 2006.
49. Van Noorloos et al., 2020.
50. Hernández, 2022.
51. República Suiza, 2025.
52. ShelterBox, 2021.
53. IPCC, 2022a.
54. PNUMA, 2023a.
55. Hughes, 2020.
56. Bradshaw et al., 2005.
57. Hernández, 2022.
58. Moreno-Monroy et al., 2020.
59. Welegedara, et al., 2021
60. Angel et al., 2021.
61. Viguié & Hallegatte, 2012.
62. ONU-Habitat, 2026
63. UN DESA, 2025, p.97.
64. UN DESA, 2025, p.97.
65. Knoll et al., 2017.
66. Knoll et al., 2021.
67. ONU-Habitat, 2026
68. Perry, 2016.
69. Ceicdata, s.f.
70. Glaeser & Gyourko, 2018.
71. Departamento de la Tesorería de EE. UU., 2024.
72. Sultan & Kajewski, 2003.
73. Centro para la Financiación de la Vivienda Asequible en África, 2019.
74. Bah et al., 2018, p.191.
75. Consejo Nacional de la Industria de la Construcción, 2024.
76. Arundel, 2017.
77. Dong, 2018.
78. Dewilde & Lancee, 2013.
79. Ioannides & Ngai, 2025.
80. Ryan-Collins & Murray, 2023.
81. Botros, 2025.
82. Ioannides & Ngai, 2025.
83. UNICEF, 2022, p.4.
84. Arundel, 2017.
85. Forrest & Hirayama, 2015.
86. Naciones Unidas, 2023a.
87. Ryan-Collins & Murray, 2023.
88. Gallent et al., 2017.
89. Gallent et al., 2017.
90. Del Negro et al., 2019.
91. Moreno et al., 2014.
92. Naciones Unidas, 2023b.
93. Farsangi, 2023.
94. ONU-Habitat, 2023.
95. McNee & Pojani, 2022.
96. Banco Mundial, 2015.
97. ONU-Habitat, 2026
98. UN DESA, 2024, p.22.
99. OMS, 2004.
100. Shippee, 2006.
101. Jolanki, 2021.
102. Kamiya & Hertog, 2019.
103. OMS, 2023.
104. Connellan, 2015.
105. OCDE, 2021a.
106. Oliver et al., 2022.
107. Heywood, 2001.
108. Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2022.
109. Chamie, n.d.
110. Cohen, 2021.
111. Wegmann & Nemirow, 2011.
112. Chapple et al., 2017.
113. Kim et al., 2023.
114. Hamdi, 1995.
115. Stocker et al. 2021.
116. Griffith et al., 2024.
117. Van Oostrum & Dovey, 2024.
118. Crabtree-Hayes, 2024.
119. Moore & McKee, 2012.
120. Gardner & Nasserjah, 2020.
121. Kim, 2025.
122. Ardila et al., 2024.
123. Gupta et al., 2021.
124. Immanuel & Baskar, 2023.
125. Mañosa et al., 2024.
126. van den Bergh et al., 2022.
127. Kim, 2025.
128. World Habitat, 2024.
129. PNUMA, 2023a.
130. Hu, 2023.
131. PNUMA, 2023a.
132. Cosentino et al., 2024.
133. Bayeroju et al., 2019.
134. ACNUR, s.f.
135. Minunno et al., 2021.
136. Bayeroju et al., 2019.
137. PNUMA, 2025.
138. PNUMA, 2023a.
139. Fields, 2019.
140. Park et al., 2021.
141. Landau-Ward & Porter, 2019.
142. Rolnik, 2019.
143. Tibaijuka, 2009.
144. Tibaijuka, 2009; Arku, 2006.
145. CAF-Banco de Desarrollo de América Latina y el Instituto de Política Territorial del Caribe y Lincoln, 2024.
146. Eurostat, s.f.
147. OIT, 2021; McKinsey, 2020.
148. OIT, 2024.
149. Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, s.f.
150. Acolin et al., 2020, p.4.
151. Gardner, D., & Lockwood, K, 2019.
152. Acolin et al., 2020.
153. Tibaijuka, 2009.
154. Gardner & Lockwood, 2019.
155. Acolin et al., 2020.
156. ONU-Habitat, 2018.
157. Tibaijuka, 2009.
158. Nenova, 2016, p.1.
159. Acolin et al., 2021.
160. Consejo Nacional de Investigación Económica Aplicada, 2014, viii.
161. Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, 2020.
162. Federación de Constructores de Viviendas, 2024.
163. Tibaijuka, 2009.
164. Tibaijuka, 2009.
165. OIT, s.f.
166. Contratistas Generales Asociados de América, 2025.
167. Nenova, 2016, p.2.
168. PNUMA, 2023a.
169. Gardner & Lockwood, 2019.
170. Tibaijuka, 2009; Arku, 2006.
171. Tibaijuka, 2009.
172. Heinzl & Gorelick, 2024.
173. Symons, 2023.
174. Bonnet et al., 2021.
175. Reuschke & Domecka, 2018.
176. Ezeadichie et al., 2022.
177. Piashi et al., 2023.
178. Collier & Venables, 2014.
179. Banco Mundial, 2018, p.3; Banco Mundial, 2025.
180. Arku, 2006.
181. Leamer, 2007.
182. OCDE, 2021b.
183. Collier & Venables, 2014.
184. Centro de Investigación Pew, 2011.
185. OCDE, 2021b, p.101.
186. Dancygier & Wiedemann, 2024.



La gente camina por la recién transformada avenida Luthuli, orientada a peatones, en el centro de Nairobi, Kenia © ONU-Habitat/Mark Ojal



Capítulo 2:

¿Qué hemos aprendido de 50 años de política de vivienda?

Datos rápidos

1. Cincuenta años de experiencia demuestran que las políticas de vivienda basadas en el mercado y centradas en la propiedad, lejos de cerrar las brechas inmobiliarias, a menudo han profundizado las desigualdades y las presiones especulativas.

2. La mayoría de los países hoy en día cuentan con marcos nacionales de vivienda, pero muchos aún no cubren completamente los elementos clave de adecuación ni conectan la vivienda con el uso del suelo, el transporte, las finanzas y la política social.

3. La implementación de la vivienda a menudo falla porque las responsabilidades se descentralizan sin mandatos, financiación o capacidad equivalentes, dejando a los gobiernos locales incapaces de cumplir con los compromisos nacionales de vivienda sobre el terreno.

4. Los actores no estatales y comunitarios producen gran parte de la vivienda para los grupos de bajos ingresos, pero los sistemas de planificación, regulación y financieros rara vez reconocen o apoyan sus contribuciones.

5. Las políticas de vivienda han priorizado a menudo la propiedad individual, a pesar de la evidencia de que las diversas opciones de tenencia — incluyendo alquiler regulado, cooperativas, sociales e incrementales— son esenciales para sistemas de vivienda inclusivos y flexibles.

Puntos de política

1. Los gobiernos deberían recentrar la vivienda como una responsabilidad pública central regulando los mercados, frenando la especulación y sosteniendo la inversión en viviendas adecuadas, especialmente para los grupos de bajos ingresos y marginados.

2. La política de vivienda debe estar integrada en marcos integrados y estrategias a nivel de ciudad que garanticen que las intervenciones en vivienda sean coherentes, interseccionales y alineadas con las agendas globales.

3. La provisión eficaz de viviendas requiere una gobernanza multinivel más fuerte que empodere a los gobiernos locales con autoridad real para tomar decisiones, financiación predecible y una capacidad administrativa adecuada.

4. Los gobiernos deberían reconocer y apoyar a las organizaciones comunitarias, grupos de sociedad civil, pequeños promotores y otros actores no estatales como socios en el diseño e implementación de la política de vivienda.

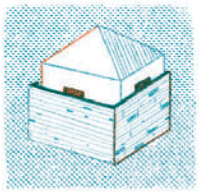
5. Las leyes, políticas y finanzas de vivienda deberían operacionalizar el derecho a una vivienda adecuada reforzando las protecciones de la tenencia, previniendo desahucios forzosos y priorizando a los grupos de bajos ingresos y marginados.



La política de vivienda se refiere al conjunto de marcos —normalmente liderados por gobiernos— que guían cómo se regulan y gestionan los asuntos de vivienda. Estos marcos pueden centrarse en mejorar la calidad de la vivienda, abordar el sinhogarismo o moldear intervenciones en el sector de la vivienda. Cada país tiene algún tipo de política de vivienda, incluso sin un documento formal en vigor. La política de vivienda a menudo va más allá de la vivienda en sí, por ejemplo, regulando los mercados para influir en la economía en general. Históricamente, muchos objetivos han estado ligados a la estabilidad política y la industrialización. Más recientemente, la política de vivienda se ha alineado cada vez más con los objetivos económicos nacionales. Ya sea mediante la provisión directa o la regulación del sector de la vivienda mediante códigos y normas de construcción, los gobiernos moldean la política de vivienda según sus prioridades. En muchos contextos —especialmente en países en desarrollo— la vivienda se aborda como un tema de desarrollo y bienestar, enmarcado como una herramienta clave para la reducción de la pobreza. Esta perspectiva es fundamental para comprender las trayectorias de la política de vivienda en contextos en desarrollo.

A pesar de la importancia de la vivienda en las ciudades, esta ha dejado de estar en las prioridades políticas de los gobiernos nacionales y recientemente ha estado recuperando relevancia en el ámbito del desarrollo internacional.[1] Hasta 3.400 millones de personas se ven afectadas por algún tipo de insuficiencia en la vivienda, lo que profundiza las vulnerabilidades socioeconómicas y políticas existentes.[2] La asequibilidad de la vivienda también ha alcanzado un punto crítico (véase el Capítulo 3). Los enfoques de política de vivienda que priorizan

Los enfoques de política de vivienda que priorizan la tenencia han provocado aumentos marginales en la seguridad de la tenencia, beneficiando principalmente a los grupos de ingresos medios y altos

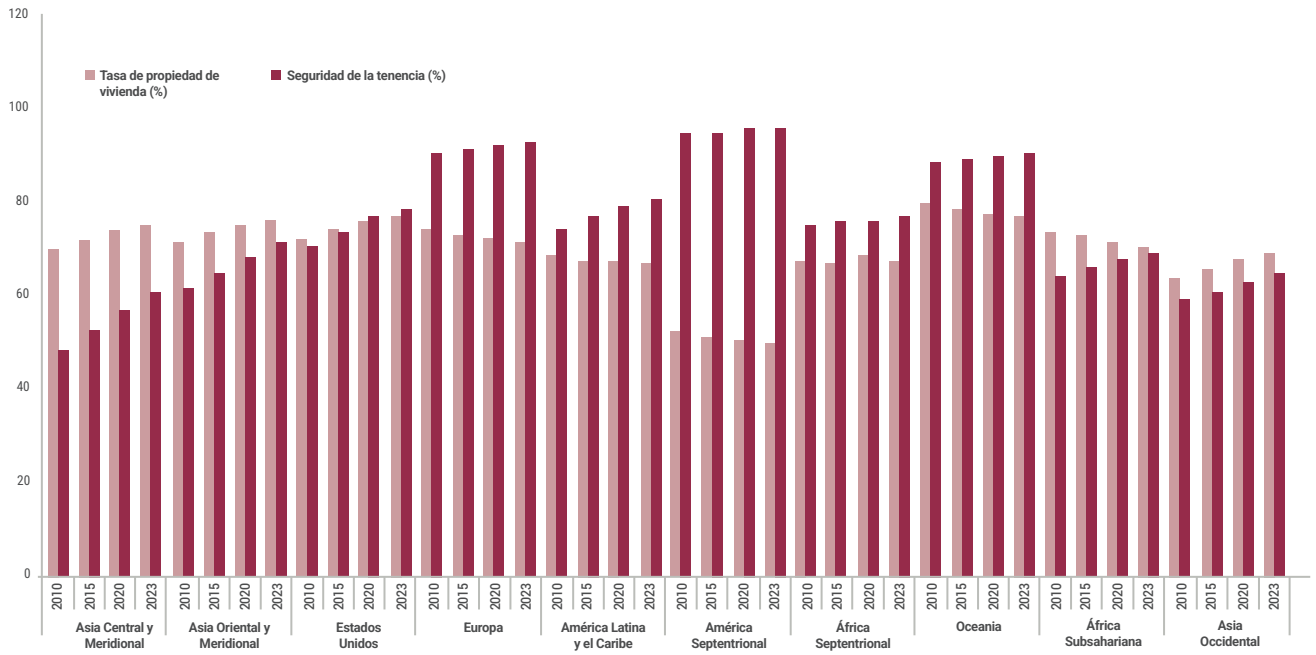


Abordar la insuficiencia de vivienda requiere un compromiso estratégico con una amplia gama de leyes, políticas, programas y decisiones institucionales

la tenencia han provocado aumentos marginales en la seguridad de la tenencia (Gráfico 2.1), beneficiando principalmente a los grupos de ingresos medios y altos.[3] En este desafiante contexto global, el ex Relator Especial de la ONU, hablando del derecho a una vivienda adecuada, ha recalcado que tratar la vivienda principalmente como una mercancía ha erosionado la "función social de proporcionar un lugar donde vivir con seguridad y dignidad".[4] Como se enfatiza en el Capítulo 1, a pesar de la creciente atención internacional, la crisis de la vivienda se ha intensificado, pues está marcada por la disminución del parque habitacional, el incremento de la inasequibilidad, el sinhogarismo, los desalojos forzados, las fallas del mercado y los riesgos relacionados con el clima. La capacidad limitada dentro de los gobiernos regionales y locales y los sistemas de gobernanza fragmentados han agravado aún más el problema.

Aunque los países experimentan problemas similares en la vivienda, las diferencias en los enfoques políticos dificultan el aprendizaje horizontal. En este sentido, debe hacerse una distinción importante entre las políticas de vivienda y las estrategias de vivienda:[5] las políticas de vivienda consisten en programas generalmente supervisados por una sola autoridad, pero a menudo permanecen fragmentados y tecnocráticos; las estrategias de vivienda, en cambio, adoptan una visión estructural más amplia y buscan transformar los sistemas que producen desigualdad. Abordar la insuficiencia de vivienda requiere un compromiso estratégico con una amplia gama de leyes, políticas, programas y decisiones institucionales para construir un sistema de vivienda más justo e inclusivo.

Gráfico 2.1: Visión global de los cambios regionales en la propiedad de vivienda y la seguridad de la tenencia



Fuente: ONU-Habitat, 2026



Un nuevo proyecto de viviendas en Xaafuun, Somalia ©, ONU-Habitat

Este capítulo repasa 50 años de política global de vivienda, investigando la eficacia con la que las políticas han respondido a los persistentes desafíos de vivienda. Está estructurado de la siguiente manera:

- *Visión histórica de los enfoques políticos en las últimas cinco décadas:* Esta detalla las principales tendencias en la política de vivienda desde los años setenta hasta la actualidad, trazando los enfoques dominantes junto con las desviaciones clave (Sección 2.2).

- *Retos y lecciones aprendidas:* Esto refleja los éxitos y fracasos de la política global de vivienda a lo largo del tiempo, identificando cambios influyentes en políticas, factores exitosos y la importancia del contexto. También explora cómo se han implementado en la práctica los compromisos sobre el derecho a una vivienda adecuada (Sección 2.3).

- *La importancia de un enfoque participativo:* Este examina el papel de los actores más allá del Estado y analiza la creciente adopción de enfoques integrados, especialmente el desarrollo de los NHP, y cómo la vivienda se cruza con otros ámbitos políticos. Analiza las condiciones bajo las cuales las políticas nacionales de vivienda, a menudo influenciadas externamente, probablemente serán efectivas (Sección 2.4).

- *Caminos a seguir:* En general, el capítulo muestra que, a pesar de las diversas experiencias en vivienda, los enfoques políticos dominantes siguen sin cumplir con compromisos globales como el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 y la Nueva Agenda Urbana (NUA). Esta última parte establece, por tanto, vías para fortalecer la política de vivienda futura y avanzar en estos compromisos (Sección 2.5).

2.1 Tendencias clave en la política de vivienda: Un panorama de 50 años

En los últimos 50 años, la política global de vivienda ha evolucionado siguiendo dos grandes tendencias. La primera es un cambio en el marco normativo que guía la política de vivienda: de cumplir estrechamente con los estándares básicos de vida a situar la vivienda dentro de objetivos humanitarios más amplios de inclusión. Esto se refleja en la ampliación de la comprensión de la "vivienda adecuada", que ahora incluye dimensiones culturales y sociales (véase la Sección 2.2.5).[6] Un ejemplo clave es la percepción cambiante de los asentamientos informales: una vez tratados como áreas a despejar, cada vez se abordan más como lugares de desarrollo. Aunque inspirados en parte por las ideas incrementales de vivienda de John Turner, muchos países de ingresos bajos y medios aún combinan un apoyo limitado con los desalojos continuos y la criminalización de las leyes de zonificación.

La segunda tendencia es el cambio en el papel del Estado. Los gobiernos han pasado de ser proveedores directos de vivienda a actuar como facilitadores de soluciones basadas en el mercado; recientemente, muchos han resurgido como proveedores clave en respuesta a persistentes crisis de asequibilidad. Las estrategias de vivienda asequible ahora se basan no solo en construir nuevas unidades, sino también en fortalecer los sistemas existentes, incluida la vivienda de alquiler. Las secciones posteriores examinan estos desarrollos a lo largo de diferentes "eras" de la política global de vivienda. Aunque cada época refleja una tendencia dominante de política, existen fuertes continuidades y solapamientos entre ellas.

Aunque muchos países inicialmente invirtieron fuertemente en vivienda pública, las agencias internacionales rara vez apoyaron este modelo: en su lugar, promueven la autoconstrucción asistida y la participación del sector privado



Una nueva casa en construcción © Shutterstock

El periodo anterior a los años 70 estuvo marcado por políticas de vivienda contradictorias que combinaban desahucios forzados y erradicación de barrios marginales con la producción de vivienda social



2.1.1 Políticas de vivienda en la posguerra

Tras el fin de la Segunda Guerra Mundial, la grave escasez global de viviendas y la depresión económica de la posguerra llevaron a gobiernos y agencias occidentales, como la Oficina Colonial Británica, la Agencia de Vivienda y Financiación del Hogar, el Banco Interamericano de Desarrollo y la Agencia para el Desarrollo Internacional, a moldear la política de vivienda a nivel internacional, un legado que continúa hoy en día. Organizaciones internacionales, incluyendo las Naciones Unidas, la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y el Banco Mundial, también se convirtieron en asesoras influyentes. Aunque muchos países inicialmente invirtieron fuertemente en vivienda pública, las agencias internacionales rara vez apoyaron este modelo. En cambio, promovieron la autoconstrucción asistida y la participación del sector privado, argumentando que la vivienda pública era demasiado costosa, en especial para economías recientemente independizadas y en transición.[7] Esta crítica a la vivienda pública sentó las bases de los dos enfoques dominantes que aún influyen en la política global de vivienda: la "autoconstrucción asistida" (donde los hogares construyen o reforman sus propias viviendas con el apoyo de gobiernos o agencias) y el "enfoque habilitante" (con el gobierno facilitando la construcción por parte del sector privado, asociaciones comunitarias y otros actores). Entre 1945 y principios de los años 70, estas preferencias guiaron fuertemente la política internacional de vivienda. Varias tendencias de este periodo merecen ser mencionadas:

1. *La vivienda pública recibió solo un apoyo limitado y de corto plazo,* principalmente de algunos funcionarios coloniales a finales de los años 40, y se trató como un componente menor y temporal de estrategias más amplias de vivienda que como una solución a largo plazo.

2. *Para la década de 1960, la autoconstrucción asistida se había convertido en la política internacional dominante,* promovida por todas las principales agencias. La influencia temprana vino de Estados Unidos (EE.UU.), seguida más tarde por las Naciones Unidas, con un énfasis compartido en el apoyo gubernamental que permitiera a los hogares construir sus propias viviendas.

3. *Desde 1945 hasta 1973, las agencias internacionales favorecieron consistentemente un enfoque mixto,* combinando la autoconstrucción con el apoyo a la industria de la construcción y la financiación de la vivienda. En lugar de respaldar un modelo único, priorizaron la modernización de las prácticas constructivas y el fortalecimiento de los sistemas financieros, fundamentos que luego se asociaron al enfoque habilitador.

El periodo anterior a los años 70 estuvo marcado por políticas de vivienda contradictorias que combinaban desahucios forzados y erradicación de barrios marginales con la producción de vivienda social. Sin embargo, estos programas no llegaron a los hogares más pobres y a menudo desplazaron a las mismas poblaciones que pretendían apoyar. En Río de Janeiro (Brasil), por ejemplo, se demolieron alrededor de 80 favelas y aproximadamente 140.000 residentes fueron reubicados entre 1962 y 1974, incluso mientras se construían nuevas urbanizaciones como la Ciudad de Dios.[8]

2.1.2 La era de la autoconstrucción y la habilitación

En el mundo en desarrollo, los primeros signos de retroceso estatal en este periodo se hicieron evidentes en el cambio de la vivienda pública hacia la mejora de barrios marginales y los programas de sitios y servicios.[9] Influenciada por la creencia de que los hogares de bajos ingresos podían atender sus propias necesidades de vivienda, la era de la autoconstrucción promovió la construcción incremental y autogestionada, siempre que cumpliera con los principios de viabilidad financiera y recuperación de costos. Los gobiernos abandonaron gradualmente el modelo de "proveedor" en favor del paradigma "facilitador", con énfasis en el suelo urbanizado, el mejoramiento de viviendas y la construcción por parte de los propios hogares. Esto allanó el camino para el enfoque habilitador orientado al mercado de finales de los años 80.[10] Popularizado por el Banco Mundial y adoptado por importantes agencias y gobiernos internacionales, incluyendo las Naciones Unidas, el Reino Unido (UK) y Estados Unidos, este enfoque asumía que la vivienda pública no era una solución viable. Los desafíos de vivienda durante esta época se categorizaban cada vez más como cuestiones de infraestructuras y finanzas.[11]

Los gobiernos abandonaron gradualmente el modelo de "proveedor" en favor del paradigma "facilitador". Esto allanó el camino para un enfoque habilitador orientado al mercado

Las perspectivas oficiales sobre los asentamientos informales han cambiado notablemente desde los años 70, cuando la noción de "informal" ganó protagonismo (Gráfico 2.2). Influenciada por los debates sobre la informalidad —especialmente la idea de la vivienda como un proceso gradual e impulsado por los residentes— la política comenzó a reconocer los esfuerzos de consolidación y la capacidad de iniciativa de los pobladores de asentamientos informales. Durante este período, la defensa de Hernando de Soto a favor de la titulación de tierras cobró influencia, aunque los programas de titulación resultaron ser complejos y ofrecieron resultados limitados.[12] Sin embargo, en los años 80, las reformas neoliberales transformaron la acción pública. La política de vivienda se orientó hacia la reestructuración institucional, la propiedad privada y la financiación hipotecaria, con el objetivo de reposicionar la vivienda como un sector económico impulsado por el mercado, con el Estado limitado a funciones regulatorias. Esta época también fue testigo del surgimiento de cumbres internacionales sobre vivienda que moldearon de manera significativa los enfoques de política habitacional. (Tabla 2.1).[13]

Gráfico 2.2: Evolución de las políticas de asentamiento informal desde los años 70

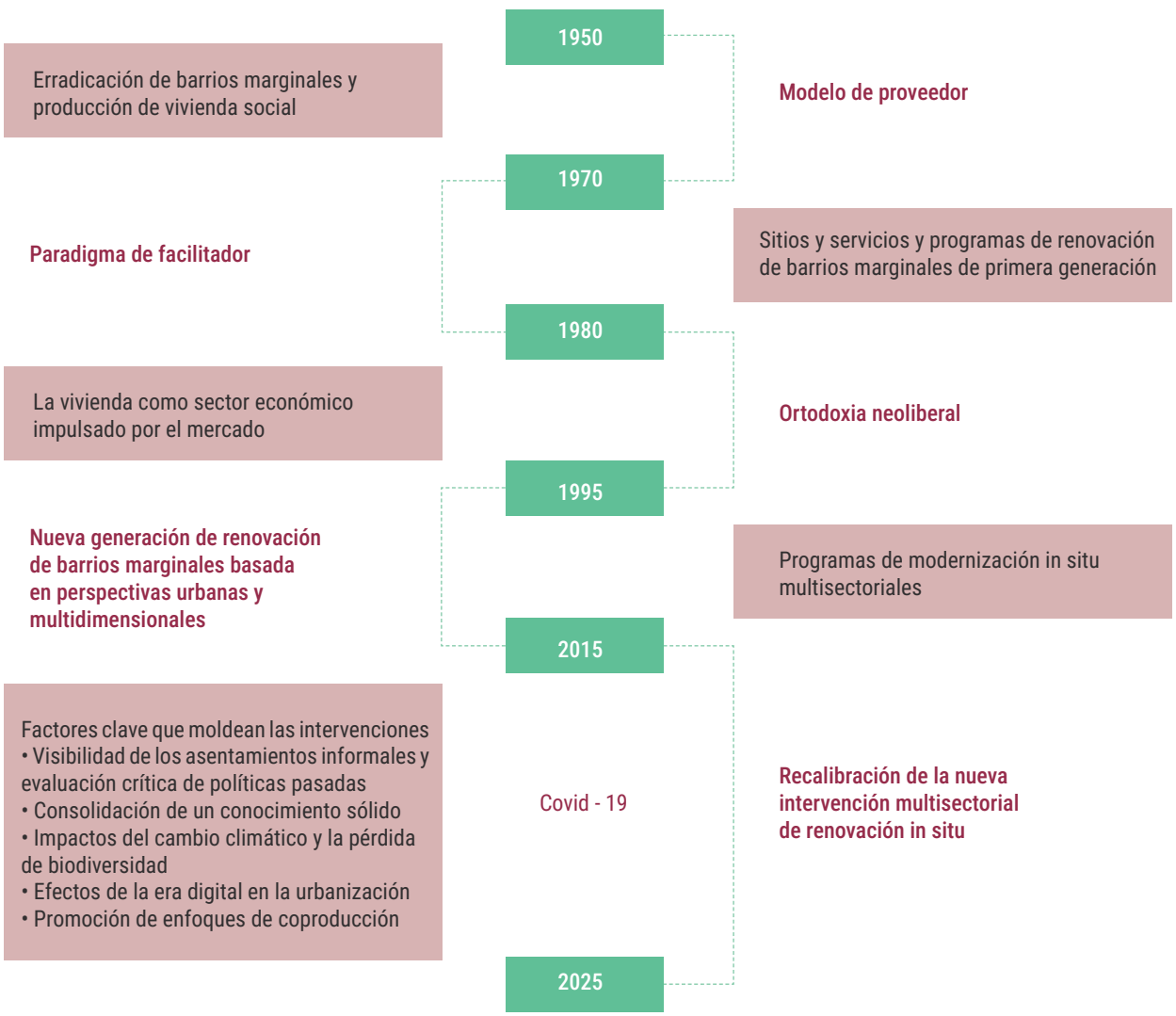


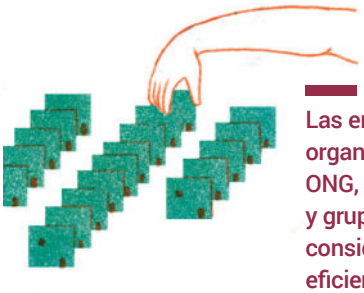
Tabla 2.1. Cumbres mundiales históricas de vivienda, 1976–2016

Cumbre global	Año y lugar	Resultados clave
Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos humanos (Hábitat I)	Vancouver, Canadá 31 de mayo–11 de junio de 1976	• Hábitat I cambió el discurso global sobre la política de vivienda. • La Declaración de Vancouver definió "refugio adecuado" y lo presentó como un derecho humano. • Llamó a la autoconstrucción, la acción comunitaria y la expulsión de barreras de segregación. • Promovió asentamientos humanos más inclusivos y balanceados. • La Estrategia de la ONU sobre los Refugiados hasta el 2000 reflejó este cambio. • ONU-Habitat se creó en 1978 tras Hábitat I.
Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos humanos (Hábitat II)	Estambul, Turquía 3–14 de junio de 1996	• La Declaración de Estambul y la Agenda del Hábitat comprometieron a los gobiernos signatarios a "vivienda adecuada para todos" en medio de una rápida urbanización. • Hábitat II destacó la urgencia de taclear las viviendas deterioradas y las condiciones de los asentamientos. • Definieron la política de vivienda como interdependiente de políticas ambientales, macroeconómicas y sociales. • Influyeron en la vivienda y las políticas urbanas de muchos gobiernos nacionales.
Sesión Especial de la Asamblea General del Hábitat (Estambul+5)	Nueva York, EE.UU. 6–8 de junio de 2001	• La Sesión Especial de la ONU de 2001 revisó los avances sobre la Agenda del Hábitat. • Reconoció logros pero destacaron la persistencia de la pobreza, de la tenencia insegura, de la vivienda inadecuada y las malas condiciones medioambientales. • Estas barreras continuaron dificultando la realización de vivienda adecuada y asentamientos sostenibles. • Los Estados miembros renovaron compromisos a través de la Declaración sobre Ciudades y Otros Asentamientos Humanos en el Nuevo Milenio.
Conferencia de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)	Quito, Ecuador 17–20 de octubre de 2016	• En 2016, más de la mitad del mundo vivía en ciudades, se proyecta que la población urbana se duplicará para 2050, llamando para un nuevo paradigma urbano. • La NUA, adoptada mediante la Declaración de Quito, enmarcó la urbanización bien planificada como motor del desarrollo sostenible. • Primera cumbre global tras la adopción de los ODS 2030. • Recentró cómo deberían de planificarse y gobernarse las ciudades, pueblos y aldeas para impulsar la sostenibilidad y los objetivos climáticos.

Fuente: Adaptado de Evans et al., 2016, tomando como referencia a ONU-Habitat, 1976; Naciones Unidas, 1996, 2001 y 2017; Zhang & Ball, 2016.

El Banco Mundial llegó a tener una gran influencia entre gobiernos y agencias internacionales de desarrollo para incrementar la propiedad de viviendas. Como prestamista importante —especialmente para naciones recién independizadas—, el Banco desempeñó un papel central en la orientación de la política habitacional mundial hacia reformas orientadas al mercado. Abogó por una "reforma" integral de la política nacional destinada a aumentar la eficiencia mediante la minimización del papel del Estado y la expansión de los mecanismos de mercado.[14] También argumentó que las políticas anteriores centradas en los estándares de infraestructura, la fijación de precios y la recuperación de costos —incluidos los esquemas de sitios y servicios— eran insuficientes para abordar la crisis de la vivienda. En cambio, se promovía ver la vivienda no solo como una preocupación de bienestar, sino también como un sector económico productivo capaz de impulsar el desarrollo nacional. A través de este enfoque habilitador, equilibrando varios principios de "lado de la demanda" y "lado de la oferta" en áreas como los derechos de propiedad, la financiación hipotecaria, la normativa de infraestructuras y suelos, el Banco Mundial esperaba mejorar la "eficiencia" de los mercados inmobiliarios y mejorar las condiciones para los grupos de bajos ingresos.

Las empresas privadas y las organizaciones cívicas —como las organizaciones no gubernamentales (ONG), los organismos voluntarios y los grupos comunitarios— eran consideradas cada vez más eficientes que las agencias estatales en la prestación de servicios relacionados con la vivienda. Sin embargo, incluso bajo el enfoque habilitador, los gobiernos mantuvieron roles regulatorios y de apoyo esenciales.[15] Sin embargo, la estrategia fue criticada por depender en exceso de soluciones impulsadas por el mercado, descuidando a menudo la planificación a largo plazo y cuestiones estructurales más amplias. Estas preocupaciones acabaron reavivando el debate sobre los límites de los mercados y subrayando la importancia continua de una fuerte implicación estatal y de una acción social colectiva en torno a la vivienda.[16]



Las empresas privadas y las organizaciones cívicas – como ONG, organismos de voluntariado y grupos comunitarios – fueron consideradas cada vez más eficientes que las agencias estatales en la prestación de servicios relacionados con la vivienda

2.1.3 La era de la consolidación del mercado

Para la mayoría de las personas que viven en asentamientos informales, los enfoques orientados al mercado a menudo agravaban la inseguridad habitacional, aunque estos asentamientos ofrecieran formas de tenencia variadas.[17] Tres narrativas de política pública que respaldaban el retiro del Estado de la vivienda pública cobraron importancia: en primer lugar, que el gasto público en vivienda era ineficiente y que las comunidades y los actores del mercado podían desempeñar esta función de manera más eficaz; en segundo lugar, que la oferta de vivienda informal superaba con creces lo que los gobiernos podían proporcionar; y, en tercer lugar, que la participación del Estado en la vivienda era contraproducente. Estos argumentos reforzaron colectivamente el impulso hacia la reducción de la provisión estatal y una mayor dependencia de soluciones basadas en el mercado y la comunidad.

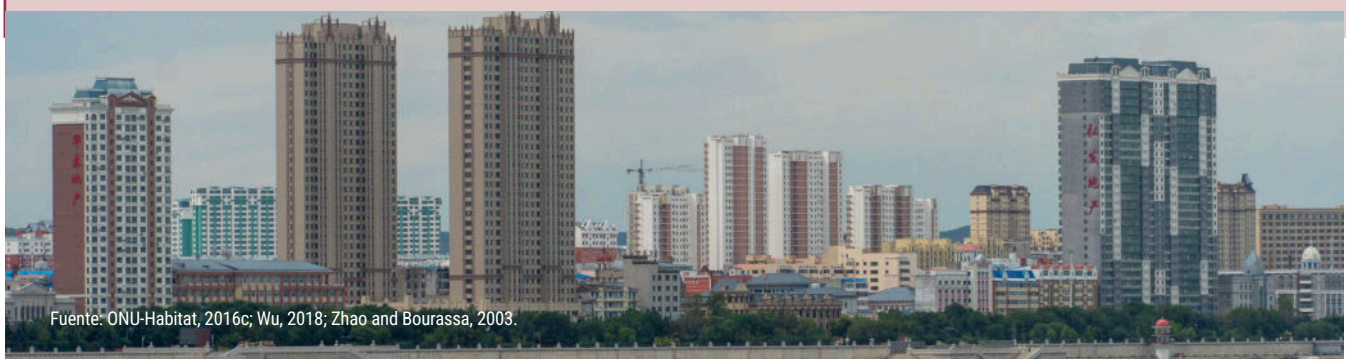
A lo largo de diferentes regiones, el enfoque habilitador produjo tres efectos notables. Primero, mejoró el acceso a la vivienda para una clase media en expansión mientras que los mecanismos regidos por el mercado y el repliegue del Estado profundizaron la desigualdad para los grupos de bajos ingresos. En África, las Políticas de Ajuste Estructural aceleraron el repliegue del Estado, dirigiendo subsidios y marcos legales de apoyo hacia actores privados, a menudo acompañados de controvertidas reducciones en los estándares de vivienda para ampliar la oferta "asequible".[18]

En segundo lugar, en Asia, la disminución de la inversión pública y la rápida expansión de los promotores privados impulsaron el crecimiento de la clase media durante los años 90, pero la crisis financiera asiática de 1997 expuso los riesgos de los mercados inmobiliarios especulativos, lo que llevó a quiebras bancarias generalizadas, impagos hipotecarios y ejecuciones hipotecarias. La crisis puso de manifiesto la necesidad de una regulación más estricta de los mercados inmobiliarios y las prácticas de préstamo. En general, estas dinámicas acentuaron los límites de las estrategias de vivienda orientadas al mercado y renovaron el interés por el reconocimiento de la importancia continua de una implicación estatal robusta y una planificación a largo plazo. En China (Recuadro 2.1), India y Tailandia, los años 90 vieron una clara expansión de la influencia del mercado en el sector de la vivienda, con el Estado dirigiendo en gran medida el sector y ofreciendo un apoyo limitado a los grupos de bajos ingresos.[19] En la India, los análisis de políticas suelen considerar que el enfoque facilitador es perjudicial para los hogares de bajos ingresos. Sin embargo, Malasia adoptó una versión distinta del modelo habilitador: a pesar de la fuerte influencia de agencias internacionales, el Estado mantuvo un papel intervencionista activo y logró proporcionar vivienda a grupos de personas con ingresos bajos, medios y altos.[20] Las reformas de mercado incluyeron la ampliación de la vivienda asequible, la promoción de asociaciones público-privadas (PPP) y el fortalecimiento de los marcos regulatorios nacionales a través de organismos como el Ministerio de Vivienda y el gobierno local.

Recuadro 2.1: La política china de vivienda con enfoque en el mercado

Desde 1949 hasta 1978, el sistema de vivienda chino funcionó como un régimen de bienestar social liderado por el Estado, pero la escasez crónica de suministro resultó en condiciones urbanas deficientes de manera generalizada. Las reformas económicas entre 1979 y 1998 reconstituyeron la vivienda como un bien mercantil, un cambio institucionalizado por la circular de 1998, que terminó con la asignación de ayudas sociales. En los años siguientes, la política nacional alineado con la estrategia habilitadora del Banco Mundial, ampliando la oferta y promoviendo la titularidad de vivienda, pero el aumento de precios socavó la asequibilidad. Desde mediados de los años 2000, las crecientes presiones sobre la asequibilidad provocaron un nuevo giro regulatorio, con el estado desplegando estrictos instrumentos de moderación del mercado junto con mandatos para unidades más pequeñas y ampliación de viviendas de bajo coste. Para 2010–11, a pesar de una producción sin precedentes y una iniciativa de vivienda subsidiada de 36 millones de unidades, los desajustes estructurales persistían: una gran cantidad de viviendas recién construidas se encontraban vacías en contraste con un suministro limitado y accesible para los hogares comunes, el auge de las "ciudades fantasma" y el desplazamiento continuo de las personas desde viviendas de bajo costo desalojadas en zonas céntricas hacia desarrollos de vivienda en altura más costosos en las periferias.

Fuente: ONU-Habitat, 2016c; Wu, 2018; Zhao and Bourassa, 2003.



Fuente: ONU-Habitat, 2016c; Wu, 2018; Zhao and Bourassa, 2003.

En tercer lugar, en América Latina, la política de vivienda durante esta época reflejaba también tendencias orientadas al mercado, con énfasis en la oferta de vivienda de bajo costo. Chile, pionero de la estrategia habilitadora, siguió este modelo durante más de cuatro décadas, proporcionando subsidios específicos a los grupos de bajos ingresos para la vivienda asequible mientras adoptaba reformas neoliberales en los años 90.[21] Aunque Chile es a menudo citado como una historia de éxito por reducir significativamente su déficit de viviendas para bajos ingresos y el número de asentamientos informales, los críticos señalan que este enfoque produjo un fuerte sesgo espacial, reubicando rutinariamente hogares de bajos ingresos en terrenos periféricos económicos con bajo acceso a servicios y conexiones débiles a centros urbanos.[22]

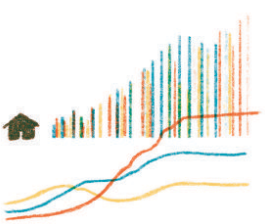
Los enfoques basados en el mercado a menudo agravaron la inseguridad de vivienda

A principios de los años 2000, la política de vivienda europea fue moldeada por un claro alejamiento de su provisión por parte del sector público hacia enfoques orientados más bien al mercado y a la tenencia mixta, con muchos países promoviendo la ocupación habitacional de propietarios y reduciendo el tamaño relativo del sector de vivienda social en alquiler.[23] Esto preparó el terreno para la convulsión económica y política de la crisis financiera de 2007–2008 en América septentrional y Europa: finalmente, la falta de regulación de las prácticas financieras de alto riesgo creó un auge insostenible en la vivienda.[24]

2.1.4 La gestión de la era de la vivienda informal

Esta era vio la aceleración del enfoque habilitador, con un fuerte énfasis en la vivienda para personas de bajos ingresos, en particular la ampliación de dichos programas.[25] Reflejó la consolidación de más de 25 años de esfuerzos para la mejora de barrios marginales, los cuales fueron liderados por actores multilaterales como el Banco Mundial, la OIT y ONU-Habitat. Durante este periodo, las agencias internacionales estandarizaron aún más las partes que comprenden los "barrios marginales", contribuyendo al encuadre global de los asentamientos informales y fortaleciendo la justificación de las iniciativas de modernización a gran escala. ONU-Habitat definió los barrios marginales como una zona que combina, en mayor o menor medida, un acceso inadecuado a agua potable y saneamiento, así como a otras infraestructuras, calidad deficiente en cuanto a la estructura de las viviendas, hacinamiento y situación residencial insegura.[26]

Para la década de los 2000, surgió una amplia gama de enfoques para las viviendas de bajos ingresos, especialmente en América Latina y Asia, con políticas que se orientaron fuertemente hacia la mejora in situ.[27] El Plan de Acción Cities Without Slums de 1999 promovió la provisión y modernización de servicios básicos, lo que condujo posteriormente al Objetivo 11 de los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) 7, "Lograr una mejora significativa en la vida de al menos 100 millones de habitantes de barrios marginales para 2020".[28] Los programas de modernización en este periodo adoptaron estrategias urbanas, multisectoriales y multiescala que vincularon los asentamientos informales con sistemas urbanos más amplios.[29] Iniciativas emblemáticas como el Favela Bairro



La política de vivienda se moldeó por un claro alejamiento de su provisión por parte del sector público hacia enfoques orientados más bien al mercado y de tenencia mixta



Los programas de modernización en este periodo adoptaron estrategias urbanas, multisectoriales y multiescala que vincularon los asentamientos informales con sistemas urbanos más amplios

Programme en Río de Janeiro, Brasil, lanzado en 1995 con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo – ejemplificaron este cambio. Esta época también presenció la descentralización hacia los gobiernos regionales y locales, así como el crecimiento de alianzas a lo largo de diferentes sectores, con ONG y organizaciones comunitarias desempeñando papeles centrales en áreas como el empoderamiento financiero, la producción de datos y la participación comunitaria.[30] Mientras tanto, grupos como Mujeres en Empleo Informal: Globalizando y Organizando (WIEGO) influyeron en la investigación y los debates políticos sobre el trabajo informal y fortalecieron la capacidad de las organizaciones obreras informales.[31]

La modernización in situ se convirtió en una estrategia de implementación esencial para la política de asentamientos informales, a menudo incorporando cinco elementos que se aplicaron en diferentes países y regiones de diversas maneras:

- *Reducción multidimensional de la pobreza* mediante servicios, infraestructura, apoyo a la renta y seguridad de la tenencia: en Oriente Medio y África septentrional, Egipto y Marruecos priorizaron la regularización y la prestación de servicios.

- *Mejoras espaciales* para aumentar la movilidad y los espacios públicos: por ejemplo, en Asia y el Pacífico, el esquema Pradhan Mantri Awas Yojana de la India apoyó la rehabilitación in situ para permitir la creación de viviendas mejoradas y entornos urbanos más habitables en su ubicación original.

- *Reformas institucionales y legales* para alinear la modernización con los marcos nacionales de vivienda: Los estados del Golfo abordaron el hacinamiento mediante reformas de vivienda laboral, mientras que, en Europa y América septentrional, los gobiernos se centraron en las condiciones de alquiler deficientes, protecciones para los inquilinos y expansión de la vivienda social, incluyendo la regulación de los mercados de alquileres informales y el hacinamiento no visible.

- *Participación comunitaria estructurada:* en el África Subsahariana, el Programa Participativo de Mejoramiento de Barrios Marginales de Kenia y el Programa de Mejoramiento de Asentamientos Informales (UISP) de Sudáfrica (Recuadro 2.2) avanzaron modelos impulsados por la comunidad, mientras que, en Asia, el Baan Mankong de Tailandia institucionalizó la modernización comunitaria con seguridad de la tenencia.

- *Intervenciones multiescala* que vincularon a los asentamientos con la planificación urbana: en toda América Latina, iniciativas como la Favela Bairro, el urbanismo social de Medellín, la integración sociourbana de Buenos Aires y el Programa de Aceleración del Crecimiento de Brasil, las Favelas operacionalizaron estrategias integrales para toda la ciudad.

Recuadro 2.2: Viviendas de bajos recursos en Sudáfrica subsidiadas a gran escala por el Estado

El Programa de Reconstrucción y Desarrollo, lanzado en 1994 por el Gobierno de Unidad Nacional de Sudáfrica, es reconocido como una iniciativa temprana de vivienda patrocinada por el Estado que abordó directamente la exclusión durante la era del apartheid. Desde su concepción, el programa de subsidios a la vivienda ha proveído millones de viviendas. A principios de los años 2000, la política de vivienda evolucionó con la introducción de la política habitacional Breaking New Ground en 2004, que buscaba cambiar las prácticas hacia asentamientos humanos sostenibles y la modernización in situ. A pesar de este cambio, las narrativas de erradicación que presentaban la informalidad como una condición temporal que requería ser eliminada siguieron siendo influyentes, culminando en la "guerra contra las chozas". Ciudades como Durban persiguieron una limpieza agresiva antes de avanzar hacia la provisión de servicios temporales, reconociendo implícitamente la permanencia de la informalidad y el paso aletargado de la provisión formal de viviendas.

Surgió un camino más prometedor con el enfoque incremental de vivienda. Las viviendas subsidiadas proporcionaron una base para su mejoramiento gradual, la generación de ingresos mediante el alquiler y las microempresas, a menudo mediante unidades habitacionales construidas en los patios traseros. Aunque el sistema del Programa de Reconstrucción y Desarrollo incorporó elementos orientados al mercado como la titulación, también mantuvo fuertes medidas de protección social, incluyendo restricciones de venta de viviendas subsidiadas y un enfoque cauteloso en la expedición de escrituras de propiedad. La experiencia de Sudáfrica demuestra cómo la vivienda subsidiada por el Estado puede proporcionar una base estable para los hogares de bajos ingresos, al tiempo que crea oportunidades para una expansión gradual y generación de ingresos.

El programa ha sido criticado por no lograr un aumento de ingresos y resultados laborales a gran escala. Sin embargo, el crecimiento generalizado del modelo incremental de vivienda en patios traseros muestra que, cuando el Estado proporciona infraestructuras básicas y asegura la titularidad, las estrategias incrementales pueden transformar una vivienda tanto en un refugio como en un activo económico.

Fuente: Meth, 2020.



Vivienda del Reconstruction and Development Programme (RDP) en Soweto, Johannesburg, Sudáfrica © Shutterstock

Esta época marcó el regreso decisivo del término "barrio marginal" en el pensamiento político, a menudo empleado de forma despectiva, que enmarcaba la mejora como gestión, eliminación o erradicación en lugar de reconocer estas áreas como "suburbios ordinarios".[32] Surgieron tres percepciones políticas alrededor de los debates sobre los barrios marginales: como eslogan para llamar la atención sobre la pobreza urbana; como estándar utilizado por agencias multilaterales y promotores para criticar la urbanización global; y como término esperanzador que apoya soluciones orientadas al mercado en la vivienda informal.[33] A pesar de los importantes avances en la modernización en las últimas tres décadas, persisten desafíos significativos. Los sistemas de planificación suelen permanecer arraigados en paradigmas modernistas racionales que tratan la informalidad como una desviación, lo que conduce al desalojo, a la desinformalización o a la tolerancia superficial. La participación en la modernización con frecuencia sigue siendo limitada o excluyente, con una atención insuficiente a las necesidades de mujeres, jóvenes, personas mayores, personas con discapacidad, migrantes y grupos minoritarios, así como a la resiliencia climática y el mantenimiento a largo plazo. La vivienda suele ser descuidada en las intervenciones de mejoramiento, a pesar de la urgente necesidad de financiamiento incremental, estrategias de alquiler y respuestas a la alta densidad poblacional. Muchas intervenciones pasan por alto los medios de vida informales, priorizando mejoras materiales mientras se ponen en riesgo las fuentes de ingresos durante el reasentamiento. Por último, la inseguridad en la tenencia del suelo sigue siendo una limitación importante, con procesos de titulación lentos e irregulares, lo que recalca la necesidad de mecanismos más flexibles para reforzar la seguridad de la tenencia.



La modernización in situ se convirtió en una estrategia de implementación esencial para la política de asentamientos informales



Vista de rascacielos sobre barrios marginales en el suburbio de Bandra, Mumbai, Maharashtra, India © Shutterstock

Informes internacionales emblemáticos como la innovadora publicación de Cities Alliance, The Challenge of Slums[34], instaron a los gobiernos nacionales a reevaluar sus paisajes urbanos y priorizar los asentamientos informales mediante la ampliación de iniciativas de modernización. En ese momento, la mayoría de la población urbana en el África Subsahariana, Asia y América Latina vivía en barrios marginales, lo que llevó a varios países a desarrollar políticas a nivel nacional sobre los barrios marginales. En la India, por ejemplo, el borrador de la National Slum Policy de 2001 evolucionó hacia la National Urban Poverty Reduction Strategy de 2009, con el objetivo de que las ciudades y pueblos estén "libres de barrios marginales" para 2020[35] - un giro urbano decisivo en la formulación de políticas indias, priorizando la gestión de la pobreza urbana y marcando un alejamiento de las estrategias anteriores de ciudades de clase mundial centradas en el desalojo y la demolición.[36]

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos, muchas personas siguen viviendo en barrios marginales o asentamientos informales en situaciones de hacinamiento, de sinhogarismo y falta de servicios básicos, con la amenaza constante de desalojo. Aunque la proporción de la población urbana que vive en barrios marginales a nivel mundial ha disminuido desde 2010, en algunas regiones ha comenzado a repuntar en los últimos años. Además, el número total de personas que viven en barrios marginales e informales ha seguido aumentando hasta superar los 1.100 millones en la actualidad.[37]



Con respaldo, la rehabilitación in situ permitió la creación de viviendas mejores y entornos urbanos más habitables en su ubicación original

2.1.5 Regreso de la era estatal

En 2016, Hábitat III reconoció que más de la mitad de la población mundial —alrededor de 4.000 millones de personas— estaba viviendo en zonas urbanas, muchas de ellas en asentamientos informales.[38] El satisfacer la demanda futura en este contexto resultó abrumador, con estimaciones que sugerían que habría que gastar 650,000 millones de dólares estadounidenses en viviendas nuevas cada año hasta 2025.[39] La provisión de vivienda asequible estaba severamente limitada por los sistemas de financiamiento de la vivienda existentes. Hábitat III ayudó a sentar las bases para la NUA: su enfoque hacia la vivienda, con énfasis en estrategias respaldadas por derechos, pro-pobres, integradas e incrementales, reafirmó un papel de liderazgo renovado para los gobiernos y promovió un enfoque dual que combina la mejora de barrios marginales con un suministro nuevo bien planificado.

Las políticas de vivienda entre regiones revelaron presiones compartidas, pero prioridades estratégicas diferentes (Tabla 2). En África, los gobiernos buscaron una inversión estatal más fuerte, opciones de tenencia más diversas y una planificación integrada para vincular la vivienda con la infraestructura, al mismo tiempo focalizando a mujeres y jóvenes. La región árabe se enfrentó a altos costos de suelo, informalidad y desplazamientos ocasionados por conflictos, concentrándose en la mejora in situ, las asociaciones público-privadas y un financiamiento más flexible. En Asia y el Pacífico, los persistentes desafíos de asequibilidad pusieron de manifiesto la necesidad de instituciones estables, inversiones integradas en vivienda e infraestructura y programas ampliados de alquiler y renovación. Europa, América septentrional y Asia Central se enfrentaron a crecientes brechas de asequibilidad, un aumento del sinhogarismo y la reducción de los presupuestos para la vivienda social, lo que hizo que la rehabilitación del parque habitacional existente y la atención a los impactos en la salud fueran cada vez más importantes. En América Latina y el Caribe, el suelo con una ubicación inadecuada, la periferización y los sistemas de alquiler/condominios débiles perpetuaron la segregación, lo que provocó un cambio hacia herramientas terrestres, regularización in situ, mejora de barrios y la creación de vínculos más fuertes con el transporte y los servicios.

Tabla 2. Panorama regional de las políticas de vivienda

África[40]	• La inversión pública y el liderazgo estatal siguen siendo esenciales y deben ampliarse, con un cambio hacia programas nacionales bien financiados. • Los sistemas de tenencia deberían diversificarse para incluir opciones de alquiler, vivienda social y alquiler estabilizado, reconociendo la tenencia plural y consuetudinaria. • Se necesitan estrategias de crecimiento compactas, que vinculen la vivienda con el transporte, espacios públicos e inversión en infraestructuras troncales. • Se requieren medidas dedicadas a mejorar el acceso a viviendas adecuadas para mujeres y jóvenes.
Región Árabe[41]	• Los altos costos del suelo y la especulación son factores que impulsan a la informalidad, mientras que las barreras en la titulación de tierras, el registro y la herencia —especialmente para las mujeres— limitan el acceso al crédito. • El conflicto y el desplazamiento agravan la inseguridad de la tenencia. • Las acciones prioritarias incluyen la mejora in situ, las APP y el financiamiento adecuado, incluyendo el microfinanciamiento.
Asia y el Pacífico[42]	• La asequibilidad habitacional sigue estando ajustada, ya que los costos del suelo y la construcción superan los salarios. • La inversión en vivienda e infraestructura es interdependiente y se beneficia de una planificación conjunta. • El progreso se sustenta en instituciones de largo plazo y en la continuidad de las políticas públicas. Las principales agendas políticas incluyen la consolidación de agencias, la diversificación de alquileres, la renovación del parque habitacional envejecido y el financiamiento anticíclico.
Europa, América septentrional y la Comunidad de Estados Independientes[43]	• Las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda se amplían a medida que crece la desigualdad de ingresos. Las subidas de precios y el aumento en las brechas de ingresos reducen la asequibilidad, con los hogares de bajos ingresos teniendo dificultades para cubrir los costos de los servicios. • La demanda de vivienda social aumenta mientras el financiamiento disminuye bajo la austeridad y las reformas del bienestar social. El sinhogarismo aumenta en toda la región, especialmente entre los jóvenes adultos y las familias. • La escasez de nuevas construcciones significa que la rehabilitación habitacional existente influye más en las condiciones de vivienda que las nuevas construcciones, mientras que las malas condiciones de las viviendas agravan los problemas de salud y aumentan la morbilidad.
América Latina y el Caribe[44]	• El acceso limitado a terrenos bien ubicados y con servicios refuerza la informalidad y la segregación. • El modelo "ahorro–bonificación–créditos" por el lado de la demanda impulsa la producción, pero empuja el desarrollo a áreas periféricas y no llega a los trabajadores informales. • Las viviendas de alquiler siguen infrautilizadas, mientras que las lagunas en la gobernanza y el mantenimiento de los condominios generan inestabilidad. • Las estrategias efectivas combinan herramientas de suelo – como la captura de valor, las Zonas de Interés Social Especial, los bancos de tierra y cuotas inclusivas – con regularización in situ, mejoramientos en los barrios y la provisión integrada de transporte y servicios.

Fuente: ONU-Habitat, 2016c-g.

La vivienda subvencionada por el Estado puede proporcionar una base estable para los hogares de bajos ingresos, al tiempo que crea oportunidades para una expansión gradual y para la generación de ingresos

Durante esta era, la asequibilidad emergió como una preocupación clave en la crisis global de vivienda (que se discute con más detalle en el Capítulo 3). En su reflexión crítica sobre la mínima interferencia gubernamental en el sector de la vivienda, los Documentos Temáticos de Hábitat III destacaron las limitaciones y efectos secundarios adversos del enfoque centrado en las materias primas en la vivienda.[45] Surgieron recomendaciones específicas en relación con el papel de los gobiernos en el afrontamiento de la crisis de asequibilidad:

- *Priorizar la vivienda mediante una reforma sistémica:* Los gobiernos deberían adoptar marcos de políticas públicas y financiamiento a largo plazo, con una estrategia de doble vía para modernizar los asentamientos informales existentes mientras se ofrecen viviendas nuevas asequibles y bien ubicadas en coordinación con actores privados, financieros y de la sociedad civil.

- *Reestablecer el papel activo del Estado:* Más allá de habilitar los mercados, los gobiernos deben liderar los esfuerzos pensados para satisfacer las necesidades de vivienda – especialmente para las poblaciones más excluidas – fortaleciendo los sistemas de políticas y regulación, moldeando los mercados para ofrecer resultados beneficiosos para los pobres y ofreciendo subsidios y redes de seguridad específicas.

- *Mejorar la equidad y la transparencia en los subsidios:* El apoyo público debería redistribuirse hacia abajo en la escala de ingresos, con mejores mecanismos de captura de valor y un uso equilibrado de subsidios del lado de la oferta y de la demanda, asegurando que las poblaciones vulnerables sigan siendo la prioridad.



Muchas intervenciones pasan por alto los medios de vida informales, priorizando mejoras materiales mientras se ponen en riesgo las fuentes de ingresos durante el reasentamiento

- *Integrar vivienda, transporte, uso del suelo y medios de vida:* Se necesita una alineación más fuerte mediante una planificación urbana continua y participativa que promueva el uso mixto del suelo, ampliaciones planificadas de la ciudad o desarrollo de relleno y una mejor accesibilidad.

- *Integrar vivienda, transporte, uso del suelo y medios de vida:* Los códigos de construcción y las normas de subdivisión deben apoyar la construcción incremental, la autoconstrucción asistida, los esquemas de sitios y servicios, y técnicas de construcción sostenibles y apropiadas a la localidad.

Para la década de 2010, se reconocía ampliamente que los enfoques de vivienda orientados al mercado no habían logrado los resultados sociales y económicos esperados.[46] Esto provocó un interés renovado por los programas de vivienda a gran escala y un retorno parcial del estado.[47] Sin embargo, a diferencia del periodo de posguerra, el resurgimiento del Estado no fue a manera de un constructor masivo, sino de un facilitador más directo, especialmente a través del financiamiento respaldado por el Estado y grandes inversiones públicas. El auge de la producción de vivienda masiva durante este periodo ya fuera mediante la revitalización de la asistencia a la vivienda pública o grandes inyecciones de capital, señaló una creciente preocupación global por la asequibilidad habitacional y la incapacidad de los mecanismos de mercado para satisfacer la creciente demanda urbana por sí solos. Esta era presenció la expansión de programas de subsidios a la vivienda de varios miles de millones de dólares (Tabla 2.4), con patrones similares visibles en contextos occidentales. El aumento de la austeridad, la falta de vivienda y las preocupaciones sobre la desigualdad respecto al sector privado contribuyeron al regreso de la implicación del Estado en la provisión de viviendas.[48] Tras un periodo prolongado de retroceso estatal, los gobiernos comenzaron a tomar de nuevo un papel más activo tanto en la provisión como en la regulación de la vivienda. Cabe destacar que la producción y provisión masiva de viviendas – asociadas durante mucho tiempo con los países desarrollados – se expandieron significativamente también hacia los países en desarrollo, señalando una reorientación global más amplia hacia intervenciones a gran escala de vivienda financiada por el Estado.

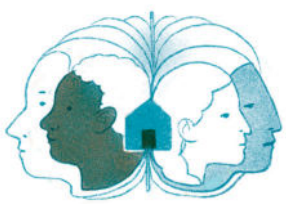
La inversión pública y el liderazgo estatal siguen siendo esenciales y deben ampliarse, con un cambio hacia programas nacionales bien financiados

Tabla 2.3. Programas clave de vivienda y modernización a gran escala iniciados en los años 2000

País	Programa	Características principales	Principales perspectivas políticas
Angola	Nova Cidade do Kilamba (2013)	100,000 viviendas en nuevos desarrollos en 10 de las 18 provincias dentro de Angola, creadas por China.	Muestra cómo las ciudades satélite fracasan cuando la vivienda es inasequible y está lejos de los trabajos, generando "ciudades fantasma" con baja tenencia. Sin asequibilidad, conexiones de transporte y planificación adecuada al contexto, las ciudades nuevas se aíslan y se vuelven excluyentes.
Argentina	Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE. AR) (2012)	Provisión de apoyos para el financiamiento de la vivienda para grupos de ingresos bajos y medios para nuevas construcciones y mejoramientos a través de préstamos y tasas de interés subsidiadas, que oscilan entre el 2 por ciento y el 14 por ciento dependiendo de los ingresos. El programa está financiado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) en colaboración con el Banco Hipotecario.	A pesar de sus innovaciones, el Programa de Crédito Argentino replicó limitaciones recurrentes en la política regional, recalcando la necesidad de una segmentación más justa y mejor alineamiento entre el diseño del programa y su implementación.
Colombia	Vivienda de Interés Social Programa de Desarrollo Habitacional Integrado (2004)	Enfoque en la provisión de viviendas para ingresos bajos y medios con el objetivo de proporcionar 400,000 unidades al año. Financiadas a través de recursos públicos reembolsados con la compra de bonos por parte de la administración de la ciudad al Banco Comercial de Etiopía.	Destacando aún más las carencias estructurales – acceso al suelo, sistemas de provisión deficientes y restricciones financieras –mostrando la necesidad de soluciones de vivienda diversa y una gestión de la tierra y sectores de construcción más sólidos.
Egipto[49]	Política Nacional de Vivienda (2005–11)	Con el objetivo de construir 500,000 viviendas asequibles en comunidades urbanas nuevas o ciudades existentes.	Muestra los límites de las limitaciones de una provisión de vivienda de carácter centralizado y orientada por la oferta: los grandes proyectos periféricos con servicios deficientes y mal acceso al empleo reducía la asequibilidad y la viabilidad. También ilustra que los subsidios estatales sin reformas mercantiles o de planificación generan un alto nivel de costos fiscales al tiempo que fracasan al servir a los grupos de bajos ingresos, lo que destaca la necesidad de una integración de las políticas de uso del suelo, transporte y vivienda.

Etiopía	Programa de Desarrollo Habitacional Integrado (2005)	Enfoque en la provisión de viviendas para ingresos bajos y medios con el objetivo de proporcionar 400,000 unidades. Financiadas a través de recursos públicos con la compra de bonos por parte de la administración regional y de la ciudad al Banco Comercial de Etiopía.	Revela limitaciones continuas – suelo asequible limitado, diversificación de la provisión deficiente y brechas financieras – mostrando la necesidad de una gestión del suelo más sólida, vías hacia la vivienda flexibles y modelos de construcción más diversos.
India	Varios	En 2012, el cambio de roles del estado en India implicó la provisión directa de viviendas a través de una serie de programas de vivienda pro pobres. Algunos ejemplos incluyen el Valmiki Ambedkar Awas Yojana, la Jawaharlal Nehru Urban Renewal Mission, el Rajiv Awas Yojana, y el más reciente Pradhanmantri Awas Yojana. Este último, que prometía construir 20 millones de casas para 2022, fue por mucho la visión política más ambiciosa en la que el Estado desempeñó un papel directo en la provisión de vivienda.	La asistencia central dependía de reformas – la regularización de la tenencia y cambios en la legislación sobre alquiler y planificación urbana – lo que generaba obstáculos cuando los estados no cumplían con ellas. Muchas ciudades también carecían de la capacidad para mapeos usando el Sistema de Información Geográfica (SIG), de participación comunitaria y de preparación para el plan Ciudad Libre de Barrios Marginales, lo que limitó su implementación efectiva.
México	Esta es tu Casa (2007)	Centrado en mejorar el acceso a la vivienda para hogares que ganaban <$560 dólares norteamericanos al mes; Subsidios proporcionados mediante una combinación entre el apoyo del gobierno federal y aportaciones al Fondo Nacional de Ahorro.	Dependía en gran medida del crédito vinculado a hipotecas, excluyendo a muchos de los más pobres – especialmente a los trabajadores informales – que ni siquiera con subsidios podían calificar, limitando tajantemente el alcance del programa.
Sudáfrica	Plan Integral Pare el Desarrollo de Asentamientos Sostenibles, también conocido como Breaking New Ground (2004)	Enfoque en la integración de asentamientos humanos, el mercado inmobiliario residencial, las viviendas sociales de alquiler en patios traseros y el mejoramiento de asentamientos informales.	El objetivo de BNG, de lograr asentamientos bien ubicados e integrados se vio socavado por una deficiente capacidad municipal y brechas persistentes en la implementación, llevando a la recurrente provisión deficiente y periférica de viviendas. En general, la visión progresiva del programa tuvo dificultades para alcanzar la escala y ritmo que requería esta transformación.
Tailandia	Baan Mankong – Community Organizations Development Institute (2003)	Mejoramiento colectivo de barrios marginales a través subsidios a la infraestructura, préstamos del gobierno y el desarrollo cívico y comunitario, con contribuciones de miembros de la comunidad.	A pesar de sus logros notables, la dependencia de Baan Mankong de grupos de ahorro comunitarios crea un progreso desigual, con comunidades fragmentadas o con pocos recursos que luchan por poder satisfacer sus requerimientos. Un apoyo excesivo puede limitar los sistemas de financiamiento independientes a nivel ciudad, reduciendo la resiliencia a largo plazo. La participación sigue siendo un marco estatal, dejando vulnerables a la dinámica política, los cambios estructurales profundos y las negociaciones por la tenencia de la tierra.

Fuente: adaptado de Buckley et al., 2016, p.119-138



La inversión en vivienda e infraestructuras son interdependientes se benefician de una planificación conjunta

Sin embargo, una característica recurrente de estos programas de vivienda a gran escala fue la priorización de la construcción periférica, situando los nuevos desarrollos lejos de los mercados laborales urbanos.[50] Este aislamiento se agravó por la falta de inversión coordinada en infraestructura, especialmente en sistemas de transporte, y por la creación de urbanizaciones con mal servicio sin amenidades en los barrios. Estos enfoques en América Latina[51] a menudo generaban vastas áreas residenciales que carecían de los servicios y la conectividad necesarios para ofrecer los beneficios de una vivienda adecuada. Esto llevó a una expansión urbana más allá de la ciudad funcional, impidiendo que los residentes accedieran a empleos.

En resumen, la vivienda construida lejos del transporte, de los desarrollos de uso mixto y de los centros locales no sólo no promueve la inclusión social, sino que también pierde oportunidades para fortalecer y aprovechar el tejido urbano existente (Capítulo 7). Mientras muchos países luchaban con las consecuencias de la producción de vivienda periférica, otros modelos demuestran lo que puede lograr un liderazgo estatal fuerte (Recuadro 2.3).

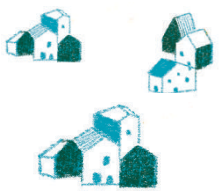
Recuadro 2.3: Oferta de vivienda pública a gran escala en Singapur

Singapur ofrece uno de los ejemplos más extensos del mundo de provisión de vivienda dirigida por el Estado. Desde los años 60, la Junta de Vivienda y Desarrollo (HDB) ha proporcionado viviendas públicas a casi el 80 por ciento de los residentes, con alrededor del 90 por ciento de los hogares siendo propietarios de sus pisos. Inicialmente creado para resolver casos de escasez graves, el sistema luego evolucionó hacia un modelo que vincula la titularidad de la vivienda con la estabilidad social y el bienestar derivado de los activos. El programa se beneficia de importantes subsidios gubernamentales, subvenciones para compradores primerizos y el uso del Central Provident Fund, un sistema de ahorro obligatorio que permite a los residentes financiar pagos iniciales e hipotecas. Los pisos se venden con contratos de 99 años y con topes de ingresos elevados, lo que permite una amplia elegibilidad.

La planificación integrada es crucial: Las ciudades de la HDB están diseñadas como comunidades autosuficientes con industria, transporte, escuelas y servicios. Las políticas de asignación fomentan la diversidad social mediante diversos tipos de pisos, cupos étnicos y unidades de alquiler intercaladas, mientras que la vida intergeneracional se apoya mediante pisos 3Gen y asignación basada en proximidad. El desarrollo comunitario es facilitado por la People's Association y su red de base. HDB también lleva a cabo programas continuos de actualización, modernización y renovación para mantener la calidad y competitividad.

Aunque Singapur demuestra la eficacia de un fuerte compromiso estatal y una planificación integrada, su modelo fuertemente intervencionista, centrado en la ciudadanía y dirigido por la titularidad plantea dudas sobre la replicabilidad y la asequibilidad a largo plazo en otros contextos. El programa de HDB también se beneficia de los importantes recursos financieros de los que Singapur, como uno de los países más ricos del mundo, dispone.

Fuente: ONU-Habitat, 2020c.



El aumento de la austeridad, el sinhogarismo y las preocupaciones sobre la desigualdad respecto al sector privado contribuyeron al regreso de la implicación del Estado en la provisión de viviendas.

2.1.6 La era de los acercamientos extraordinarios

Desde 2020, se ha intensificado la necesidad de adoptar un enfoque de derechos en las políticas de vivienda, gracias al creciente consenso internacional de que la vivienda es un derecho humano fundamental (véase la Sección 2.2.5). La pandemia de COVID-19 puso de manifiesto profundas vulnerabilidades – sinhogarismo, vivienda inadecuada, violencia de género y acceso desigual a los servicios – lo que llevó a los gobiernos y organismos de las Naciones Unidas a enfatizar protecciones como las moratorias de desalojos, la ampliación de la asistencia social y un compromiso más fuerte con una vivienda adecuada como parte del derecho a un nivel de vida adecuado. Este cambio obtuvo reconocimiento formal en la Resolución 2/7 (2023) de la Asamblea de ONU-Habitat, que reafirmó la obligación de los Estados de realizar progresivamente el derecho a una vivienda adecuada y estableció el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) para desarrollar marcos de supervisión, medición y apoyo de este derecho. Como resultado, existe una necesidad urgente de que las políticas de vivienda adopten enfoques holísticos – vinculando la vivienda con la salud, la seguridad, la resiliencia climática, la protección social y la seguridad de la tenencia – e integren principios basados en derechos de forma más explícita en las estrategias nacionales de vivienda.

La COVID-19 marcó un punto de inflexión profundo en la política global de vivienda. Muchos países introdujeron medidas extraordinarias – como refugios de emergencia para poblaciones sin hogar – para abordar las crisis de vivienda existentes, agravadas por la pandemia. Mientras algunos hogares encontraron protección en una vivienda segura, para otros se convirtió en un espacio de privaciones y daño.[52] Los mercados inmobiliarios reaccionaron bruscamente, suspendiendo transacciones, deteniendo la construcción e interrumpiendo los procesos hipotecarios.[53] Surgieron dos grandes tendencias: un aumento global de los precios de la vivienda y una crisis de asequibilidad cada vez más grande para la mayoría de los hogares. Los gobiernos respondieron con herramientas fiscales como moratorias de desalojos, apoyos a inquilinos y propietarios, y concesiones fiscales para los mismos, junto con medidas espaciales y administrativas. Sin embargo, en general, la respuesta de emergencia reafirmó que la vivienda sigue siendo tratada principalmente como una mercancía y no como un bien social.[54]

En los países occidentales, la pandemia desencadenó un efecto de contraurbanización y cambios en la movilidad que intensificaron las presiones sobre la disponibilidad de viviendas, la asequibilidad y la desigualdad espacial.[55] El rápido crecimiento de los alquileres a corto plazo provocó una regulación más estricta en toda Europa, junto con nuevos límites a las segundas residencias. Estudios comparativos de Australia, Canadá, Alemania, Irlanda, Nueva Zelanda, España, Reino Unido y Estados Unidos muestran que las intervenciones gubernamentales ayudaron a evitar un colapso del mercado inmobiliario.[56]

El acceso limitado a terrenos bien ubicados y con servicios refuerza la informalidad y la segregación





Se ha intensificado la necesidad de adoptar un enfoque de derechos en las políticas de vivienda

Los cambios en los patrones de trabajo y vida reconfiguraron la demanda, favoreciendo algunos tipos de vivienda y reduciendo la demanda de otros. Las primeras respuestas políticas – ampliación de las medidas de bienestar social, programas de asistencia temporal, programas de suspensión temporal del empleo, subsidios salariales e intervenciones del sector financiero – ayudaron a estabilizar los mercados. Tres áreas clave de política determinaron los resultados de la vivienda: protección de ingresos de emergencia y resiliencia del mercado laboral; medidas para proteger a las poblaciones sin hogar; y apoyo a los mercados de vivienda de ingresos medios y altos mediante la liberalización de préstamos hipotecarios y fuertes apoyos a los ingresos.

En los países en desarrollo, las condiciones físicas y sociales en los asentamientos informales dificultaron medidas como el distanciamiento y la cuarentena, pero la pandemia seguía provocando cambios en las políticas que antes se consideraban imposibles.[57] Los gobiernos respondieron mediante la gestión de asentamientos informales, medidas de segregación y apoyos socioeconómicos como transferencias de efectivo y ayuda alimentaria. Un cambio notable fue el creciente énfasis en la tenencia centrada en el alquiler, reflejando cómo la COVID-19 expuso la profundidad de la informalidad y desigualdad urbana mientras catalizaba acciones políticas sistémicas.[58] En países como Sudáfrica, la crisis impulsó un giro renovado hacia la autosuficiencia y los enfoques incrementales de vivienda, basados en la idea de que la provisión directa a gran escala es fiscalmente insostenible.[59] En general, la COVID-19 reforzó estrategias incrementales y flexibles de vivienda en gran parte de África, Asia, América Latina y Oriente Medio.

2.1.7 Reconocimiento creciente del derecho a la vivienda

En los últimos años se ha visto un cambio en el reconocimiento de la vivienda no sólo como una necesidad básica, sino como derecho y piedra angular de la dignidad humana, mucho más que un activo físico con valor de seguridad o de intercambio. Las políticas internacionales y los marcos legislativos reconocen cada vez más la vivienda adecuada como un derecho humano fundamental, indispensable para la realización de una amplia gama de derechos, incluyendo la salud, la educación, el agua, el saneamiento y, en última instancia, el derecho a la vida. Sin embargo, miles de millones de personas siguen viviendo en condiciones inadecuadas que violan manifiestamente estos derechos. La discriminación en la vivienda – a través de la zonificación excluyente, la negación de servicios o créditos y regulaciones que restringen el acceso por identidad – sigue siendo una barrera persistente en muchos contextos, afectando de forma desproporcionada a mujeres, niños, personas mayores, pueblos indígenas, personas con discapacidad, migrantes y minorías raciales, de casta y religiosas.

El derecho a una vivienda adecuada se articula a través de siete elementos establecidos por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: seguridad sobre la tenencia; disponibilidad de servicios; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural. Estos elementos fueron definidos por primera vez en 1991 por la Observación General núm. 4, que sigue siendo la interpretación fundamental de la adecuación según el derecho internacional de los derechos humanos, mientras que la Observación General núm. 7 proporciona protecciones esenciales contra los desalojos forzosos. En reconocimiento de los desafíos globales emergentes, este reporte propone un octavo elemento – la sostenibilidad ambiental – para reflejar la creciente urgencia de los riesgos climáticos y el papel esencial de la vivienda en el desarrollo resiliente y bajo en carbono.

Existe una necesidad urgente de que las políticas de vivienda adopten enfoques holísticos que vinculen la vivienda con la salud, la seguridad, la resiliencia climática, la protección social y la seguridad de la tenencia

Sobre estas bases, el Consejo de Derechos Humanos de la ONU identificó una serie de obligaciones fundamentales que definen cómo los gobiernos deben poner en marcha el derecho a una vivienda adecuada, incluyendo la prevención de desalojos forzosos, prácticas discriminatorias o explotadoras como los préstamos depredadores y la adopción de reformas institucionales apropiadas para apoyar la implementación práctica.[60] Además, los informes temáticos del Relator Especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada y, más recientemente, el trabajo del Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos Abierto sobre Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) han reafirmado estos principios. Dentro de este marco más amplio, varios convenios internacionales también incluyen disposiciones específicas diseñadas para proteger a los grupos que enfrentan barreras mayores para acceder a una vivienda adecuada. La Tabla 2.4 resume estas protecciones en los principales grupos poblacionales.



La construcción del puente en el barrio marginal de Mathare, Nairobi, Kenia, en 2016 © Julius Mwelu_ONU-Habitat

Tabla 2.4. Convenios internacionales seleccionados que apoyan el derecho a una vivienda adecuada

Protecciones	Enfoque clave	Países con mandatos constitucionales
Mujeres		
Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, Artículos 14 (2) y 15 (2)	Exige que los Estados Parte eliminen la discriminación contra las mujeres en contextos rurales y urbanos, que garanticen condiciones de vida adecuadas – incluyendo vivienda, suministro de agua, saneamiento, electricidad, transporte y comunicación – y garanticen la igualdad de capacidad jurídica en asuntos relacionados con la propiedad, la herencia y los contratos.	La Constitución de Etiopía (artículo 35) afirma la igualdad de derechos para mujeres y hombres en cuanto al acceso a la propiedad y la tierra.
Infancias		
Convención sobre los Derechos del Niño (1989), artículos 16 (1) y 27	Protege a los niños de interferencias arbitrarias o ilegales en su hogar y reconoce el derecho de cada niño a un nivel de vida adecuado, obligando a los Estados Parte a apoyar a padres y cuidadores a garantizar las condiciones de vivienda esenciales para el desarrollo infantil.	Sudáfrica consagra el derecho de los niños a refugio en su Constitución (Artículo 28), proporcionando una base para la protección judicial.
Personas con discapacidad		
Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (2006), artículos 1, 9, 12 y 28	Requiere entornos de vivienda accesibles, igualdad de capacidad legal y medidas que garanticen un nivel de vida adecuado, incluyendo acceso a programas de vivienda pública y programas de protección social sin discriminación.	En 2023, Sudán del Sur se adhirió a la Convención, lo que representó un paso hacia el fortalecimiento de la protección de las personas con discapacidad mediante la promulgación de su ley sobre discapacidad.
Personas desplazadas y migrantes		
Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1951), Artículo 21	Exige que los Estados Parte concedan a los refugiados el tratamiento de vivienda lo más favorable posible y al menos igual al que se les concede a los no nacionales en circunstancias comparables.	Todos los Estados Parte de la Convención de 1951 - y/o de su Protocolo de 1967 - están sujetos al Artículo 21; esto incluye a la mayoría de los países del mundo.
Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial, Recomendación general núm. 30 del 2004, sobre la discriminación contra los no ciudadanos. (2004)	Hace un llamamiento a los Estados para que garanticen el acceso igualitario a la vivienda para ciudadanos y no ciudadanos, prohíbe la segregación en la vivienda y protege a los no ciudadanos de la discriminación por parte de agencias de vivienda, propietarios e instituciones financieras.	Se aplica a todos los Estados Parte de la Convención Internacional para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial.
Principios sobre la restitución de las viviendas y el patrimonio de los refugiados y las personas desplazadas (Principios Pinheiro) (2005), Artículos 2, 12, 13 y 18	Establece el derecho de los refugiados y personas desplazadas internamente a la restitución de vivienda, tierra y patrimonio; exige a los Estados que establezcan procedimientos y remedios para la restitución o compensación tras el desplazamiento.	El Programa de Restitución de Tierras de Colombia incorpora los Principios de Pinheiro como estándares normativos para salvaguardar el derecho de los refugiados y de las personas desplazadas internamente a regresar a sus hogares y recuperar sus bienes, y contiene un conjunto riguroso de principios que rigen el derecho a la restitución.
Pueblos indígenas		
Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas (2007), artículos 21 y 23	Afirma el derecho de los Pueblos Indígenas, sin discriminación, a mejorar las condiciones económicas y sociales, incluyendo vivienda, saneamiento, salud, seguridad social, educación, empleo y a participar en programas de vivienda y desarrollo.	Canadá da aplicación a la Declaración en el derecho federal, exigiendo que toda la legislación a nivel federal se alinee con sus disposiciones, y protege formalmente los derechos indígenas a una vivienda adecuada, tierras, territorio y condiciones de vida culturalmente adecuadas.

Fuente: Naciones Unidas, 1979; Naciones Unidas, 1989, Naciones Unidas, 2006; Naciones Unidas, 2007; Naciones Unidas, 1951; ACNUDH, 2007; Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial (CERD), 2004; Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, 2005; Atem, 2024; Belanger, 2011; Belay, 2020; Binford, 2015; Funke, 2023; Guzmán-Rodríguez, 2017.

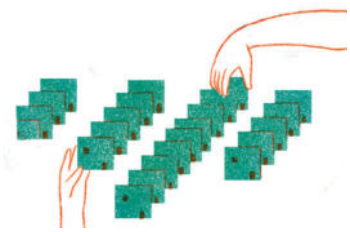
La asequibilidad y la inclusión surgen de sistemas de vivienda integrados más que de políticas únicas y universales

A pesar de los compromisos generalizados con el derecho a una vivienda adecuada, la implementación a nivel de base sigue siendo desigual. Las protecciones contra el desalojo y la discriminación suelen coexistir con políticas de reubicación, leyes de merodeo y vagancia, y la reurbanización impulsada por la gentrificación, que perjudican desproporcionadamente a grupos urbanos como personas sin hogar, niños de la calle y aquellas personas sin títulos formales.[61] Un enfoque de derecho requiere enmarcar la vivienda como un derecho multidimensional que abarque ubicación, cultura, identidad, seguridad en la tenencia e inclusión social. La Sección 2.2.5 analiza cómo el derecho a la vivienda puede ser instrumentalizado de forma práctica en las ciudades.

2.2 Lecciones clave de la política de vivienda en los últimos 50 años

Cincuenta años de políticas de vivienda en evolución revelan una serie de lecciones que abarcan regiones, épocas políticas y contextos institucionales (Tabla 2.5). Estas lecciones señalan los límites de los modelos de vivienda liderados por el mercado, así como la importancia continua del liderazgo público y de la seguridad de la permanencia para la mejora de asentamientos y la necesidad de sistemas de vivienda que reúnan financiamiento, gobernanza territorial, infraestructura e iniciativas comunitarias. En conjunto, señalan las condiciones bajo las cuales las políticas de vivienda tienen éxito o fracasan, y proporcionan una base para replantear los enfoques de asequibilidad, adecuación e inclusión. En general, la asequibilidad y la inclusión surgen de sistemas de vivienda integrados más que de políticas únicas y universales.

Muchos países siguen enfrentándose a presiones similares: vivienda inasequible, informalidad persistente, segregación espacial y la degradación de la vivienda como bien social. A medida que la rápida urbanización ha llevado la asequibilidad de la vivienda a una crisis, evaluaciones globales recientes han hecho un llamamiento a enfoques integrados que combinen infraestructura, finanzas y gobernanza participativa.[62] En muchos países, las Políticas Urbanas Nacionales (NUP) intentan aliviar la crisis de vivienda centrándose en diferentes aspectos de la asequibilidad, la adecuación y la sostenibilidad (Gráfico 2.3).[63]



A pesar de los compromisos generalizados con el derecho a una vivienda adecuada, la implementación a nivel de base sigue siendo desigual

Gráfico 2.3. Prioridades de políticas habitacionales identificadas en determinadas NUP



Fuente: Adaptado de ONU-Habitat/OCDE, 2024, p.94.

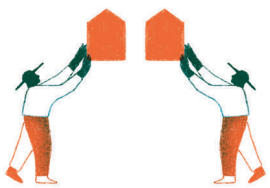
2.2.1 Facilitando el papel del Estado en la vivienda

Una lección fundamental de las últimas cinco décadas es que la vivienda funciona mejor cuando se trata como un proceso social y económico a largo plazo, en lugar de como un producto único o un activo financiero. Las primeras políticas se moldearon a partir del retiro estatal y de los enfoques de mercado que trataban la vivienda principalmente como una mercancía, trasladando las responsabilidades al sector privado. Lejos de cerrar las brechas inmobiliarias, estas reformas alimentaron la financiarización y la especulación, especialmente en los países de altos ingresos. La crisis financiera de 2008 expuso la fragilidad y volatilidad de sistemas hipotecarios depredadores, y las medidas de austeridad posteriores – experimentadas por países como Estados Unidos, Chipre, Grecia, Portugal y España – redujeron aún más la inversión pública justo cuando la demanda de vivienda asequible se intensificó. En muchos países en desarrollo, donde los mercados hipotecarios siguen siendo limitados, las comunidades de bajos ingresos, informales e indígenas experimentaron, sin embargo, presiones y desplazamientos de su tierra vinculados a la especulación inmobiliaria y la inversión corporativa, profundizando la exclusión y la inseguridad.[64]

La rápida urbanización ha llevado la asequibilidad a la vivienda a una crisis

Estos patrones demuestran que las políticas de vivienda tienen más probabilidades de prosperar cuando los gobiernos mantienen una gestión pública a largo plazo de la tierra, las finanzas y la regulación, de modo que la actividad del mercado esté alineada con objetivos sociales claros y protecciones contra la especulación. Esto destaca la importancia del liderazgo público en la vivienda, como lo ilustran las protecciones extraordinarias vigentes para los inquilinos en Viena, Austria (Recuadro 2.4). Las crisis de asequibilidad se profundizaron y los asentamientos informales se expandieron donde los estados se retiraron de la provisión directa y dependieron en gran medida de los mecanismos de mercado. Por el contrario, cuando los gobiernos mantuvieron o reconstruyeron una fuerte capacidad institucional, movilizaron las finanzas públicas y regularon los mercados de tierra y vivienda, pudieron determinar resultados inclusivos de mejor manera, especialmente para los hogares de bajos ingresos. Los sistemas de vivienda efectivos también dependen de cómo se reparten las responsabilidades: los gobiernos nacionales establecen marcos estratégicos y fiscales, mientras que los gobiernos locales determinan los resultados diarios de la vivienda y, por tanto, deben contar con una autoridad administrativa, financiera y de toma de decisiones adecuada.

States must reclaim a strong, interventionist role in shaping equitable housing systems



La construcción por sí sola no puede resolver las escaseces; las opciones de tenencia y alquiler diversas son esenciales

Tabla 2.5. Lecciones clave de 50 años de política de vivienda

Desde Hábitat I–III hasta la NUA, los compromisos con los derechos, la sostenibilidad e integración avanzaron, pero persisten las ubicaciones periféricas, servicios insuficientes y participación limitada.
La vivienda ha sido relegada a un segundo plano en las prioridades políticas a pesar de la enorme escala de insuficiencia habitacional.
Las políticas basadas en la titularidad tienden a beneficiar a los grupos de ingresos más altos y no garantizan la seguridad de la tenencia para los hogares de ingresos más bajos.
Tratar la vivienda como una mercancía socava su papel social.
El "enfoque habilitador" ve la vivienda como un producto, no como un proceso, limitando la eficacia.
Las persistentes crisis inmobiliarias se deben a políticas fragmentadas y a una capacidad local débil.
Los Estados deben recuperar un papel fuerte e intervencionista en la configuración de sistemas de vivienda equitativos.
Los gobiernos locales requieren mayor autoridad, recursos y autonomía para proveer eficazmente.
La construcción por sí sola no puede resolver las escaseces; las opciones de tenencia y alquiler diversas son esenciales
La reutilización adaptativa y la lucha contra la vacancia ofrecen formas sensibles al clima para ampliar la oferta asequible.
Los asentamientos informales deben ser mejorados e integrados, no erradicados, reconociendo su permanencia y valor.
La mejora incremental y la tenencia segura permiten mejoramientos en viviendas vinculadas al medio de vida.
Los sistemas de vivienda efectivos dependen de la acción coordinada entre múltiples actores y sectores.
Las finanzas deben apoyar a los constructores de bajos ingresos y a las soluciones lideradas por la comunidad.
Un enfoque de derechos es esencial para anclar las reformas y contrarrestar la financiarización.
La vivienda debe ser priorizada para su uso, no para la especulación, para garantizar la equidad y la estabilidad.

Recuadro 2.4: El papel de los gobiernos locales en la promoción de la vivienda social en Viena, Austria

Viena (Austria) demuestra cómo el compromiso público a largo plazo con la vivienda como derecho humano puede sostener la asequibilidad a través de las cambiantes condiciones políticas y económicas. Desde principios del siglo XX, la ciudad ha seguido una política de vivienda activa que combina la provisión municipal con un sector de lucro limitado grande apoyado por una regulación estricta y una gestión de tierras públicas. Hoy en día, alrededor del 77 por ciento de los residentes alquilan, y la vivienda social y asequible representa aproximadamente el 43 por ciento del parque habitacional, ayudando a estabilizar los alquileres en toda la ciudad. El modelo combina un parque de propiedad municipal con viviendas cooperativas y de lucro limitado proporcionadas por asociaciones. Los alquileres se basan en costos, los beneficios deben reinvertirse y los criterios de elegibilidad amplios mantienen la mezcla social y evitan la estigmatización.

La política de vivienda está estrechamente ligada a la planificación. Los barrios están integrados en el tejido urbano, mientras que desde 1984, Wohnfonds Wien – el fondo de tierras de la ciudad – ha reunido terrenos públicos y asignado terrenos mediante procesos competitivos que evalúan la asequibilidad, la calidad y el rendimiento medioambiental. Viena también prioriza la "renovación urbana suave", la mejora del parque antiguo sin desplazamiento, apoyada por controles de alquiler, contratos de arrendamiento indefinidos y subvenciones para la rehabilitación. Persisten desafíos, incluyendo el acceso limitado para los recién llegados y las exigencias administrativas de gestionar un inventario público grande. No obstante, Viena muestra cómo un liderazgo estatal sostenido, la gestión pública de la tierra y las instituciones estables pueden mantener la asequibilidad a largo plazo.

Fuente: Ciudad de Viena. (s.f.); Statiskik, Austria, 2022.



Complejo residencial Karl Marx Hof en Heiligenstadt, Viena, Austria © Shutterstock

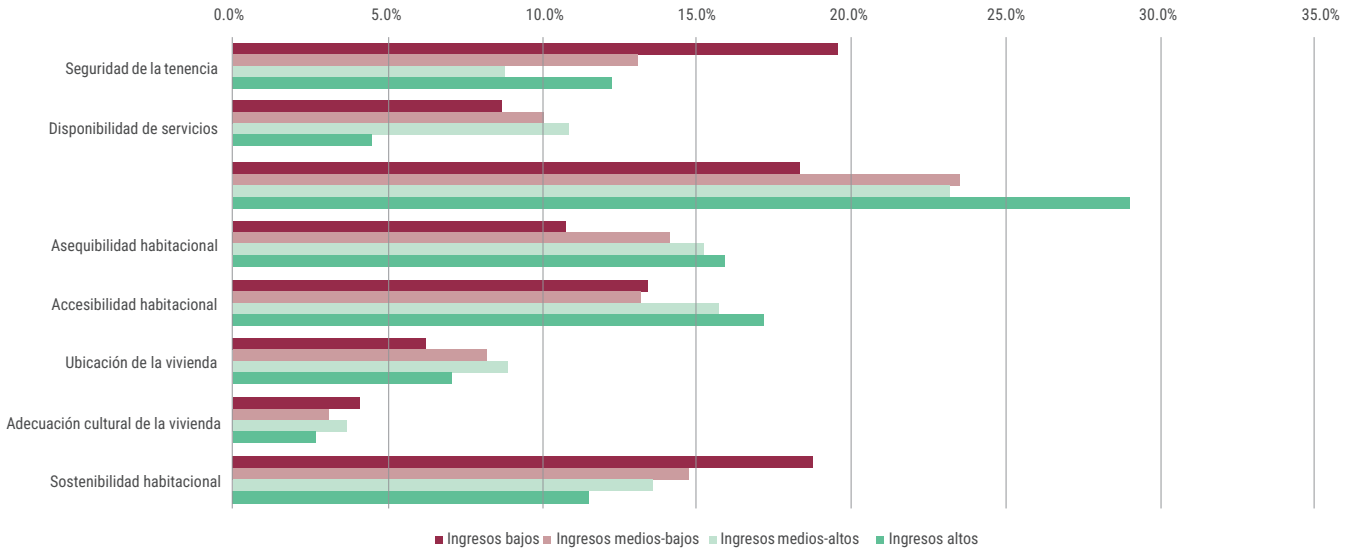
2.2.2 Promoviendo el diseño de viviendas inclusivas

La coordinación entre sectores es igualmente esencial para ofrecer viviendas adecuadas, bien ubicadas, con servicios, resilientes y asequibles. Cada vez se reconoce más la importancia de las Políticas Nacionales de Vivienda (NPV) como marco de guía para los gobiernos que buscan desarrollar resultados sostenibles e inclusivos en materia de vivienda. A pesar de ello, las NPV, en una proporción significativa de países, siguen ausentes o incompletas. Una encuesta reciente de ONU-Habitat en 140 países encontró que poco más de la mitad (56 por ciento) tenía una Política Nacional de Vivienda (NPV) explícita, con un pequeño grupo adicional (7 por ciento) que abordaba la vivienda de forma integral pero a través de marcos fragmentados. Sin embargo, más de un tercio (37 por ciento) de los países no tenían NPV: ya fuera porque la vivienda sólo aparecía en políticas sectoriales (18 por ciento), porque las políticas seguían en proceso de preparación (9 por ciento) o porque no existía ningún marco relacionado. (10 por ciento).[65]

Los sistemas de vivienda efectivos dependen de la acción coordinada entre múltiples actores y sectores.

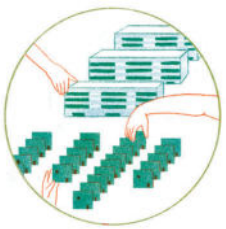
La misma revisión de NPV también encontró que los sistemas más efectivos tienden a vincular la vivienda con la política urbana, el uso del suelo, las finanzas, la infraestructura y otros sectores afines.[66] Varios países han alineado sus NPV y NUP, incluyendo Egipto, Cuba y Ghana. En algunos contextos (Corea del Sur, México y Chile), las Leyes de Vivienda exigen revisiones periódicas de las estrategias nacionales; en otros (Irlanda), las NPV ponen en práctica legislaciones o están vinculadas a planes de implementación (Croacia, Nueva Zelanda); y en otros lugares (Namibia y Kenia), las PNV contribuyen a la configuración de la legislación.

Gráfico 2.4. Prevalencia de elementos de vivienda adecuada en las NUP, por grupo de ingresos



Fuente: ONU-Habitat, 2026b.

La vivienda funciona mejor cuando se trata como un proceso social y económico a largo plazo, en lugar de como un producto único o un activo financiero



El Gráfico 2.4 muestra que las NPV abordan con mayor frecuencia la asequibilidad, la seguridad de la titularidad, el financiamiento de la vivienda, los incentivos de suministro y los costos de suelo o construcción. En entornos de ingresos altos, la asequibilidad es especialmente prominente; en contextos de ingresos más bajos, la seguridad de la tenencia tiene un papel más fuerte. La sostenibilidad se aborda ampliamente, aunque la mitigación es más común que la adaptación. La accesibilidad para grupos desfavorecidos es notable en las NPV europeas, y la falta de vivienda está cada vez más incorporada. La adecuación cultural sigue siendo la menos abordada, siendo la Estrategia Nacional de Vivienda Māori de Nueva Zelanda una excepción clave.

2.2.3 Implicación de asentamientos informales en la mejora

Con el tiempo, las agendas internacionales han pasado de la limpieza de barrios marginales a la modernización e integración. En lugar de la demolición y el traslado, la era de la "gestión de viviendas informales" destacó las ventajas de la modernización in situ y multisectorial que conecta los asentamientos con sistemas urbanos más amplios. Sin embargo, persisten desafíos importantes. Los desalojos forzados, la criminalización y las reformas débiles sobre la tenencia persisten en muchos contextos, mientras que las realidades vividas, la capacidad de agencia y de adaptación de los residentes de bajos ingresos siguen siendo de importancia secundaria en la elaboración de políticas.

Las experiencias en todo el mundo demuestran que la mejora incremental in situ —combinada con la prestación de servicios, la reducción del riesgo climático y mejoras a la movilidad— puede mejorar significativamente las condiciones de vida al tiempo que preserva los medios de vida y el entramado sociales. Apoyar la expansión incremental requiere políticas que legitimen y financien mejoras paso a paso, que permitan esquemas flexibles de microfinanciación y proporcionen asistencia técnica y fortalecer los acuerdos de tenencia para que los hogares puedan invertir con confianza. Programas como el Baan Mankong en Tailandia o el Programa Participativo de Mejora de Barrios Marginales en partes de África y Asia demuestran cómo enfoques comunitarios y urbanos pueden transformar asentamientos precarios en barrios mejor conectados y con servicios. La sociedad civil y las organizaciones comunitarias desempeñan un papel fundamental no solo en la provisión y mantenimiento de viviendas asequibles, sino también en la promoción de los derechos y protecciones a residentes de bajos ingresos contra la discriminación y la exclusión. Estos enfoques, además de reforzar la resiliencia social y económica, también reducen las presiones de desplazamiento asociadas a la reurbanización dirigida por el mercado (discutido más adelante en el Capítulo 4).

2.2.4 Reconocer la diversidad de la tenencia

En todos los contextos, la seguridad duradera de la tenencia y los sistemas de alquiler efectivos dependen de que la regulación, el suministro y la financiación trabajen juntos para proteger de desalojos arbitrarios y aumentos excesivos de alquiler.

La política de vivienda debe reconocer y apoyar un espectro completo de tenencia y acuerdos de propiedad. Aunque la titularidad sigue siendo dominante a nivel mundial, los hogares dependen de una amplia variedad de formas de tenencia: alquiler formal e informal (social, cooperativo y privado), unidades subdivididas y en patio, casas compartidas y co-living, sistemas colectivos o consuetudinarios como los fideicomisos comunitarios de tierras y tenencia incremental en asentamientos informales. Dado que la tenencia se experimenta de forma diferente,

El compromiso público a largo plazo con la vivienda como derecho humano puede mantener la asequibilidad a través de cambios políticos y condiciones económicas



Los enfoques comunitarios y a nivel urbano pueden transformar asentamientos precarios en barrios mejor conectados y con servicios



los marcos de trabajo deberían reflejar las realidades vividas por mujeres solteras, tanto mayores como jóvenes, pobladores informales, migrantes, refugiados y otros grupos vulnerables a través de opciones seguras y flexibles – arrendamientos, derechos de ocupación o usufructo – respaldados por normas antidiscriminatorias y de habitabilidad y acceso garantizado a los servicios. Esto implica alinear la planificación, el catastro y las finanzas con el sistema de tenencia mixta que reconozca contratos de alquiler informales, permitir una regularización incremental y la prestación de servicios sin desplazamiento, y adaptar los subsidios, microfinanzas y apoyo a los propietarios para estabilizar los alquileres y mejorar la calidad, preservando la asequibilidad. Alemania es un buen ejemplo de país donde la provisión de un marco regulatorio sólido para las propiedades de alquiler ha ayudado a proteger a los inquilinos de la explotación (Recuadro 2.5).

2.2.5 Protegiendo el derecho a una vivienda adecuada

En conjunto, los distintos instrumentos y convenciones descritos en la Sección 2.1.7 ofrecen un marco internacional coherente para tratar una vivienda adecuada tanto como una necesidad humana básica como un derecho legalmente exigible. Sin embargo, a pesar de estas protecciones, las violaciones de los derechos a la vivienda siguen siendo generalizadas y muchos estados siguen tratando la vivienda adecuada como un objetivo aspiracional, en lugar de un derecho humano con obligaciones vinculantes y remedios exigibles.[67] Para que sea significativo, los gobiernos deben demostrar no sólo el reconocimiento legal del derecho, sino también acciones concretas y medibles para realizarlo a nivel nacional y local. Además, la capacidad de los estados para realizar el derecho a una vivienda adecuada depende de algo más que declaraciones formales y reconocimiento constitucional o legislativo; requiere instituciones capaces de implementar compromisos políticos, hacer cumplir sentencias judiciales y regular a actores públicos y privados. Existen varios puntos de entrada importantes para apoyar la realización del derecho a la vivienda, entre ellos:

- *Reforma legal y regulatoria nacional:* Los marcos legales nacionales son un puente crucial entre los compromisos internacionales y las realidades cotidianas de la vivienda, con muchos estados que han constitucionalizado el derecho a una vivienda adecuada. Ejemplos notables incluyen las constituciones de México (1917, 1983), Portugal (cuarta revisión de 1976 y 1997), la Federación Rusa (artículo 40, 1993) y Sudáfrica (artículo 26, 1996). Estos compromisos constitucionales pueden fortalecer los recursos judiciales para los individuos y comunidades que sufran violaciones de sus derechos a la vivienda. Los estados también han adoptado una amplia gama de medidas regulatorias, fiscales y administrativas para garantizar el derecho a una vivienda adecuada. Estas incluyen restricciones a la compra extranjera de bienes raíces residenciales, impuestos sobre la especulación inmobiliaria, requisitos de vivienda asequible para los promotores, la expropiación temporal de viviendas vacías y prohibiciones de ejecuciones hipotecarias o desalojos que resultarían en personas sin hogar.[69] Sin embargo, estas medidas suelen implementarse parcialmente y de forma desigual y en una escala insuficiente, lo que significa que las políticas de vivienda sólo garantizan de manera parcial el derecho a una vivienda adecuada como una necesidad humana básica.

Recuadro 2.5: Vivienda con alquiler controlado en Alemania

La protección a los inquilinos es una prioridad central en la vivienda en Alemania, donde el aumento de la demanda, la gentrificación y la presión sobre los alquileres hacen que la regulación sea esencial. El sistema de alquiler está regulado por el Código Civil Alemán, que define los derechos del propietario e inquilino y permite que los estados federales regulen los niveles de alquiler. El instrumento clave es la Ley de limitación de los precios de los alquileres de 2015 (Mietpreisbremse), que limita los aumentos de alquiler en arrendamientos nuevos y existentes vinculándolos al Mietspiegel local (alquiler de referencia). Las medidas principales incluyen un tope del 15–20 por ciento en los aumentos de alquiler durante tres años, con hasta un 8 por ciento anual permitido para modernización. En mercados de alta presión, se aplican normas adicionales: los contratos de arrendamiento nuevos no pueden superar el 10 por ciento por encima de los alquileres locales de referencia, los aumentos anuales están limitados al 3.9 por ciento, se requiere un periodo de aviso de 12 meses para un aumento de alquiler y las zonas de protección especial restringen la conversión de unidades alquiladas en viviendas propias. Los inquilinos pueden reclamar alquileres excesivos por hasta 2.5 años y cobrar más del 50 por ciento por encima del alquiler de referencia es un delito.

La estabilidad de los inquilinos se refuerza mediante contratos de arrendamiento a largo plazo, una fuerte seguridad de tenencia y restricciones al desalojo. Aunque estas regulaciones han mejorado la estabilidad y moderado los aumentos de alquiler, su efectividad varía según la región. La experiencia alemana muestra que la regulación por sí sola no puede compensar la escasez estructural: los controles de alquiler deben complementarse con políticas que amplíen la oferta, la disponibilidad de suelo y la inversión pública

Fuente: Uniplaces. (s.f.).



Un bloque de apartamentos en Hanau, Frankfurt, Alemania © Shutterstock

Recuadro 2.6: Fallos judiciales progresistas que vinculan el derecho a la vivienda con las necesidades básicas

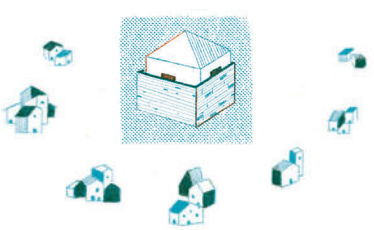
Los tribunales de todo el mundo han ampliado progresivamente la interpretación y aplicación del derecho a una vivienda adecuada, vinculándolo a menudo con la dignidad humana, el derecho a la vida, a la no discriminación y otras necesidades básicas esenciales. Algunas de las sentencias clave incluyen:

- En Muhindo James c. Fiscal General (Uganda, 2019), el Tribunal Superior de Uganda determinó que la falta de medidas del Gobierno para prevenir los desalojos forzosos vulneraba la protección constitucional de la dignidad, la vida y la propiedad, pese a que estos derechos estaban consagrados en la Constitución.
- En Beja c. Primer Ministro de la Provincia del Cabo Occidental (Sudáfrica, 2011), el Tribunal Superior de Sudáfrica reconoció que la insuficiencia de los servicios de saneamiento en los asentamientos informales vulneraba el derecho a una vivienda adecuada, reafirmando la responsabilidad del Estado de garantizar condiciones de vida dignas.
- En Maphango c. Aengus Lifestyle Properties (Sudáfrica, 2012), el Tribunal Constitucional sudafricano expuso una interpretación progresista del derecho a una vivienda adecuada para proteger a los inquilinos de acciones arbitrarias de los propietarios. Otros ejemplos incluyen la prohibición por parte del Tribunal de Viviendas de Alquiler de Gauteng de que los propietarios impongan cargos por servicios a los inquilinos por el consumo de agua y electricidad.
- En la India, varias decisiones históricas – entre ellas, Olga Tellis y otros c. Bombay Municipal Corporation (1985), Chameli Singh y otros c. Estado de Uttar Pradesh (1995) y CAhmedabad Municipal Corporation c. Nawab Khan Gulab Khan (1997) – interpretaron el artículo 21 de la Constitución (derecho a la vida) en el sentido de que abarca la vivienda, los medios de vida, la salud y un medio ambiente limpio, y protege a las personas frente a los desalojos, la falta de vivienda y la detención arbitraria.
- A nivel europeo, en el caso Yordanova y otros c. Bulgaria (Bulgaria, 2012), el Tribunal Europeo de Derechos Humanos estableció que el desalojo de los asentamientos de larga trayectoria de las comunidades romaníes sin garantías procesales significativas constituiría una violación del artículo 8 del Convenio para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales. Esto se refiere al derecho al respeto por la vida privada y familiar, el hogar y la correspondencia, lo que exige a las autoridades que consideren la vulnerabilidad y exploren alternativas legales.
- A nivel internacional, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU dictaminó en I.D.G c. España (2015) que ejecutar una hipoteca sin la debida notificación violaba el derecho a una vivienda adecuada, reforzando las obligaciones de debido proceso en los procedimientos de desahucio y ejecución hipotecaria.

Fuente: Wilson, 2020; Tribunal Europeo de Derechos Humanos, 2012.

- *Resoluciones legales y ejecución:* En muchos países, los tribunales han desempeñado un papel central en la definición del alcance y la exigibilidad de los derechos de vivienda. Protecciones procesales – como requisitos de consulta significativa, aviso justo y provisión de alojamiento alternativo y control de proporcionalidad – se han convertido en protecciones críticas contra los desalojos forzosos y los desplazamientos arbitrarios (Recuadro 2.6). Sin embargo, la dependencia excesiva de los litigios puede generar expectativas que superan la capacidad institucional, mientras que tratar los derechos como una obligación exclusiva del Estado puede desalentar la participación comunitaria. Mecanismos administrativos sólidos – como defensores del pueblo, instituciones nacionales de derechos humanos y marcos municipales de rendición de cuentas – siguen siendo complementos esenciales a la aplicación judicial.

La política de vivienda debe reconocer y apoyar un espectro completo de tenencia y acuerdos de propiedad



- *Regulación financiera:* La especulación y el lucro siguen socavando el derecho a la vivienda al degradar la asequibilidad, profundizar las desigualdades y desplazar a los hogares de bajos ingresos. Muchos gobiernos reconocen estos riesgos, pero aún no han regulado los mercados financieros de manera coherente con las obligaciones de derechos humanos. Las instituciones financieras y los inversores deben integrar el derecho a una vivienda adecuada en sus prácticas, y los tribunales deben asegurarse de que las leyes y regulaciones financieras relacionadas con la vivienda se interpreten y apliquen de acuerdo con las obligaciones de derechos humanos.

- *Implementación por parte de las autoridades locales:* El "derecho a la ciudad" – reconocido en la NUA como un marco emergente para ampliar el acceso equitativo a los recursos urbanos – ha sido desplegado por algunos gobiernos locales para aumentar la participación, proteger el espacio público y abordar prácticas de planificación excluyentes.[70] Sin embargo, su potencial transformador a menudo sigue limitado por capacidades locales débiles, instituciones fragmentadas y la resistencia de poderosos intereses económicos, lo que limita hasta qué punto las políticas habitacionales pueden realizar plenamente el derecho a una vivienda adecuada.

- *Su*pervisión y responsabilidad: A nivel internacional, los Estados deberían rendir cuentas por cómo ponen en marcha el derecho a una vivienda adecuada a nivel nacional y regional. Se requieren fuertes mecanismos administrativos y políticos para complementar la rendición de cuentas nacional. Además, las herramientas de seguimiento son fundamentales para traducir los compromisos en progresos medibles. El Índice de Derechos de Vivienda de ONU-Habitat (HRI), por ejemplo, ofrece una metodología estructurada para que gobiernos y responsables políticos evalúen el cumplimiento en todos los ámbitos clave y ofrece orientación sobre la operacionalización del derecho a una vivienda adecuada en sus ciudades. También existe una extensa lista de verificación que los gobiernos nacionales y locales pueden utilizar para evaluar su propio progreso en diferentes elementos de la adecuación de la vivienda.[71]

Realizar el derecho a una vivienda adecuada requiere un enfoque multidimensional que alinee leyes, políticas y marcos de gobernanza con los estándares de derechos humanos. Que los compromisos se transformen en estrategias efectivas depende de la voluntad política sostenida, la capacidad institucional y la coordinación entre actores públicos, privados y comunitarios. Sólo cuando las políticas de vivienda se diseñan e implementan desde esta perspectiva enfocada en los derechos, estas pueden ir más allá del reconocimiento formal para permitir activamente que las personas disfruten de una vivienda adecuada en la práctica.

2.3 Actores clave en la formulación e implementación de políticas de vivienda

Las políticas de vivienda suelen formularse a nivel nacional, pero su implementación se realiza localmente a través de una amplia variedad de instituciones, agencias y actores comunitarios. La provisión efectiva de viviendas depende de una fuerte alineación entre el diseño de políticas y los actores responsables de la implementación. Esta sección identifica a los actores implicados en la formulación e implementación de políticas de vivienda en diferentes contextos, incluyendo no solo distintos niveles de gobierno, sino también agencias internacionales, instituciones financieras, promotores privados y empresas constructoras, sociedad civil y organizaciones comunitarias, actores del sector informal y propietarios de tierras. Promover amplias colaboraciones multiactorales en la implementación de la política de vivienda es el paso final para garantizar que las políticas de vivienda logren resultados concretos.

2.3.1 Gobiernos (nacionales, regionales y locales) y agencias de vivienda pública

Los gobiernos nacionales, regionales y locales están en el núcleo de los sistemas de vivienda, moldeando tanto la formulación como la implementación de políticas. Los gobiernos nacionales establecen marcos regulatorios, establecen normas de vivienda y planificación, determinan regímenes de subsidios e incentivos fiscales, y definen estrategias generales de vivienda y mecanismos de financiación. Gobiernos regionales o provinciales coordinan el desarrollo espacial y adaptan los marcos nacionales al contexto territorial. Los gobiernos locales suelen supervisar la planificación del uso del suelo, el control del desarrollo, la provisión de infraestructuras y, en algunos casos, la entrega directa o facilitación de viviendas asequibles. La eficacia de la política de vivienda depende de mandatos claros, una capacidad fiscal adecuada y una coordinación vertical coherente a través de estos niveles.

Los tribunales de todo el mundo han ampliado progresivamente la interpretación y aplicación del derecho a una vivienda adecuada



La especulación y el lucro siguen socavando el derecho a la vivienda al degradar la asequibilidad

Dentro de esta arquitectura de gobernanza, las agencias de vivienda pública, las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro reguladas y los proveedores semipúblicos ponen en marcha estos objetivos políticos. Situadas entre los mandatos públicos y los mercados inmobiliarios, las agencias de vivienda pública desarrollan nuevas viviendas, gestionan el parque habitacional existente, asignan viviendas, mantienen controles de asequibilidad y aprovechan cada vez más el financiamiento privado dentro de marcos regulados. Asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro, como Peabody y Clarion Housing Group en el Reino Unido, y proveedores semipúblicos, como las asociaciones holandesas, gestionan carteras de vivienda sustanciales, combinando nuevos desarrollos con la gestión inmobiliaria a largo plazo y servicios para inquilinos.[72] Estos actores pueden estabilizar los sistemas de vivienda salvaguardando la asequibilidad, manteniendo estándares de calidad y moderando la exposición a la volatilidad del mercado. Su capacidad para producir tales resultados está moldeada por el diseño de políticas nacionales, las regulaciones financieras y las estructuras de gobernanza. Los cambios en los regímenes de subsidios han empujado a muchas asociaciones de vivienda a adoptar prácticas más orientadas al comercio. Cuando los mandatos, marcos de financiamiento y regulaciones están desalineados o sesgados hacia prioridades dirigidas por el mercado, el papel estabilizador de las agencias de vivienda pública se debilita, permitiendo que persistan las brechas de asequibilidad y calidad.

2.3.2 Agencias internacionales

Las agencias internacionales de desarrollo – incluyendo el Banco Interamericano de Desarrollo, el Banco Mundial y ONU-Habitat – han influido durante mucho tiempo en las PNV mediante financiamiento, asistencia técnica y orientación normativa. Marcos globales como la NUA reforzaron la vivienda como elemento central para el desarrollo sostenible, promoviendo el derecho a una vivienda adecuada y promoviendo enfoques sensibles a la edad y al género vinculados al empleo, la salud, la educación, la inclusión y la sostenibilidad medioambiental. Desde Hábitat III, las agencias internacionales han promovido enfoques integrados y sostenibles de vivienda que conectan la asequibilidad, la adecuación y la modernización con el uso del suelo, el transporte, las infraestructuras y las estrategias medioambientales. Esto ha fomentado una mayor coherencia entre las políticas nacionales urbanas y de vivienda y una mayor alineación intersectorial. Sin embargo, la implementación depende de una gobernanza coordinada entre ministerios y otros niveles de gobierno, así como de sistemas institucionales capaces de sostener una acción a largo plazo.

Aunque muchos países reportan avances en la alineación de las políticas nacionales urbanas y de vivienda con agendas internacionales, persisten grandes carencias en cuanto a infraestructura, servicios básicos e inversión espacial, lo que indica dificultades continuas para traducir los compromisos globales en resultados nacionales y locales, coordinados y tangibles.



Los Estados deben rendir cuentas por cómo operacionalizan el derecho a una vivienda adecuada

2.3.3 Instituciones financieras

Cómo se financia la vivienda y por quién, determina quién puede acceder a ella. El panorama financiero actual sigue dejando a la mayoría de los hogares sin opciones viables, excluyendo a los pobladores informales y de bajos ingresos de los sistemas formales de préstamo que dependen de activos fijos, empleo estable y verificación convencional de ingresos. Esta exclusión persistente profundiza la pobreza urbana[73] y ayuda a explicar la magnitud de la crisis de la vivienda, revelando debilidades en cómo los actores financieros diseñan, regulan e implementan la política de vivienda. Por tanto, ampliar el acceso a viviendas asequibles requiere ampliar la financiación para la construcción incremental, ampliando las oportunidades hipotecarias más allá de los grupos de ingresos medios y altos y fortalecer el papel del sector público en la orientación de la financiación sostenible de la vivienda (véase el Capítulo 8). Satisfacer estas necesidades depende de la implicación de múltiples actores, desde donantes internacionales hasta gobiernos nacionales y locales, instituciones financieras y organizaciones comunitarias.[74] La Tabla 2.8 resume a estos actores y sus funciones.

Aunque muchas instituciones participan en el financiamiento de la vivienda, sus acciones a menudo permanecen fragmentadas, con conexiones débiles entre el financiamiento internacional y los procesos informales a través de los cuales se produce la mayoría de la vivienda. Comprender cómo interactúan estos actores – y dónde fallan sus mandatos, incentivos y mecanismos de rendición de cuentas – es crucial para explicar por qué las políticas de vivienda a menudo no logran cerrar las brechas de asequibilidad o sólo se implementan de manera parcial. Mejorar el rendimiento requiere tres cambios importantes. En primer lugar, las finanzas formales deben adaptarse a las realidades financieras de los hogares del sector informal y de bajos ingresos, adoptando evaluaciones crediticias alternativas, acuerdos flexibles de garantías y productos adecuados para viviendas incrementales y autoconstruidas. Segundo, debe reforzarse la coordinación entre actores internacionales, nacionales y locales para garantizar que los mecanismos de financiamiento global estén alineados con las prácticas locales. En tercer lugar, se necesitan ecosistemas financieros integrados – que vinculen subvenciones, microfinanzas, ahorro comunitario, herramientas de

Tabla 2.6. Visión general de los principales actores y servicios financieros

Actores	Escala	Tipos de servicios financieros
Donantes internacionales - donantes bilaterales y ONG internacionales	Internacional	Asistencia técnica; subvenciones; financiamiento catalizador para programas de vivienda
Bancos de desarrollo regionales y el Banco Mundial	Internacional	Asistencia técnica; préstamos, garantías, subvenciones para la preparación de proyectos; facilidades de financiamiento de vivienda desarrolladas con gobiernos/ industria
Bancos estatales	Nacional	Préstamos a promotores de viviendas públicas y privadas, normalmente a tasas favorables; préstamos directos concesionales a hogares de bajos ingresos; esquemas de garantías; financiación incremental de vivienda y autoconstrucción; financiación de programas públicos de alquiler de viviendas
Instalaciones regionales/ estatales	Nacional; regional	Financiamiento de capital; financiamiento a los promotores conforme a principios de reembolso; financia-miento vinculado al suelo; captura de valor del suelo
Fondos para la vivienda controlada por el Estado	Nacional; regional	Subsidios a promotores; terrenos e infraestructuras con servicios; subsidios directos a los hogares
Bancos comerciales, sociedades de ahorro	Nacional; regional; ciudad	Préstamos para promotores; financiamiento hipotecario; préstamos para vivienda
Microfinanzas	Nacional; ciudad; barrio	Préstamos a corto plazo para la vivienda incremental, reparaciones y ampliaciones a grupos pequeños
Municipio, autoridad de gobierno local	Ciudad	Ingresos por impuestos sobre la propiedad que financian el desarrollo de vivienda directa o a promotores subcontratados; financiación de infraestructura; cofinanciación de proyectos locales
Modelos PPP	Nacional; ciudad	Cofinanciación de proyectos de vivienda de renta mixta o asequibles
Organizaciones comunitarias (CBO)	Barrio	Grupos de ahorro; préstamos comunitarios; microfinanzas
Proveedores de crédito	Ciudad; barrio	Comerciantes locales que proporcionan crédito, por ejemplo, para materiales de construcción
Cooperativas y uniones de crédito	Nacional; ciudad; barrio	Préstamos por membresía para mejoramiento de la vivienda y compra de terrenos
Prestamistas informales (familia, comerciantes, semejantes)	Barrio	Crédito informal generalmente para materiales, pequeñas reparaciones o construcción incremental

Fuente: adaptado de Patel, 2013, pp.7-8; UCLG, 2019.

La eficacia de la política de vivienda depende de mandatos claros, una capacidad fiscal adecuada y una coordinación vertical articulada



suelo e inversión en infraestructuras públicas – para sostener todo el ciclo de vida de la vivienda, en lugar de intervenciones aisladas.

Las instituciones financieras no bancarias pueden ampliar el acceso al financiamiento de la vivienda, aunque los inversores suelen mantenerse cautelosos debido al alto riesgo percibido, bajos valores de las garantías y, en algunos contextos, inestabilidad política.[75] Modelos innovadores que conectan las prácticas financieras de los hogares de bajos ingresos con los mercados hipotecarios formales – como préstamos hipotecarios incrementales, instrumentos híbridos y garantías hipotecarias respaldadas por el gobierno – ofrecen alternativas prometedoras. Las CBO también pueden desempeñar un papel vital coordinándose con instituciones financieras, promotores privados y residentes para apoyar iniciativas inclusivas de vivienda público-privada. La vivienda en sí puede funcionar como un activo y una fuente de ingresos, como demuestra el mercado de patios traseros en alquiler de Sudáfrica. Cuando la vivienda se mantiene segura y formalizada, se convierte en una garantía viable que permite a los hogares acceder a servicios financieros más amplios. Los vehículos financieros estructurados, cuando son combinados adecuadamente, pueden apoyar estas reformas alineando el capital público, filantrópico y comercial en torno a objetivos transparentes de asequibilidad y vinculando las finanzas con los sistemas de prestación a nivel municipal. Ampliar estos canales de financiamiento inclusivos también puede ayudar a contrarrestar la financiarización de la vivienda fomentando inversiones en la economía real en lugar de flujos especulativos. Esto requiere prestar atención a las políticas que configuran la financiarización, incluyendo la política monetaria, las regulaciones de titulización y la supervisión de fondos de capital privado y de inversión.[76]

¿Cómo se financia la vivienda y quién determina quién puede acceder a ella?

2.3.4 Promotores y empresas constructoras privadas

Los promotores privados y las empresas constructoras son fundamentales para la provisión formal de viviendas, determinando qué se construye, para quién y en qué condiciones. Los grandes promotores dominan la producción en el mercado en muchos países, aprovechando el acceso a financiamiento, terrenos e influencia política para ser determinantes en las decisiones de planificación y regulación. Sus modelos de negocio suelen priorizar unidades con márgenes más altos, contribuyendo a la persistente escasez de viviendas asequibles y de alquiler, especialmente para hogares de bajos ingresos. Los promotores de tamaño medio y las PyMEs de construcción suelen operar con márgenes reducidos y se enfrentan a barreras como el acceso limitado a crédito, requisitos estrictos de garantía y sistemas de adquisición que favorecen a las empresas más grandes. Mientras tanto, la industria de la construcción se ve afectada por la escasez de mano de obra capacitada, estándares inconsistentes de construcción y costos volátiles de materiales, todo lo cual repercute negativamente en la calidad y retrasa la ejecución, contribuyendo a menudo a una implementación incompleta de políticas y resultados desiguales.

Ejemplos de contextos diversos ilustran tanto el potencial como los límites de la participación del sector privado. En Estados Unidos, contratistas privados que trabajan con organizaciones como Hábitat para la Humanidad han ampliado el acceso a viviendas asequibles mediante modelos de provisión subsidiados o apoyados por voluntarios.[77] En Sudáfrica, empresas como Calgro M3 ofrecen viviendas subvencionadas y de "mercado de brecha" mediante PPP.[78] En Brasil, grandes empresas como MRV Engenharia escalaron la provisión de viviendas bajo Minha Casa, Minha Vida (Recuadro 2.7) mediante una estrecha coordinación con el Estado y las instituciones financieras.[79] En conjunto, estos casos muestran que la participación del sector privado puede aumentar la oferta, pero también que los resultados dependen en gran medida de incentivos públicos, supervisión regulatoria, marcos coordinados y la alineación de los intereses de los promotores con los objetivos de asequibilidad.

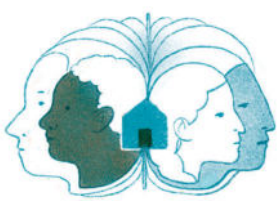
2.3.5 Sociedad civil y organizaciones comunitarias

La sociedad civil y las organizaciones comunitarias desempeñan un papel crucial en la política de vivienda al representar las necesidades de los residentes, especialmente de los grupos vulnerables y de bajos ingresos que a menudo quedan excluidos de la toma formal de decisiones. Abogan por una tenencia segura, un uso justo del suelo y una gobernanza responsable, al tiempo que proporcionan conocimientos esenciales sobre las condiciones locales de la vivienda.

Las finanzas formales deben adaptarse a las realidades financieras de los hogares del sector informal y de bajos ingresos

Estos actores incluyen federaciones de habitantes de barrios marginales, grupos de ahorro, cooperativas de vivienda, ONG de apoyo, movimientos sociales y redes comunitarias de toda la ciudad que organizan a los residentes y expresan demandas colectivas. Muchas organizaciones participan en la coproducción – incluyendo los mejoramientos liderados por la comunidad, la vivienda cooperativa y la planificación participativa – para garantizar que las soluciones de vivienda sean culturalmente apropiadas, socialmente inclusivas y respondan a las realidades vividas. Al actuar como intermediarios, organizadores, innovadores y actores de supervisión, estos grupos fortalecen la transparencia y ayudan a alinear la política de vivienda con los derechos y prioridades de la comunidad.[80] Sin embargo, su impacto suele estar restringido por financiamiento limitado, reconocimiento desigual por parte de las autoridades y mecanismos de participación fragmentados. Estas limitaciones pueden dar lugar a programas de vivienda que pasan por alto las necesidades locales o que sólo se implementan parcialmente.

El programa Baan Mankong de Tailandia demuestra cómo los objetivos nacionales de vivienda pueden cumplirse eficazmente sobre el terreno cuando a las organizaciones de la sociedad civil se les concede un papel formal y son adecuadamente apoyadas. La naturaleza participativa del programa – enfocado en la tenencia colectiva, la financiación comunitaria y federaciones a nivel de ciudad – se considera un ejemplo ejemplar de apoyo estatal a la vivienda impulsada por la comunidad[81] (véase el Capítulo 5).



La industria de la construcción se ve afectada por la escasez de mano de obra capacitada, estándares inconsistentes de construcción y costos volátiles de materiales



La sociedad civil y las organizaciones comunitarias desempeñan un papel crucial en la política de vivienda al representar las necesidades de los residentes

2.3.6 Actores del sector informal

Los actores del sector informal desempeñan un papel crucial, aunque a menudo pasado por alto, en los sistemas de vivienda, especialmente en ciudades donde predominan los asentamientos informales y la edificación autoconstruida. Operando fuera de las regulaciones formales, estos actores – incluidos constructores, artesanos, pequeños terratenientes, grupos de ahorro, redes comunitarias, intermediarios informales de tierras, proveedores locales de materiales y otros productores a nivel doméstico – proporcionan la mayor parte de la vivienda asequible para grupos de ingresos bajos, acreciendo materiales a bajo costo, así como construcción incremental y unidades pequeñas de alquiler. Sus prácticas cotidianas ofrecen una valiosa visión sobre el acceso a la tierra, la tenencia y los procesos de modernización. Sin embargo, estos actores se enfrentan a limitaciones significativas, como la inseguridad de la titularidad, el acceso limitado a créditos, la calidad variable de la construcción y una alta exposición a riesgos medioambientales y económicos. Las políticas que ignoran o penalizan a este sector suelen provocar retrasos o una implementación parcial. En cambio, cuando son apoyados por tenencias seguras, terrenos con servicios o regulaciones simplificadas, los actores del sector informal se convierten en socios clave para mejorar el acceso a la vivienda asequible y promover el desarrollo urbano inclusivo.

Recuadro 2.7: Minha Casa, Minha Vida: Programa federal de vivienda de Brasil

Lanzado en 2009, Minha Casa, Minha Vida (MCMV) es el mayor programa federal de vivienda en Brasil, diseñado para ampliar la vivienda asequible en zonas urbanas y rurales. Aun siendo pro-pobre, atiende a una amplia variedad de población y prioriza a grupos vulnerables, incluidos hogares encabezados por mujeres, personas con discapacidad, personas mayores y comunidades indígenas. Gestionado por el Ministerio de Ciudades a través de la Secretaría Nacional de Vivienda, opera como un programa paraguas con múltiples modalidades bajo los Programas Nacionales de Vivienda Urbana y Nacional de Vivienda Rural. Estos incluyen proyectos subsidios realizados por promotores públicos y privados, por cooperativas y organizaciones sin ánimo de lucro, así como opciones financiadas que ofrecen tasas de interés preferentes. CAIXA, el banco público, administra los recursos y los estándares técnicos.

Desde 2009, el programa ha canalizado subsidios públicos y una inversión privada sin precedentes, entregando más de 4,5 millones de hogares. Las primeras fases fueron criticadas por sus desarrollos periféricos y aislados, con servicios limitados y acceso deficiente al empleo. En 2023, el programa fue revisado para mejorar la ubicación, ampliar la ayuda, aumentar los techos de ingresos y bajar las tasas de interés. Cinco líneas subsidiadas y tres financiadas ahora se dirigen a cuatro franjas de ingresos y necesidades regionales. Minha Casa, Minha Vida demuestra cómo los subsidios a gran escala, los diversos mecanismos de provisión y las reformas iterativas pueden ampliar rápidamente la oferta de vivienda, remarcando la necesidad de una coordinación sostenida para garantizar barrios adecuados, bien ubicados e integrados socialmente.

Fuente: ONU-Habitat, 2013a; República Federativa de Brasil, 2023.



Vista aérea de un complejo residencial de Minha Casa Minha Vida - Programa Minha Casa, Minha Vida en la ciudad de Barreiras, Brasil
© Shutterstock.

Los actores del sector informal desempeñan un papel crucial, aunque a menudo pasado por alto en los sistemas de vivienda



2.3.7 Terratenientes

Los propietarios de tierras – ya sean particulares, grandes conglomerados, autoridades consuetudinarias u organismos públicos – influyen significativamente en los resultados de la vivienda a través de su control sobre la liberación de tierras, la reurbanización y los acuerdos de tenencia. En las ciudades de altos ingresos, las grandes urbanizaciones privadas influyen en las negociaciones de planificación y, en algunos casos, limitan la oferta de viviendas asequibles. En ciudades de rápido crecimiento en países en desarrollo, los propietarios informales o consuetudinarios suelen subdividir tierras periurbanas, lo que determina dónde se expanden los asentamientos informales y el grado de seguridad de la tenencia que los residentes pueden esperar. Las grandes inversiones en infraestructuras también pueden provocar fuertes aumentos en el valor de la tierra, permitiendo a los propietarios obtener ganancias sustanciales mientras que las comunidades de bajos ingresos enfrentan desplazamientos.[83] Cuando el propio Estado es un propietario dominante, el arrendamiento público de tierras puede apoyar el desarrollo urbano, pero también contribuir al aumento de los precios de la vivienda.[84] En estos contextos, los intereses y decisiones de los propietarios influyen fuertemente en la dirección y la equidad de la política habitacional, haciendo de su compromiso un elemento central para una reforma eficaz del sistema de vivienda.

2.4 Observaciones finales

Las lecciones aprendidas de 50 años de políticas de vivienda demuestran que los enfoques fragmentados, orientados al mercado y centrados en la propiedad no han logrado ofrecer viviendas adecuadas para la mayoría de los residentes urbanos. A pesar de su centralidad para el bienestar urbano, la vivienda ha sido consistentemente despriorizada políticamente. Las crisis de asequibilidad, el aumento de los desalojos, la informalidad persistente y los riesgos climáticos ilustran los límites del enfoque habilitador que sigue enmarcando la vivienda principalmente como una mercancía o un producto acabado, en lugar de como un proceso sociocultural que evoluciona con el tiempo.[85] Al mismo tiempo, varias NPV y estrategias subnacionales ofrecen perspectivas valiosas, destacando la necesidad de marcos legales coherentes, instituciones alineadas, gobiernos locales y sistemas financieros empoderados que apoyen en lugar de socavar la inclusión. De cara al futuro, la formulación e implementación de políticas de vivienda deben basarse en estas lecciones y orientarse hacia estrategias integrales basadas en derechos que respondan a diferentes contextos.

- *Los Estados deben recuperar un papel fuerte e intervencionista en la configuración de sistemas de vivienda.* En muchos países, el cambio de la provisión estatal a la facilitación de mercados ha dejado a los hogares de ingresos bajos y medios cada vez más expuestos a la volatilidad, especulación y exclusión. Las autoridades públicas están en una posición única para establecer estándares éticos, regular los roles de los actores financieros, promotores y CBOs, garantizar la transparencia y la rendición de cuentas en los mercados inmobiliarios y coordinar los sistemas de provisión. La fuerte implicación del Estado también es fundamental para abordar las necesidades diferenciadas de mujeres, jóvenes, personas mayores, personas con discapacidad, migrantes y comunidades minoritarias, y para garantizar que los sistemas de vivienda apoyen la resiliencia climática.

- *Ampliar la autonomía y autoridad de los gobiernos regionales y locales es fundamental para traducir las políticas nacionales en mejoras tangibles.* Mientras los gobiernos nacionales establecen líneas políticas generales y mantienen los compromisos internacionales, la provisión se realiza a nivel local. Con una autoridad clara para tomar decisiones, transferencias fiscales previsibles, poderes significativos de planificación y discrecionalidad sobre los programas de vivienda, los gobiernos locales pueden ofrecer soluciones más adecuadas al contexto y centradas en las personas. Su proximidad a las comunidades significa que los gobiernos locales integran mejor la vivienda con el transporte, el empleo, los servicios básicos, la adaptación al clima y el diseño urbano inclusivo (véase el Capítulo 7).

- *La innovación en las políticas de vivienda debe diversificar las vías más allá de la nueva construcción y los modelos centrados en la propiedad.* Las escaseces actuales no pueden resolverse sólo con la construcción ni con políticas que prioricen la propiedad de vivienda a costa de otras opciones de tenencia. Diversificación de los acuerdos de tenencia a través de la expansión de los modelos de vivienda de alquileres regulados, cooperativas y de beneficio limitado. La vivienda incremental y las soluciones de autoconstrucción pueden responder de forma más eficaz a las necesidades de los hogares de ingresos bajos y medios. Movilizar el parque habitacional infrautilizado – por ejemplo, mediante la reutilización adaptativa o la regulación de vacancias – también ofrece formas inmediatas e inteligentes de aumentar la oferta. Estos enfoques responden de forma más eficaz a las realidades de los hogares que construyen de forma incremental y dependen de tenencias flexibles.

- *Los asentamientos informales deben ser reconocidos como componentes integrales de las ciudades y no como áreas para ser erradicadas.* Aunque las narrativas globales reconocen cada vez más los asentamientos informales como sitios de innovación urbana, en la práctica, los derechos y necesidades de los residentes a menudo se descuidan. La experiencia mundial muestra que los mejoramientos incrementales e in situ – apoyados mediante microfinanzas, asistencia técnica y tenencia segura – son más inclusivos, factibles y alineados con las realidades vividas de los hogares de bajos ingresos, que dependen de la vivienda para múltiples fines, incluyendo medios de vida y redes comunitarias. Estos enfoques refuerzan la resiliencia social y económica, reducen las presiones de desplazamiento vinculadas a la reurbanización conducida por el mercado y permiten a los hogares invertir con confianza en viviendas más seguras y resilientes.



Mujeres reparan su casa usando barro en Haveli, Pakistán, ©

- Los sistemas de vivienda efectivos deben integrar activamente a los actores diversos que ya determinan los resultados de la vivienda. Los sistemas de vivienda implican una amplia constelación de actores públicos, privados, cívicos e informales que operan a múltiples escalas; sin embargo, la fragmentación entre estos actores sigue siendo una barrera importante para una implementación efectiva. Los actores financieros son especialmente significativos: en la mayoría de los países, los hogares de bajos ingresos financian y construyen la mayoría de la vivienda, pero las políticas rara vez han abordado de manera constructiva esta realidad. Los mecanismos innovadores de financiación – como el financiamiento comunitario, el capital combinado o los fondos rotativos – pueden movilizar recursos para apoyar resultados sociales, al tiempo que alinean mejor los incentivos estatales con la oferta de vivienda inclusiva. Un marco integral, bien regulado y centrado en los derechos para que estos actores trabajen es crucial para garantizar la coherencia en sectores como transporte, empleo, salud, educación, agua y saneamiento.



Los asentamientos informales deben ser reconocidos como componentes integrales de las ciudades y no como áreas para ser erradicadas

- Salvaguardar el derecho a una vivienda adecuada debe ser el pilar de todas las reformas políticas e institucionales. A pesar del amplio reconocimiento legal, el derecho a una vivienda adecuada sigue siendo frecuentemente vulnerado, a menudo debido a la financiarización de los mercados inmobiliarios y la rendición de cuentas deficiente. Lograr este derecho requiere alinear los marcos legales, los sistemas financieros y las prácticas de inversión con las obligaciones de derechos humanos. Esto Incluye regular la inversión especulativa, prevenir desalojos y ejecuciones hipotecarias, y priorizar la vivienda para su uso en lugar del beneficio. Las organizaciones de la sociedad civil —especialmente aquellas que trabajan con poblaciones sin hogar, mujeres, niños, personas con discapacidad, refugiados y grupos minoritarios— desempeñan un papel indispensable en la supervisión de las violaciones y en la obtención de responsabilidad. Además, herramientas políticas tales como el Índice de Derechos de la Vivienda de ONU-Habitat apoya a los gobiernos en la identificación de carencias, la orientación de reformas y la medición del progreso en contextos nacionales y locales.

En conjunto, estas directrices señalan un camino a seguir en el que la política de vivienda no es sólo un ámbito técnico, sino un pilar central de un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y basado en derechos. Traducir las lecciones a la práctica requiere voluntad política, instituciones sólidas y acción coordinada entre actores y sectores. Sólo entonces los sistemas de vivienda podrán evolucionar de intervenciones fragmentadas a estrategias integradas que garanticen una vivienda adecuada para todos (véase el Capítulo 9).

Notas finales

1. ONU-Habitat, 2016c; Naciones Unidas, 2025b.
2. Naciones Unidas, 2025b.
3. ONU-Habitat, 2016c.
4. ACNUDH, 2017a, p.3.
5. Naciones Unidas, 2018
6. McCawley, 2019; UCLG, 2019.
7. Harris & Giles, 2003.
8. Da Cunha, N. V. (2020).
9. Mukhija, 2004.
10. Bredenoord & Lindert, 2010; Harries & Giles, 2003; Mukhija, 2004.
11. Patel, 2018.
12. Gilbert, 2002.
13. Evans et al., 2016.
14. Banco Mundial, 1993.
15. Mukhija, 2004; Jones & Datta, 2000; Yap, 2016.
16. UCLG, 2019.
17. Yap, 2016.
18. Patel, 2018.
19. Shuid, 2016; Mukhija, 2004.
20. Agus, 2002
21. McCawley, 2019.
22. McCawley, 2019, p.591.
23. Poggio & Whitehead, 2017.
24. Aalbers, 2016; Fields & Hodkinson, 2018.
25. Cities Alliance, 1999; Gilbert 2009.
26. ONU-Habitat, 2003, p.12.
27. UCLG, 2019.
28. ONU-Habitat, 2003.
29. Fiori, 2013.
30. Butcher et al., 2025.
31. Patel & Arputham, 2008.
32. Arabindoo, 2011; Banerjee, 2022; Gilbert, 2007, 2009; Roy, 2014.
33. Gilbert, 2009.
34. Cities Alliance, 1999.
35. Arabindoo, 2011.
36. Roy, 2014, p.141.
37. ONU-Habitat, 2024a, p.301.
38. ONU-Habitat, 2016c.
39. ONU-Habitat, 2016c.
40. Naciones Unidas, 2016c.
41. Naciones Unidas, 2016d.
42. Naciones Unidas, 2016e.
43. Naciones Unidas, 2016f.
44. Naciones Unidas, 2016g.
45. Naciones Unidas, 2016a.
46. Sengupta et al., 2018; Wang & Shao, 2014; Wu, 2018.
47. Zhang & Ball, 2016; Sengupta et al., 2018.
48. Hodkinson, 2012; Clifford & Morphet, 2022.
49. Banco Mundial, 2012a.
50. Buckley et al., 2016.
51. Rojas, 2015.
52. Brickell, 2020; Dubey et al., 2022; Kifle et al., 2024.
53. Colomb & Gallent, 2022; Yiu et al., 2023.
54. Rogers & Power, 2020.
55. Colomb & Gallent, 2022.
56. Pawson et al., 2022.
57. ACNUDH, 2020; Sethi& Cruetzig, 2021; Dorlach, 2023.
58. Sethi & Cruetzig, 2021;
59. Adebayo, 2020, p.577.
60. ACNUDH, 1991; ACNUDH, 1997;
61. Banerjee, 2023.
62. Naciones Unidas, 2025b.
63. ONU-Habitat & OCDE, 2024.
64. ACNUDH, 2017a, pp. 7 & 13.
65. ONU-Habitat, 2026.
66. ONU-Habitat, 2026.
67. Fredman, 2018; Rolnik, 2013.
68. ACNUDH, 2017b.
69. Naciones Unidas, 2016b, p.2.
70. ONU-Habitat, 2018a.
71. Poggio & Whitehead, 2017.
72. Aalbers, 2016; CGLU, 2019; ACNUDH, 2013.
73. Buckley et al., 2016.
74. Patel, 2013.
75. Aalbers, 2016, p.551.
76. Hábitat para la Humanidad, 2025.
77. Dlamini & Yessoufou, 2022.
78. Shimbo, 2019.
79. Chiodelli et al., 2025.
80. Shelby, 2024.
81. Mishra, 2025.
82. Layard, 2018.
83. Tian & Ma, 2009.
84. Turner, 1976.



Capítulo 3:

La crisis de asequibilidad de la vivienda

Datos rápidos

1. Para el 2023, la relación global de precios de la vivienda respecto a los ingresos subió de 9.3 en 2010 a 11.2 en 2023, reflejando un descenso generalizado en la asequibilidad, especialmente concentrado en Asia Oriental y Sudoriental.

2. Para el 2023, el 44 por ciento de los hogares inquilinos en todo el mundo estaban gastando más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler, con niveles especialmente altos en el África Subsahariana.

3. La escasez global de viviendas aumentó de 201 millones de unidades en 2010 a 269 millones en 2023: aunque las brechas se están reduciendo en algunas regiones, la acumulación ha seguido creciendo.

4. Los países con mayor desigualdad de ingresos reportan alquileres más altos, mayor hacinamiento y caídas más profundas en cuanto a asequibilidad, especialmente entre los hogares de bajos ingresos.

5. Casi una cuarta parte de los adultos en 108 países reporta preocupación por la pérdida de sus derechos sobre la tierra o la vivienda, aumentando rápidamente la inseguridad entre inquilinos y jóvenes adultos.

Puntos de política

1. Tratar la asequibilidad de la vivienda como una prioridad de desarrollo a largo plazo e integrarla en las estrategias económicas, sociales y urbanas nacionales, respaldadas por financiamiento plurianual y acciones coordinadas entre gobiernos.

2. Ampliar la oferta de viviendas asequibles mediante reformas estructurales en materia de administración de tierras, sistemas de planificación, procesos de permisos y la provisión de infraestructura.

3. Fortalecer las políticas que apoyen a grupos vulnerables y de bajos ingresos, incluidos inquilinos, trabajadores del sector informal, migrantes, adultos jóvenes y hogares encabezados por mujeres.

4. Establecer protecciones adecuadas para garantizar que el creciente papel de la inversión financiera en la vivienda no haga que los precios se salgan del alcance de los hogares.

5. Construir instituciones de vivienda sólidas, marcos de planificación coordinados y sistemas de gobernanza participativa para apoyar la provisión sostenible, inclusiva y responsable de viviendas asequibles.

El acceso a viviendas asequibles y adecuadas es fundamental para el bienestar general. Como se describe en el Capítulo 1, la vivienda adecuada se asocia con menores niveles de pobreza, mejora de la salud física y mental, inclusión social, movilidad ascendente y una considerable actividad económica. Sin embargo, el aumento del costo de la vivienda en casi todas las regiones del mundo sigue siendo un desafío persistente para los hogares, ya sea alquilando, intentando comprar una vivienda o gestionando pagos hipotecarios. En los últimos años, el aumento de los costos de la vivienda ha superado con creces cualquier aumento en los ingresos de los hogares, lo que significa que la vivienda es aún menos asequible ahora que antes de la crisis financiera global de 2007–2008.[1]

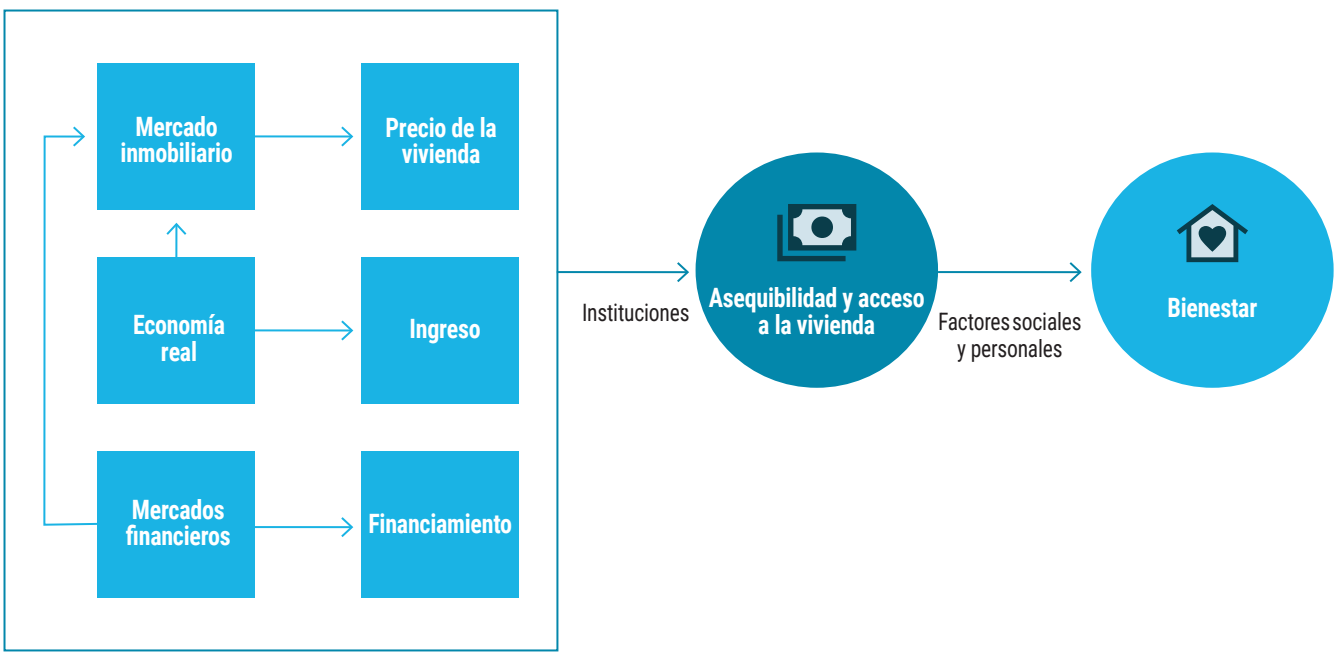
La rápida urbanización y el cambio demográfico están agravando las presiones sobre la asequibilidad en todas las regiones. Hogares más pequeños, un creciente número de inquilinos mayores y una alta desigualdad de ingresos aumentan aún más la demanda y agravan las cargas para los inquilinos de bajos ingresos. Estas presiones combinadas mantienen a los mercados inmobiliarios ajustados en diversas regiones con la carga recayendo desproporcionadamente en inquilinos, jóvenes y hogares encabezados por mujeres, nuevos migrantes y minorías visibles, entre otros.

Este capítulo ofrece una visión general de la crisis de asequibilidad de la vivienda, basándose en los datos disponibles y en la investigación publicada. Aunque la crisis de asequibilidad actual es un fenómeno global, sigue siendo esencial reflejar la diversidad regional y la sutileza contextual a lo largo del análisis. El capítulo evalúa el estado actual de la asequibilidad, los factores contextuales que impulsan el aumento de los costos y las implicaciones de estos desafíos.

El capítulo también examina los efectos más amplios de la inaccesibilidad de la vivienda en el bienestar, las oportunidades y los resultados vitales, incluyendo:

- Una visión general inicial del marco que vincula la asequibilidad de la vivienda con el bienestar, así como las definiciones y enfoques de medición predominantes (Sección 3.1).
- Un análisis de las tendencias actuales de inasequibilidad tanto en el sector propietario como en el del alquiler, con especial atención a las regiones más afectadas (Sección 3.2).
- Un análisis de los principales motores del aumento de los costos de la vivienda, tanto los vinculados a la demanda (como el crecimiento urbano, la desigualdad de ingresos y la especulación inmobiliaria) como a la oferta (como los costos de construcción, el parque habitacional público y la disponibilidad de suelo) (Sección 3.3).
- Una exploración de los impactos en individuos y comunidades, desde la falta de vivienda y el crecimiento de los asentamientos informales hasta la negación de dispendios básicos como la alimentación y la sanidad (Sección 3.4).
- Un resumen de las principales respuestas políticas para reducir las barreras del lado de la demanda (por ejemplo, subsidios específicos) y apoyar la oferta asequible (incluidos los programas de vivienda pública), apoyado por enfoques innovadores financieros, de planificación y participativos (Sección 3.5).
- Observaciones finales, basándose en los hallazgos del capítulo (Sección 3.6).

Gráfico 3.1. Marco para la asequibilidad habitacional y el bienestar



Fuente: Ti ari y Shukla, 2024

3.1 Definiendo la asequibilidad de la vivienda

La asequibilidad de la vivienda se refiere a la capacidad de un hogar para asegurar una vivienda adecuada sin ejercer una presión indebida sobre sus ingresos ni comprometer el nivel de vida general. Refleja el equilibrio entre los costos de la vivienda, como el alquiler, los pagos hipotecarios, los servicios, los seguros y otros gastos relacionados con la propiedad, y los ingresos del hogar, asegurando que permanezcan suficientes recursos para necesidades esenciales no relacionadas con la vivienda, incluyendo alimentación, sanidad, educación y transporte.[2] Esta sección describe un marco general para entender la asequibilidad de la vivienda y presenta una métrica base para medir y monitorizar los niveles de asequibilidad en diferentes regiones.

3.1.1 Marco para la asequibilidad habitacional

El marco que vincula la vivienda y el bienestar (Gráfico 3.1) muestra cómo las condiciones en los mercados inmobiliarios, la economía real y los mercados financieros moldean en conjunto los componentes clave de la asequibilidad: precios de la vivienda, ingresos de los hogares y acceso al financiamiento hipotecario. Los precios de la vivienda reflejan la interacción entre oferta y demanda, influenciada por tendencias macroeconómicas, entornos de mercados financieros y arreglos institucionales:

- *En el lado de la oferta,* los costos de construcción dependen de una actividad económica más amplia y presiones de costos, mientras que las condiciones de préstamo están determinadas por las tasas de interés, la liquidez y los estándares de crédito. Las normativas urbanísticas determinan la disponibilidad de suelo y el ritmo de nuevos desarrollos: normas rígidas sobre el uso del suelo, como los límites restrictivos de densidad, pueden limitar la oferta.

- *En el lado de la demanda,* la urbanización, el cambio demográfico, las preferencias de los hogares, el poder adquisitivo (incluido el acceso a fondos para la compra de viviendas) y la actividad inversora en los mercados de alquiler contribuyen a la formación de precios.

La asequibilidad también está condicionada por el crecimiento del empleo y los ingresos en la economía real junto con las condiciones del mercado financiero que determinan el costo y la disponibilidad del crédito hipotecario. Las tasas de interés, la liquidez y el comportamiento de los bancos y prestamistas no bancarios afectan directamente a las condiciones de los préstamos. Los contextos institucionales varían mucho entre países e influyen tanto en el potencial de ingresos del hogar como en los tipos de financiamiento de vivienda disponibles. La política fiscal afecta a la tributación y a la renta disponible, mientras que la política de bienestar determina el grado de apoyo público a la vivienda asequible. Los sistemas de administración de tierras varían mucho entre ciudades y desempeñan un papel central en la determinación de los resultados de la vivienda. En general, la asequibilidad surge de la interacción entre precios, ingresos y el costo y la disponibilidad del financiamiento.

Los sistemas de administración de tierras varían mucho entre ciudades y desempeñan un papel central en la determinación de los resultados de la vivienda

3.1.2 Midiendo la asequibilidad de la vivienda

Aunque la inaccesibilidad de la vivienda abarca un amplio espectro de desafíos, un referente común es cuando los costos superan el 30 por ciento del ingreso bruto, especialmente en hogares de ingresos bajos. Aunque es ampliamente utilizada, esta proporción no captura completamente las variaciones en la calidad de la vivienda, diferencias en la composición del hogar o costos específicos de la ubicación y estructura de costos relacionados con la tenencia. La asequibilidad se evalúa normalmente para tres grupos: inquilinos, propietarios actuales y posibles compradores, cada uno enfrentándose a distintas presiones:

- *Entre los inquilinos,* la asequibilidad se evalúa por la proporción de ingresos destinados al alquiler; los hogares se consideran con sobrecarga de costos cuando el alquiler supera el 30 por ciento de los ingresos y se consideran gravemente afectados con el 50 por ciento.

- *Para los propietarios,* el foco está en los costos continuos de vivienda, especialmente las cuotas hipotecarias, así como en los impuestos y los seguros: el estrés surge cuando estos superan el umbral del 30 por ciento.

- *Para los compradores potenciales,* la asequibilidad de compra suele medirse utilizando la relación precio-ingreso de la vivienda: una vivienda se considera asequible cuando el precio medio de una vivienda no es más de tres veces el ingreso medio del hogar, mientras que las proporciones superiores a cinco indican una inaccesibilidad severa.[3]

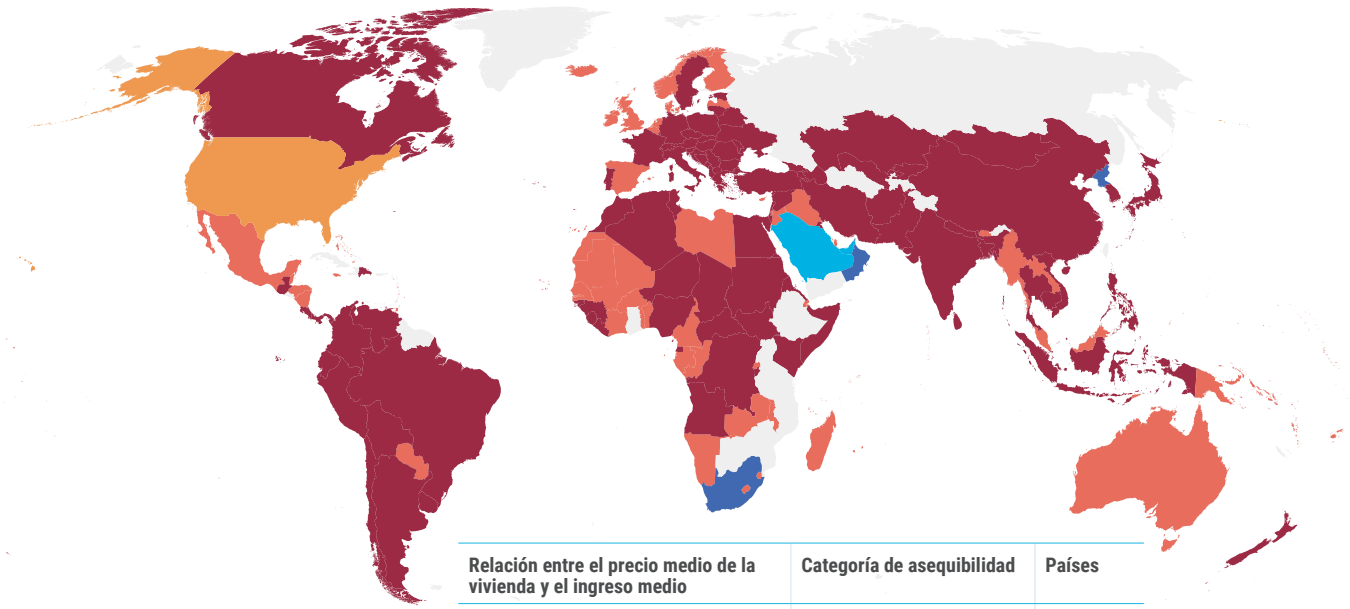
Aunque útiles por su simplicidad y comparabilidad, estos indicadores de relación presentan limitaciones notables.[4] Medidas como la relación precio-ingreso y alquiler-ingreso no capturan completamente las intervenciones políticas, los cambios en la composición de los prestatarios o la variedad de opciones de hogares entre grupos de ingresos. Por ejemplo, los aumentos en las proporciones principales pueden coexistir con la ayuda dirigida que permite a los hogares de ingresos bajos comprar viviendas a precios por debajo de la media, mientras que las cargas de alquiler entre los hogares de mayores ingresos pueden reflejar preferencias por la ubicación o la calidad en lugar del estrés financiero. Indicadores más precisos, como la regla 30/40, que aplica el umbral de asequibilidad del 30 % a los ingresos con un 40 % más bajo, ayudan a identificar hogares vulnerables. Sin embargo, siguen ocultando diferencias importantes entre hogares y no tienen en cuenta las variaciones en el coste de vida local.[5]

Los desafíos de asequibilidad de la vivienda siguen siendo generalizados en todo el mundo. A nivel mundial, las proporciones medias entre precio e ingresos han aumentado de 9.3 en 2010 a 11.2 en 2023

Para abordar estas carencias, los enfoques complementarios se centran más directamente en las condiciones de bienestar y financieras. Los métodos de ingresos residuales evalúan si los hogares disponen de ingresos suficientes después de cubrir los costos de vivienda para satisfacer el resto de las necesidades básicas, ofreciendo un vínculo conceptualmente más fuerte con el nivel de vida a pesar de los desafíos prácticos a la hora de definir presupuestos normativos en distintos contextos.[6]

De manera similar, los indicadores ajustados en función del financiamiento capturan la interacción entre los precios de la vivienda, los ingresos de los hogares y los costes de endeudamiento, proporcionando una imagen más clara de la asequibilidad, especialmente durante periodos de endurecimiento monetario.[7] En conjunto, estos enfoques mejoran la interpretación de los referentes basados en ratios utilizados en este capítulo, ayudando a distinguir entre presiones nominales sobre los precios y restricciones reales en el bienestar del hogar.

Gráfico 3.2.: Asequibilidad de la propiedad global



Relación entre el precio medio de la vivienda y el ingreso medio	Categoría de asequibilidad	Países
≤ 3	Asequibles	2
3.1 - 4.0	Moderadamente inasequible	4
4.1 - 5.0	Gravemente inasequible	2
5.1 - 8.9	Severamente inasequible	77
≥ 9	Imposiblemente inasequible	99
Sin Datos		

Fuente: ONU-Habitat, 2026a.

3.2 Tendencias en la asequibilidad de la vivienda

Esta sección examina las tendencias globales y regionales en la asequibilidad de la vivienda tanto para propietarios como para inquilinos, basándose principalmente en la Base de Datos Global de Indicadores Urbanos de ONU-Habitat y está complementada por fuentes internacionales. Destaca dónde ha empeorado o mejorado la asequibilidad, los factores estructurales y de mercado que impulsan estos cambios, y los diferentes patrones que surgen entre regiones.

3.2.1 Asequibilidad de la titularidad

Los desafíos de asequibilidad de la vivienda se mantienen omnipresentes, con la mayoría de los países experimentando mercados inmobiliarios que son "gravemente", "severamente" o incluso "imposiblemente" inasequibles. Como se ilustra en el Gráfico 3.2, casi el 96 por ciento de los países pertenecen a una de estas categorías, lo que refleja una discordancia cada vez mayor entre los precios de la vivienda y los ingresos de los hogares. A nivel mundial, las proporciones medias entre precio e ingresos han aumentado de 9.3 por ciento en 2010 a 11.2 en 2023. En más de la mitad de todos los países, la relación precio-ingresos supera el 9 por ciento, lo que significa que un hogar de ingresos medios necesitaría más de nueve años de ingresos para comprar una vivienda de precio medio, margen que ya podría considerarse imposiblemente inasequible. Solo dos países (Arabia Saudita y Emiratos Árabes Unidos) registran proporciones precio-ingresos por debajo del 3 por ciento, el umbral comúnmente asociado a condiciones globalmente asequibles.[8] En este contexto, esta sección examina las tendencias recientes en la asequibilidad de la propiedad, centrándose en las regiones donde las presiones se han intensificado notablemente.

- *Asia Central y Asia Meridional han experimentado el aumento relativo más pronunciado en las relaciones precio-ingresos de cualquier región* – un aumento del 73 por ciento entre 2010 (9.7) y 2023 (16.8) – impulsado por un significativo crecimiento urbano y demográfico.

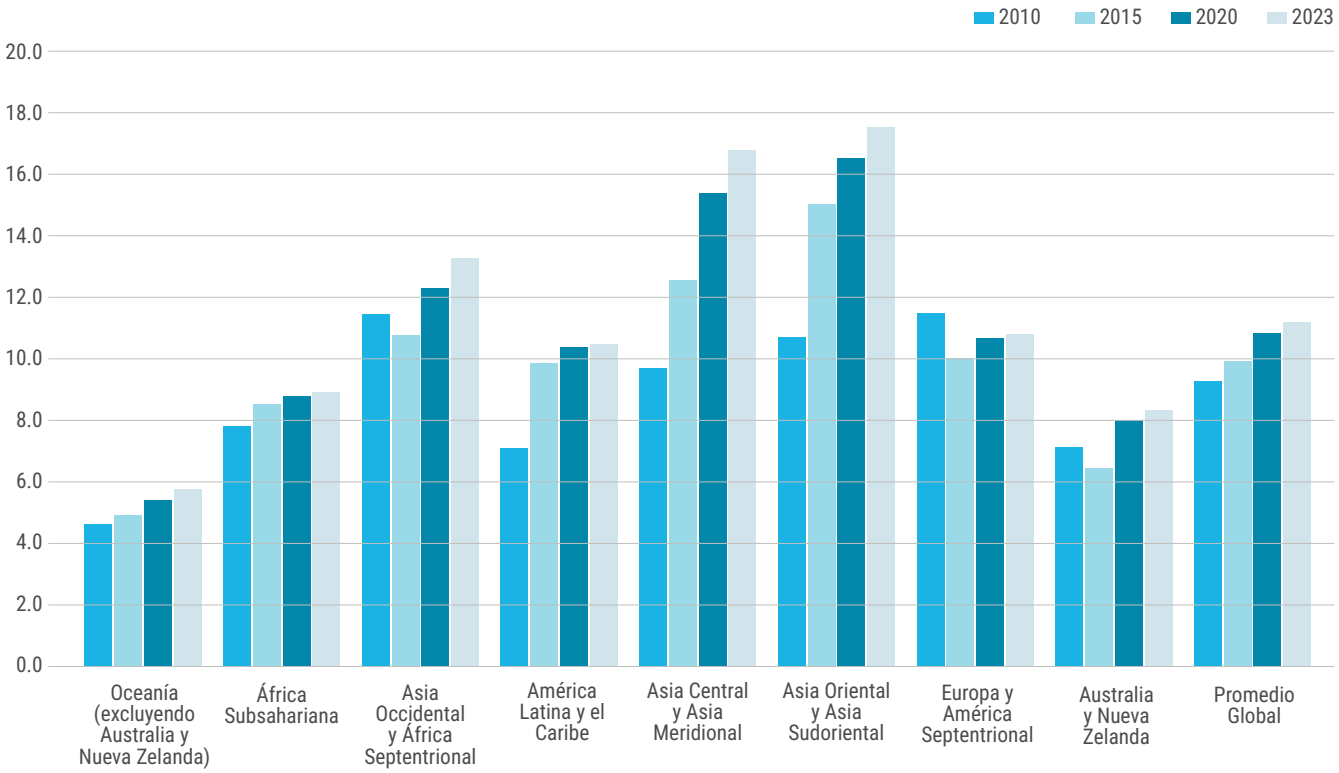
- *Asia Oriental y Sudoriental tienen la relación precio-ingresos más alta (17.5) de cualquier otra región, frente al 10.7 de 2010,* debido al aumento de la inversión especulativa y los elevados costos de construcción.

- *El África Subsahariana se encuentra en el rango de viviendas extremadamente inasequibles, con una relación precio-ingresos de 8.9.* En algunos países, las proporciones son dos o tres veces mayores, además de estar limitadas por la exclusión de la mayoría de los hogares urbanos pobres del financiamiento formal de la vivienda.

Asia Central y Asia Meridional

La asequibilidad de la propiedad en Asia Central y Meridional se ha deteriorado considerablemente en la última década, con la región ahora registrando algunas de las proporciones precio-ingresos más altas a nivel mundial. Para 2023, los hogares suelen necesitar 16.8 años de ingresos para comprar una vivienda a precio medio, reflejando profundas presiones estructurales sobre los sistemas de vivienda.[9] La rápida urbanización y el crecimiento demográfico sostenido han intensificado la competencia por el terreno con acceso a servicios, mientras que los costos de construcción se han disparado debido al aumento de los precios de los materiales y los obstáculos en cuanto a infraestructura.

Gráfico 3.3.: Relación entre el precio medio de la vivienda y el ingreso medio



Fuente: ONU-Habitat, 2026a.

La situación se ha agravado aún más por la tendencia de los promotores a centrarse en la vivienda para hogares más acomodados en detrimento de los compradores de bajos ingresos, como ocurre en la India (Recuadro 3.1). La región demuestra cómo la rápida transformación económica y demográfica, junto con las limitaciones institucionales y financieras, ha intensificado las presiones de asequibilidad de la propiedad y limitado las oportunidades para una propiedad inclusiva.

Asia Oriental y Asia Sudoriental

Asia Oriental y Sudeste sigue siendo una de las regiones menos asequibles para la propiedad de vivienda, con relaciones precio-ingresos entre las más altas a nivel mundial. En 2023, los hogares medianos necesitaban 17.5 años de ingresos para comprar una vivienda típica.[10] Esto refleja características estructurales únicas de la región: poblaciones urbanas altamente concentradas, demanda especulativa significativa, oferta limitada de suelo y sistemas de vivienda que tratan la propiedad como un vehículo principal para la acumulación de riqueza.

En toda la región, la rápida urbanización ha superado la expansión de terrenos con acceso a servicios e infraestructura, contribuyendo a la inflación de los precios del suelo y a los largos plazos de aprobación para el desarrollo de nuevas viviendas. El aumento de los costos de construcción y financiamiento ha reforzado estas presiones, mientras que la inversión especulativa ha creado un impulso ascendente adicional en mercados que ya sufren de oferta limitada, como China (Recuadro 3.2).

Recuadro 3.1: Acceso limitado a hipotecas y priorización de viviendas de lujo en India

En la India, estas presiones son claramente visibles en la estructura cambiante de la nueva oferta: en las ocho mayores ciudades del país, el segmento de vivienda asequible disminuyó del 52 % de las nuevas construcciones en 2018 a tan solo el 17 % en 2025, a medida que los promotores dieron cada vez más prioridad a las viviendas de gama media y alta, cuyos márgenes de ganancia son mayores. Las limitaciones de asequibilidad son particularmente graves en las grandes áreas metropolitanas de la India. Mumbai y Delhi registran proporciones precio-ingresos récord de 14.3 y 10.1, niveles que sitúan la propiedad formal de vivienda muy por encima del alcance de los hogares con ingresos medios. Solo una pequeña minoría de hogares tiene acceso a financiamiento hipotecario formal, lo que limita las vías hacia la titularidad de la propiedad y obliga a muchas familias a depender del ahorro, el endeudamiento informal o de redes familiares extensas. Aunque ciudades como Ahmedabad (5.1), Chennai (5.1) y Kolkata (5.8) presentan proporciones más bajas, su asequibilidad se ve socavada por una significativa escasez en la oferta. La proporción oferta-demanda de viviendas asequibles en las ocho mayores ciudades de la India bajó de 1.05 en 2019 a 0.36 en 2025, lo que indica que incluso las ciudades "menos inasequibles" se enfrentan carencias crecientes.

Fuente: Haidar, 2025; Knight Frank, 2025; Magicbricks, 2024.

Estos factores han arraigado severas limitaciones de asequibilidad en toda la región, especialmente en los grandes centros metropolitanos donde los futuros propietarios se enfrentan a algunas de las condiciones más difíciles a nivel mundial.

Recuadro 3.2: El mercado inmobiliario sobrecalentado de China

La dinámica del desarrollo especulativo excluyente es especialmente visible en China, donde Pekín, Shanghái y Shenzhen se sitúan consistentemente entre los mercados de vivienda más inasequibles del mundo. En estas ciudades, la disponibilidad de suelo limitada, la fuerte participación de los inversores y el rápido crecimiento económico han creado una persistente escalada de precios. Hong Kong ejemplifica estas extremas presiones de asequibilidad.

Con una relación precio-ingresos de 23.4 en 2024, según el Urban Land Institute, sigue siendo uno de los mercados de vivienda menos asequibles del mundo. Aunque esto supone una ligera mejora respecto a los 26.5 de 2022, la vivienda sigue siendo clasificada como "imposiblemente inasequible", principalmente debido a la extrema escasez de suelo de la ciudad, de la cual sólo una cuarta parte está urbanizada, mientras que el resto está designado principalmente como parques rurales protegidos.

Fuente: Environment and Ecology Bureau (EEB) de Hong Kong, s.f.; Hong Kong Business, 2025

África Subsahariana

El África Subsahariana se enfrenta a persistentes desafíos de asequibilidad en la vivienda. Las proporciones precio-ingresos regionales aumentaron de 7.8 en 2010 a 8.9 en 2023, situando gran parte de la región dentro del umbral de "severamente inasequible".[11] Estas cifras ocultan presiones aún mayores en países individuales: Etiopía (26.4), Nigeria (28.2) y Kenia (16) muestran proporciones extremas que hacen inalcanzable la propiedad formal de vivienda para la gran mayoría de los hogares.[12] Estimaciones independientes muestran valores aún más altos, incluyendo proyecciones en Etiopía (47) y Camerún (46.7) que implican que los hogares necesitarían casi cinco décadas de ingresos para comprar una vivienda de nivel inicial.[13]

Las limitaciones estructurales están en el centro de estos retos de asequibilidad. En la mayoría de los países, el costo de la vivienda formal supera con creces los ingresos medios de los hogares debido a los altos precios del suelo, los costosos insumos de construcción, la infraestructura limitada y los sistemas de administración de tierras fragmentados. El análisis internacional del Banco Mundial muestra que los mercados hipotecarios en la mayoría de los países de África Subsahariana siguen siendo superficiales, con relaciones hipotecas-PIB típicamente muy por debajo del 5 por ciento. Solo un pequeño número de países de ingresos medios-altos supera este nivel.[14]

Esto limita la capacidad de los promotores para ofrecer viviendas a gran escala y de menor costo. En Nigeria, por ejemplo, incluso la vivienda privada disponible más barata en 2020 – con un costo de 8,040 dólares estadounidenses – sigue estando fuera del alcance de alrededor de un tercio (32 por ciento) de los hogares urbanos, un recordatorio contundente de la arraigada brecha de asequibilidad.[15] La región también se enfrenta a considerables déficits generados por una urbanización y crecimiento poblacional acelerados. Las escaseces estimadas incluyen 28 millones de unidades en Nigeria, 19.5 millones en Egipto y millones más en Etiopía, Kenia, Tanzania y Sudáfrica.[16]

3.2.2 Asequibilidad del alquiler

El Gráfico 3.4 muestra una marcada variación en la asequibilidad del alquiler entre regiones del mundo, con muchas zonas de ingresos bajos y medios registrando proporciones de ingresos-alquiler altas o muy altas, a menudo superiores al 50 por ciento. También son evidentes las diferencias sustanciales en Asia, Europa y América Septentrional: estas regiones contienen tanto ciudades con costos de alquiler relativamente manejables como otras donde los hogares enfrentan cargas severas debido a mercados inmobiliarios ajustados, disparidades de ingresos, oferta limitada de alquiler o acceso restringido a viviendas sociales o asequibles. Los promedios nacionales a menudo ocultan estos contrastes: un país clasificado como generalmente asequible puede aún contener ciudades con un estrés grave en el alquiler, mientras que algunos países con mayor carga incluyen focos de condiciones más moderadas.

A nivel global, aunque la proporción ha disminuido ligeramente en los últimos años, el 44 por ciento de los hogares arrendatarios actualmente gasta más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler. Aunque los niveles de inasequibilidad a nivel mundial han disminuido ligeramente desde 2010, la situación varía significativamente entre regiones, con Oceanía, Asia Occidental y África Septentrional, Asia Central y Meridional, Asia Oriental y Sudoriental, y Australia y Nueva Zelanda reportando aumentos durante este periodo.[17] Esta sección examina las tendencias de asequibilidad del alquiler en las regiones donde las cargas de alquiler son más severas y persistentes:

- *En el África Subsahariana, la tasa de inasequibilidad del alquiler es la más alta del mundo (55 por ciento),* impulsada por ingresos bajos e irregulares, oferta formal limitada de alquileres y una informalidad generalizada.

- *En América Latina y el Caribe, casi la mitad (48 por ciento) de los hogares de alquiler son inasequibles, una situación respaldada por altos costos de suelo y construcción,* mercados hipotecarios poco profundos y el lento crecimiento de las opciones formales de alquiler.

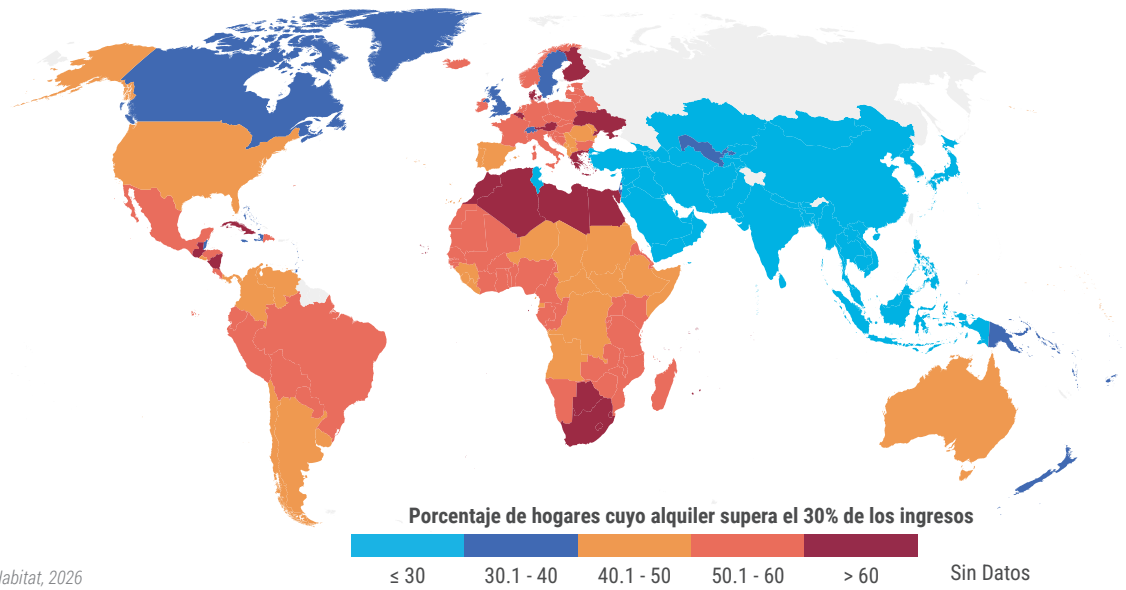
- *En Europa y América Septentrional, uno de cada dos (50 por ciento) hogares de alquiler está luchando contra la inasequibilidad,* producto de los mercados inmobiliarios ajustados y el aumento de los costes de desarrollo.

Centrarse en estas regiones permite al análisis captar tanto la profundidad del estrés por alquiler en contextos de bajos ingresos como las crecientes presiones evidentes también en entornos de mayores



La carga del alquiler recae principalmente en los hogares de bajos ingresos

Gráfico 3.4: Asequibilidad del alquiler a nivel mundial, 2023



Fuente: ONU-Habitat, 2026

ingresos. En las tres regiones, a pesar de las ligeras reducciones en los últimos años, la carga del alquiler recae principalmente en los hogares de bajos ingresos, lo que recalca la necesidad de políticas que amplíen la oferta de alquileres asequibles y refuercen la protección de los inquilinos.

África subsahariana

La asequibilidad del alquiler en el África subsahariana sigue estando muy limitada, con muchos hogares urbanos enfrentándose a una relación entre alquiler e ingreso que supera los umbrales estándar de asequibilidad. Estos desafíos tienen su raíz en una combinación de ingresos familiares bajos y a menudo irregulares, oferta formal limitada de alquileres y una población urbana en rápido crecimiento. África subsahariana se está urbanizando más rápido que cualquier otra región del mundo, añadiendo millones de nuevos residentes urbanos cada año y ejerciendo una enorme presión sobre sistemas de vivienda ya tensos.

Debido a que las opciones formales de alquiler son limitadas, la mayoría de los hogares dependen de acuerdos de alquiler informales, incluyendo unidades en asentamientos no planificados, estructuras en patios traseros y recintos compartidos. Los alquileres informales dominan el panorama urbano de viviendas en muchas ciudades donde los mercados de alquiler operan en gran medida fuera de los marcos regulatorios. Esta informalidad persiste porque conseguir vivienda formal sigue siendo prohibitivamente caro, con altos costos de desarrollo, carencias en infraestructuras y procedimientos regulatorios engorrosos.

Estas limitaciones sistémicas crean un profundo desajuste entre los ingresos y los precios de mercado, lo que empuja a la mayoría de los inquilinos de bajos ingresos a la vivienda informal, donde la relación alquiler-ingresos puede seguir siendo alta a pesar de unos estándares de construcción significativamente más bajos. En consecuencia, la inasequibilidad del alquiler se convierte tanto en un síntoma como en un motor de debilidades estructurales más profundas, reforzando la dependencia de mercados no regulados y limitando el acceso a viviendas adecuadas y bien ubicadas. La rápida urbanización, junto con la oferta formal limitada y las altas barreras para financiar la vivienda formal, asegura que la asequibilidad del alquiler siga siendo uno de los desafíos más persistentes e intensos en la vivienda en África subsahariana.

América Latina y el Caribe

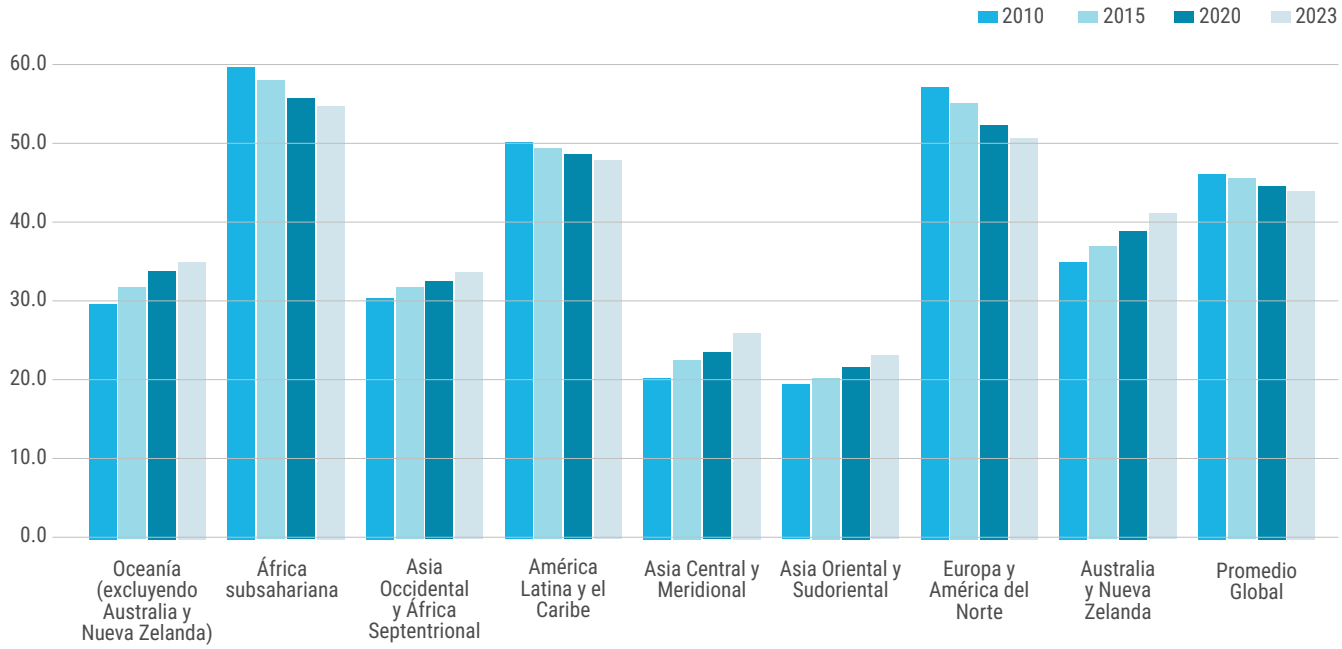
Las presiones sobre la asequibilidad del alquiler siguen siendo altas en América Latina y el Caribe, con más de la mitad de los inquilinos en muchos países gastando más del 30 por ciento de sus ingresos en costos de vivienda. Estas presiones reflejan factores estructurales arraigados, incluyendo la generalizada informalidad en los mercados laborales y de vivienda, la limitada disponibilidad de opciones formales y asequibles de alquiler, y los altos costos de suelo y construcción que empujan los alquileres fuera del alcance de los hogares de ingresos bajos y medios. En varios grandes centros urbanos, el rápido crecimiento demográfico ha incrementado la competencia por el limitado parque de alquiler, elevando aún más los costos e intensificando las barreras de asequibilidad.[18]

Las presiones sobre la asequibilidad son especialmente agudas en las áreas metropolitanas, donde la oferta formal de alquileres sigue siendo limitada y la construcción de nuevas viviendas es tanto cara como lenta en materializarse. Las investigaciones indican que los precios del suelo en muchas ciudades se han duplicado cada 6 a 10 años, una tendencia que infla significativamente los costos de desarrollo y contribuye a que incrementen los alquileres.[19] La profundidad del mercado hipotecario sigue siendo limitada, con una media de alrededor del 8 por ciento del PIB, lo que limita la capacidad de los hogares para transitar del alquiler a la propiedad de la vivienda y mantiene a gran parte de la población dependiente de los mercados de alquiler.[20]

Las presiones de la asequibilidad son especialmente críticas en las áreas metropolitanas donde la oferta formal de alquiler sigue limitada

Los inquilinos de viviendas informales a menudo se enfrentan a viviendas superpobladas o deficientes, seguridad de tenencia limitada y mayores costos de vivienda en relación con los ingresos. La débil aplicación de las normativas y sistemas de uso del suelo fragmentados impiden el

Gráfico 3.5: Niveles de inasequibilidad de alquiler por región, 2010–23



Fuente: ONU-Habitat, 2026

desarrollo de viviendas de alquiler asequibles y bien ubicadas. Estas limitaciones colocan una carga desproporcionada sobre los hogares de bajos ingresos, pues deben destinar una parte significativa de sus ingresos al alquiler, dejando menos recursos para necesidades esenciales como alimentos, transporte, servicios médicos y educación.

Sin intervenciones específicas que amplíen las opciones formales de alquiler, reduzcan los costos de desarrollo y refuercen los marcos regulatorios, es probable que la carga del alquiler siga siendo excesiva, especialmente para los hogares de bajos ingresos. Abordar estas limitaciones será esencial para mejorar el acceso equitativo a viviendas de alquiler adecuadas y asequibles en toda la región.

Europa y Norteamérica

Los patrones de asequibilidad del alquiler en Europa y Norteamérica muestran una combinación entre mejora gradual y presiones persistentes, con la carga total del alquiler a la baja, pero manteniéndose encima del 50 por ciento. La proporción de hogares con carga excesiva de alquiler cayó de aproximadamente el 57 por ciento en 2010 a un 50.4 por ciento en 2023.

Esta disminución moderada refleja mejoras constantes en varios países europeos donde la carga del alquiler se redujo durante este periodo, incluyendo Albania (del 60 al 45 por ciento), Irlanda (del 65 al 50 por ciento), España (del 50 al 43 por ciento) y Reino Unido (del 45 al 38 por ciento).[21] A pesar de este progreso, la media regional sigue siendo alta, lo que indica que una parte sustancial de los hogares sigue destinando más de la mitad de sus ingresos al alquiler.

En Estados Unidos, uno de cada dos hogares inquilinos (50 por ciento) – un total de 22.4 millones – sufrió una carga de costos en 2022, incluyendo 12.1 millones de hogares (el 27 por ciento de los inquilinos) que sufrieron una grave carga de costos, gastando más de la mitad de sus ingresos en vivienda.[22] Estos altos niveles de carga apuntan a limitaciones estructurales en los mercados de alquiler, incluyendo la oferta limitada de vivienda, el aumento de los costos de suelo y construcción, y la escasez de opciones de alquiler asequibles. Las cargas del alquiler están distribuidas de forma desigual entre los grupos poblacionales, siendo los hogares de minorías y bajos ingresos quienes suelen estar bajo mayor presión. En Estados Unidos, el 57 por ciento de los inquilinos negros y el 53 por ciento de los hispanos se vieron afectados por el costo en 2022, en comparación con el 46 por ciento de los inquilinos blancos.[23]

Estas disparidades ponen de manifiesto las persistentes desigualdades en el acceso a viviendas de alquiler asequibles, seguras y bien ubicadas. Las restrictivas regulaciones de zonificación y uso del suelo, el aumento de los costos de desarrollo y las altas tasas de interés continúan limitando la construcción de nuevas viviendas de alquiler, estrechando aún más los mercados en muchas áreas metropolitanas y agravando los desafíos de asequibilidad para los hogares vulnerables.

3.3 Factores determinantes en la inasequibilidad de la vivienda

La inaccesibilidad de la vivienda está moldeada por las condiciones en los dominios de la Figura 3.1: el mercado inmobiliario, la economía real, los mercados financieros, incluidas las instituciones. Esta sección explorará tanto los factores de la demanda como de la oferta en la inasequibilidad de la vivienda:

- En *el lado de la demanda,* los precios de la vivienda reflejan la urbanización, el cambio demográfico, las preferencias de los hogares y la actividad de inversión, mientras que el empleo, la productividad y el crecimiento salarial determinan la capacidad de pago de los hogares. Los mercados financieros influyen en el acceso al crédito y en los costos hipotecarios.

- En *el lado de la oferta,* la actividad de construcción, los costos de insumos y la capacidad de respuesta de los promotores afectan la entrega de unidades asequibles. Los factores institucionales, incluyendo la política

fiscal, la planificación del uso del suelo, la zonificación y los sistemas de administración de tierras, determinan la probabilidad de convertir la tierra en vivienda y la rapidez con la que se puede suministrar nueva oferta.

3.3.1 Factores del lado de la demanda

La demanda de vivienda está moldeada por cómo las personas forman hogares, deciden dónde vivir y acceden a financiación. La rápida urbanización y los cambios demográficos —como hogares pequeños y unipersonales, poblaciones que envejecen o cohortes de jóvenes en crecimiento— pueden aumentar el número de compradores potenciales, incluso cuando el crecimiento poblacional general se ralentiza. La actividad de los inversores también añade presión, ya que las compras motivadas por ingresos por alquiler, protección contra la inflación o almacenamiento de patrimonio pueden dirigir la demanda más allá de lo que generarían los usuarios finales por sí solos. Las expectativas también importan: cuando la gente anticipa la subida de precios, es más probable que compre con antelación, lo que impulsa el aumento de precios. Estas presiones se intensifican cuando los créditos son accesibles o los costos de endeudamiento disminuyen, permitiendo que más hogares e inversores pujen por un parque de vivienda limitado. En conjunto, estas fuerzas aumentan la demanda más rápido de lo que la oferta puede ajustarse, contribuyendo a los desafíos de asequibilidad incluso antes de tener en cuenta las limitaciones del lado de la oferta.

Urbanización y cambio demográfico

Los patrones globales de urbanización y cambio demográfico están ejerciendo una presión creciente sobre los sistemas de vivienda, intensificando los desafíos de asequibilidad en regiones que ya se enfrentan a limitaciones de oferta y de estructuras. Aunque el ritmo de crecimiento de la población urbana se ha ralentizado en la mayoría de las regiones del mundo, el África subsahariana destaca en este aspecto, con ciudades y pueblos que se expanden a una tasa de crecimiento urbano tres veces superior a la global, lo que la convierte en la región que más rápido se urbaniza a nivel mundial. La rápida urbanización también es evidente en Asia Occidental y África Septentrional (donde las áreas urbanas crecen 1.71 veces la media global) y en Asia Central y Meridional (donde el crecimiento es 1.2 veces la tasa global).[24] Estas elevadas tasas de expansión urbana están estrechamente alineadas con las crecientes presiones sobre la asequibilidad de la vivienda.

Una correlación positiva moderada (0,51) entre el ritmo de crecimiento urbano y la proporción de hogares que enfrentan la sobrecarga de costos de la vivienda pone de manifiesto que las ciudades en rápida expansión tienen más probabilidades de experimentar desafíos agudos de asequibilidad. Esto refleja una tensión política fundamental: la urbanización avanza más rápido de lo que los sistemas de vivienda pueden ajustarse, lo que resulta en una brecha cada vez mayor entre la oferta y la demanda. A medida que las ciudades crecen, la demanda de vivienda bien ubicada aumenta más rápidamente que la oferta de suelo con servicios y la producción de nuevas unidades, lo que impulsa el incremento de precios e intensifica la sobrecarga de costos. Para hacer frente a estas presiones, los gobiernos deben priorizar una planificación a futuro del uso del suelo, garantizar la liberación y el mantenimiento oportunos de los terrenos urbanizables y ampliar la provisión de viviendas asequibles en línea con las tendencias demográficas.

La urbanización por sí sola no determina los resultados de asequibilidad. Los países con tasas de crecimiento urbano similares suelen mostrar niveles muy diferentes en la carga de costos de vivienda, reflejando diferencias de eficacia en la capacidad de respuesta de sus sistemas de vivienda. Cuando los marcos de planificación, gestión de tierras y financiación de vivienda funcionan apropiadamente, la oferta puede ajustarse y moderar el aumento de la demanda.

Sin embargo, en sistemas más débiles con terrenos limitados y gestionados, regulaciones restrictivas o mercados de alquiler poco desarrollados, las presiones de asequibilidad pueden mantenerse al alza incluso cuando el crecimiento urbano es modesto.

Junto con la urbanización, el cambio demográfico se ha convertido en un motor principal y cada vez más independiente de la demanda de la vivienda. La transición hacia hogares más pequeños y el envejecimiento de la población han incrementado el número de familias en busca de vivienda, incluso en regiones donde el crecimiento poblacional general se ha ralentizado. Al acelerar la formación de hogares más allá del crecimiento demográfico, estas tendencias ejercen una presión sostenida sobre los sistemas de vivienda. La Tabla 3.1 resume los cambios en puntos porcentuales en los principales indicadores de asequibilidad de la vivienda y en los principales elementos del cambio demográfico en las regiones entre 2010 y 2020. En la mayoría de las regiones, el aumento de las proporciones medianas de precios de la vivienda por ingresos coincide con el crecimiento de los tipos de hogares más pequeños y una proporción creciente de hogares encabezados por personas mayores. Estos patrones indican un endurecimiento estructural de los mercados inmobiliarios, ya que la demanda de viviendas ha superado por sí sola el crecimiento demográfico.

América Latina, el Caribe y Asia oriental y sudoriental se ven especialmente afectados. En ambas regiones, se producen grandes aumentos en las proporciones precio-ingreso junto con un fuerte crecimiento en los tipos de hogares unifamiliares y pequeños, lo que indica que los cambios en la composición de los hogares han amplificado las presiones de asequibilidad. Estas tendencias reflejan las persistentes limitaciones de oferta y ponen de manifiesto la necesidad de estrategias de vivienda más diversificadas, incluyendo una mayor provisión de unidades más pequeñas, viviendas de alquiler asequibles y opciones de propiedad para personas de ingresos medios.

En Asia central y meridional, las presiones sobre la asequibilidad se intensificaron con mayor fuerza. El rápido envejecimiento de la población coincide con el aumento de la inaccesibilidad del alquiler, lo que subraya la creciente importancia de las políticas de vivienda adaptadas a la edad. Ampliar la vivienda social de alquiler, reforzar las protecciones a los inquilinos y promover diseños de viviendas que apoyen el envejecimiento en el hogar serán fundamentales para afrontar estos desafíos.

En cambio, África subsahariana muestra aumentos más moderados en las proporciones precio-ingreso junto con una disminución en la inaccesibilidad del alquiler. Sin embargo, el crecimiento continuado de los hogares monoparentales apunta a riesgos emergentes de asequibilidad para los grupos vulnerables, especialmente cuando la oferta de vivienda sigue limitada por la escasez de terrenos con servicios, sistemas débiles de financiación de la vivienda y cuellos de botella regulatorios. Estos patrones ponen de manifiesto la necesidad de reformas fundamentales para fortalecer los marcos de planificación, la gestión de la tierra y la diversificación de la tenencia.



Los patrones globales de urbanización y cambio demográfico están ejerciendo una presión creciente sobre los sistemas de vivienda

Tabla 3.1. Cambios por puntos porcentuales en los indicadores de asequibilidad de vivienda y cambio demográfico, 2010–2020

Región	Relación mediana entre el precio de la vivienda respecto a los ingresos	El alquiler supera el 30 por ciento de los ingresos	Hogares de 1 y 2-3 personas	Hogares encabezados por personas de +65 años	Hogares unipersonales	Hogares compuestos por parejas	Hogares monoparentales
Oceania (excluyendo Australia y Nueva Zelanda)	1.0	4.0	2.9	3.7	0.3	1.4	0.5
África subsahariana	0.3	-4.0	0.6	-0.4	0.6	-0.3	1.1
Asia Occidental y África Septentrional	-4.7	-1.8	2.6	1.6	0.6	1.0	-0.8
América Latina y el Caribe	6.2	-4.1	5.5	2.2	2.4	1.4	0.8
Asia Central y Meridional	2.1	4.0	1.8	5.5	-2.0	0.4	1.4
Asia Oriental y Sudoriental	6.0	3.3	2.9	3.5	1.5	1.3	0.0
América Septentrional y Europa	0.6	2.9	1.7	0.6	1.3	-2.3	-0.3
Mundo	2.2	1.1	2.0	2.9	-0.1	0.2	0.7

Fuente: Calculado a partir de la DESA de ONU, 2022a; 2022b y ONU-Habitat, 2026a

Asia Occidental y el África Septentrional destacan como la única región que registró una disminución en las proporciones medianas de precios respecto a ingresos durante el periodo, reflejando los efectos de los programas de vivienda estatales de larga data. La inversión pública a gran escala, como la entrega de millones de viviendas en Argelia desde finales de los años noventa, demuestra que la intervención pública sostenida puede ayudar a moderar las presiones de asequibilidad asociadas al cambio demográfico.[25]

En todas las regiones, la creciente proporción de hogares encabezados por personas mayores destaca el envejecimiento como un factor determinante cada vez más relevante de la demanda de vivienda, mientras que el cambio generalizado hacia hogares de menor tamaño subraya los límites de basarse únicamente en el crecimiento poblacional para anticipar las necesidades futuras de vivienda. Como muestra la Tabla 3.1, el cambio demográfico está remodelando la demanda de vivienda de formas que a menudo intensifican las presiones sobre la asequibilidad. Abordar estos desafíos requiere políticas de vivienda alineadas con las realidades demográficas y coordinadas entre los sistemas de tierra, planificación, protección social y financiación de la vivienda.

Desigualdad de ingresos

La desigualdad de ingresos es un factor importante de la inasequibilidad de la vivienda en todas las regiones del mundo. A medida que la desigualdad se extiende, una mayor proporción de ingresos se concentra entre los hogares de mayores ingresos, aumentando la demanda de viviendas bien ubicadas y elevando los precios tanto en los mercados de alquiler como de propiedad. Al mismo tiempo, el crecimiento lento de los ingresos entre hogares de bajos recursos incrementa las dificultades para hacer frente al aumento de los costos de vivienda, lo que resulta en mayores tasas de sobrecarga de costos de la vivienda.[26]

La correlación positiva entre el coeficiente de Gini y la sobrecarga de costos de la vivienda es de 0.54, lo que indica que los países con mayores niveles de desigualdad tienden a experimentar una mayor carga en el alquiler, aunque esto puede compensarse en cierta medida por otros factores, como la presencia de un gran parque de viviendas públicas (Recuadro 3.3). La desigualdad interactúa con una respuesta limitada a la oferta de viviendas, un rápido crecimiento urbano y limitaciones institucionales, lo que refuerza las presiones sobre la asequibilidad, dejando a los inquilinos especialmente vulnerables. En mercados de baja vacancia como Estados Unidos, la oferta limitada combinada con el aumento de las desigualdades de ingresos ha contribuido al incremento de los alquileres y al hacinamiento, un patrón más amplio observado en regiones donde la desigualdad está fuertemente vinculada a una menor asequibilidad para inquilinos y propietarios de bajos ingresos.[27]

Las tendencias de desigualdad varían significativamente entre países y regiones. La Tabla 3.2 muestra que entre 2010 y 2023, la desigualdad de ingresos aumentó en 82 países (44 por ciento), mientras que 98 países (53 por ciento) registraron descensos.

Recuadro 3.3: La vivienda social como barrera frente a los efectos de la desigualdad en crecimiento

En Norteamérica y Europa, como se muestra en la Tabla 3.2, muchos más países (27) experimentaron un aumento de la desigualdad entre 2010 y 2023, aunque la carga del costo de la vivienda disminuyó en varios casos. Esto refleja el efecto moderador de sistemas de vivienda social bien establecidos (un punto que se discute más adelante en la Sección 3.3.2). La vivienda pública o cooperativa representa entre el 20 y el 30 por ciento del parque de viviendas en Austria, Dinamarca y Países Bajos, por ejemplo, superando con creces la media de la Unión Europea (UE) de tan solo un 6–7 por ciento. Estos parques habitacionales grandes y estables ayudan a moderar las presiones de asequibilidad mediante participación municipal activa, asociaciones de vivienda sin fines de lucro y una inversión pública sostenida. No obstante, el aumento de la desigualdad indica una mayor vulnerabilidad ante futuras presiones de asequibilidad a medida que los alquileres del mercado siguen subiendo.

Fuente: Comisión Europea, s.f.; ONU-Habitat, 2026a

En África subsahariana, a pesar de la reducción de la desigualdad en los últimos años en la mayoría de los países, la inasequibilidad ya es un problema grave y países con mayores niveles de desigualdad, como Sudáfrica, Botsuana, Namibia y Suazilandia, registran algunas de las tasas de renta más altas, a menudo superiores al 60 por ciento.[28] Un patrón similar se observa en América Latina y el Caribe, donde países altamente desiguales como Brasil, Colombia, Guatemala y Nicaragua informan que más de la mitad de los hogares enfrentan inasequibilidad para el alquiler.

El creciente número de hogares encabezados por personas mayores pone de manifiesto el envejecimiento como un factor cada vez más importante para determinar la demanda de vivienda

Acceso al financiamiento de viviendas

El acceso a la financiación de la vivienda sigue siendo muy desigual entre regiones, lo que refuerza el hallazgo general de que los sistemas hipotecarios convencionales excluyen a la mayoría de los hogares en todo el mundo, especialmente a los grupos de bajos ingresos y empleados informales.[29] Aunque la penetración hipotecaria ha aumentado modestamente en la última década, persisten profundas disparidades estructurales.

Tabla 3.2.: Tendencias de desigualdad de ingresos por región, basadas en coeficientes de Gini, 2010–2023

Región	Creciente	Decreciente	Sin tendencia
Oceanía (excluyendo Australia y Nueva Zelanda)	1	10	0
África Subsahariana	31	15	1
Asia Occidental y África Septentrional	9	11	4
América Latina y el Caribe	24	5	0
Asia Central y Meridional	7	7	0
Asia Oriental y Sudoriental	8	6	0
América Septentrional y Europa	17	27	0
Australia y Nueva Zelanda	1	1	0
Mundo	98	82	5

Fuente: World Inequality Lab, s.f.

- En África subsahariana, Asia Central y Meridional y partes de Europa Oriental y Sudoriental, la penetración hipotecaria se mantiene en un dígito y en un rango bajo del 30 por ciento.[30] La alta informalidad, la titulación incompleta de tierras y las prácticas de evaluación crediticia que dependen de ingresos estables y documentados siguen impidiendo que los hogares de menores ingresos accedan a los mercados hipotecarios formales.

- En América Latina y el Caribe, la penetración ha alcanzado entre el 30 y el 40 por ciento en algunos mercados, pero el acceso permanece limitado debido a los altos costos de suelo e infraestructuras, el aumento de los precios de la construcción y la persistente informalidad.[31] Estos factores suprimen la demanda efectiva de hipoteca a pesar de la expansión de los instrumentos de crédito, reflejando los desafíos de asequibilidad señalados y demostrando que mercados hipotecarios más profundos no necesariamente garantizan un acceso inclusivo.

- El acceso a hipotecas sigue siendo relativamente alto en varias economías desarrolladas, pero las tendencias recientes apuntan a una creciente diferenciación entre los mercados desarrollados. La proporción de hogares elegibles que obtienen una hipoteca o un préstamo hipotecario se ha mantenido en general estable en Estados Unidos, con un 77 por ciento en 2010 y un ligero aumento hasta el 78 por ciento en 2023. Un patrón similar se observa en Canadá, donde las tasas de éxito aumentaron del 75 por ciento en 2010 al 78 por ciento en 2023, reflejando el acceso sostenido a la financiación de la vivienda en estos sistemas maduros. En cambio, Australia y Nueva Zelanda han experimentado una restricción gradual del acceso a hipotecas desde niveles muy altos previos a la pandemia. En Australia, la penetración hipotecaria disminuyó del 85 por ciento en 2010 al 80 por ciento en 2023, mientras que en Nueva Zelanda bajó del 70 por ciento al 63 por ciento en el mismo periodo. Estas tendencias reflejan regulaciones macroprudenciales más estrictas destinadas a frenar la deuda de los hogares y disminuir el riesgo financiero sistémico.[32]

Dadas las condiciones actuales, el acceso a hipotecas sigue siendo demasiado limitado para permitir el acceso general a viviendas adecuadas. Como se muestra en el Capítulo 8, la mayoría de los hogares de bajos ingresos continuarán siendo excluidos a menos que se proporcionen alternativas financieras a las hipotecas convencionales que sean accesibles y favorables para los pobres. Ampliar el acceso requiere mercados hipotecarios más sólidos, además de herramientas complementarias como la financiación incremental, la financiación de viviendas en alquiler y menores costos de suelo e infraestructuras.

Financiarización de la vivienda

La financiarización se refiere a la creciente implicación de actores financieros, instrumentos de inversión y grandes fondos de capital en los mercados de vivienda y tierras. Refleja cambios más amplios en los flujos de capital globales y la evolución de los modelos de financiación inmobiliaria, en lugar de un proceso único y uniforme.[33] En todas las regiones, instituciones como prestamistas hipotecarios, fondos de capital privado y propietarios corporativos han ampliado su participación en los mercados de alquiler y propiedad, buscando a menudo fuentes de ingresos a largo plazo y apreciación de activos.[34] Los efectos de estas tendencias varían considerablemente según las condiciones del mercado local, la regulación y la capacidad de suministro.

Tabla 3.3.: Financiarización en la práctica: mecanismos y resultados por país

País/mecanismo	Resultados observados
Canadá (Ottawa) Propietarios corporativos que adquieren parques de vivienda en alquiler de mayor antigüedad	Demoliciones, desahucios y desplazamientos racializados: la organización comunitaria aseguró compromisos de no desplazamiento, aunque las presiones de gentrificación persistieron
Portugal (Lisboa) Capital extranjero y SIGIs; liberalización del mercado de alquiler	Una inflación significativa de los precios de la vivienda a medida que aumentaba la demanda de los inversores: la asequibilidad no siguió el ritmo.
Sudáfrica Expansión hipotecaria y garantización de microfinanzas	Altos índices de morosidad, embargos hipotecarios y sobreendeudamiento; aparición de boicots hipotecarios.
Brasil y Puerto Rico (EE. UU.) Regularización vinculada a hipotecas explotadoras; reurbanización tras desastres	Desplazamientos y desahucios; fideicomisos comunitarios de tierras mejoraron la seguridad de la tenencia, pero persistieron los desafíos.
China (Shanghái) Plataformas de alquiler que ofrecen préstamos de alquiler entre particulares	Las bancarrotas de las plataformas dejaron a los inquilinos expuestos a responsabilidad, desahucios y pérdidas financieras.
Botsuana, Kenia, Namibia, Zambia Elegibilidad limitada para hipotecas (~17%).	Ampliación de las disparidades de riqueza; intensificación de la exclusión de terrenos con servicios y viviendas formales.
Honduras, Nigeria, India Reurbanización y presiones territoriales impulsadas por el turismo	Desalojos forzados, pérdida cultural, desalojo de asentamientos informales.
Malasia La titulización de Cagamas amplía la emisión de valores respaldados por activos	Mayor endeudamiento de los hogares y exposición sistémica.

Nota: Algunos ejemplos seleccionados son ilustrativos y no exhaustivos.
Fuente: Crosby, 2024 (Canadá); Endes & Tulumello, 2024 (Portugal); Bond, 2024 (África Meridional); Algoed, 2025 (Brasil y Puerto Rico); Chen et al., 2022 (China); Farha, 2017 (Bots uana, Kenia, Namibia, Zambia, Honduras, Nigeria, India, Malasia).

La financiarización suele interactuar con los desafíos estructurales existentes en lugar de impulsar los resultados por sí sola. En mercados donde la oferta es limitada, los ingresos son informales o las protecciones de los inquilinos son débiles, el aumento de los flujos de capital puede intensificar la competencia por viviendas bien ubicadas y contribuir a aumentos de precios o presiones de reurbanización.[35] Por otro lado, en entornos bien regulados con sistemas de planificación y gestión más sólidos, la inversión ha apoyado la nueva construcción, la modernización de unidades antiguas y la expansión de viviendas de alquiler gestionadas profesionalmente. Esto refuerza el hecho de que la capacidad institucional y las salvaguardas regulatorias determinan en gran medida cómo la financiarización afecta a los resultados de la vivienda.

Sin protecciones o regulaciones adecuadas, los efectos de la financiación pueden ser devastadores. La Tabla 3.3 resume casos seleccionados de diferentes regiones y muestra tres patrones recurrentes:

- Primero, *adquisiciones a gran escala que influyen en las trayectorias de los alquileres:* por ejemplo, la compra por parte de una inmobiliaria de viviendas para personas de bajos ingresos en Ottawa, Canadá, para generar rendimientos significativos mediante gentrificación, desahucios e incrementos del alquiler.[36]

- Segundo, *las lagunas regulatorias que permiten la reurbanización especulativa o generan presiones de desplazamiento:* por ejemplo, la inversión extranjera en el mercado inmobiliario de Lisboa (Portugal).[37]

- Tercero, *productos financieros que aumentan la influencia en mercados con salvaguardas sociales limitadas:* por ejemplo, el uso de "préstamos de alquiler" con pocos activos en ciudades chinas.[38]

Estos impactos tienden a ser más significativos cuando la oferta sigue limitada y los marcos institucionales son débiles.[39] En algunos contextos, las adquisiciones de carteras y las estrategias de reurbanización se han vinculado a alquileres más altos o a mayores riesgos de desahucio. En otros casos, innovaciones financieras como las plataformas de titulización o los productos de préstamos de alquiler han creado nuevos canales de financiación para prestamistas y promotores, aunque estos beneficios no siempre han mejorado el acceso para los hogares de bajos ingresos.

En general, la financiarización puede intensificar o moderar las presiones sobre la asequibilidad dependiendo del contexto general de gobernanza. Donde el capital crece más rápido que la capacidad de suministro y la seguridad social, la asequibilidad y la seguridad de la tenencia suelen disminuir para los hogares de bajos ingresos. Por otro lado, cuando las instituciones dirigen la inversión hacia la provisión de terrenos con servicios, modelos de tenencia apoyados por la comunidad, protecciones exigibles para los inquilinos y financiación diversificada de la vivienda, los riesgos se reducen y los beneficios se distribuyen más ampliamente.

3.3.2 Factores del lado de la oferta

En muchas partes del mundo, la oferta de nuevas viviendas no ha seguido el ritmo del crecimiento demográfico. La escasez global de viviendas se ha ido ampliando, pasando de 201.2 millones de unidades en 2010 a 268.8 millones en 2023.[40] Aunque la escasez de viviendas se ha reducido desde un máximo de 280.3 millones en 2020, gracias a un aumento de la construcción en América Latina y el Caribe y Asia Central y Meridional, muchas regiones han experimentado una brecha creciente durante este periodo. En Europa y América Septentrional, por ejemplo, la escasez de vivienda asequible aumentó en más de una cuarta parte, pasando de 9.9 millones en 2020 a 24.8 millones en 2023.[41]



La financiarización puede intensificar o moderar las presiones sobre la asequibilidad dependiendo del contexto de gobernanza más amplio

En muchas regiones, las condiciones financieras más estrictas, el aumento de los costos de construcción y la mayor incertidumbre económica ralentizaron el desarrollo de viviendas tras 2020. Como se muestra en la Tabla 3.4, aunque el crecimiento del parque habitacional global superó al crecimiento demográfico, impulsado en gran medida por un fuerte aumento de la construcción en América Latina y el Caribe, este patrón no fue universal. En varias regiones, incluyendo Europa y América Septentrional, Asia Occidental y África Septentrional, y Oceanía, el crecimiento de la oferta de viviendas permaneció por detrás del crecimiento poblacional.

En muchas partes del mundo, la oferta de nuevas viviendas no ha seguido el ritmo del crecimiento demográfico

Estas carencias han intensificado las presiones sobre la asequibilidad para los hogares de bajos ingresos y medios al contribuir al aumento de los alquileres y los precios de la vivienda. Una combinación de factores subyace a la desaceleración de la construcción observada en estas regiones.

- El aumento de las tasas de interés y los criterios de concesión más estrictos limitaron el acceso a la financiación tanto para los promotores como para los hogares.

- El aumento de los costos de construcción también redujo el número de nuevos desarrollos en curso, ralentizando la expansión de la oferta formal de viviendas. Aunque los programas de renovación y eficiencia energética, incluidas las iniciativas de la UE para mejorar el desempeño de los edificios y ayudaron a sostener la actividad de rehabilitación, fueron insuficientes para compensar el declive más amplio de la construcción de nuevas viviendas.[42]

- En ciudades de rápido crecimiento, la escasez de suelo con servicios y la dependencia de la construcción incremental o informal siguen restringiendo la oferta de viviendas bien ubicadas y con acceso a servicios. Como resultado, incluso donde el parque total creció a un ritmo similar al de la población, persistieron escaseces en zonas de alta demanda, reforzando las presiones de asequibilidad.

A pesar de la persistente escasez de viviendas, las tasas de vacantes globales se mantienen en torno al rango bajo de los dos dígitos,[43] lo que pone de manifiesto la complejidad de la dinámica del mercado inmobiliario. Las tasas de vacantes por sí solas ofrecen información limitada, ya que las unidades vacantes pueden reflejar un uso estacional, declive estructural o desbalances entre la ubicación, calidad o precio de las viviendas disponibles y las necesidades domésticas. Por tanto, interpretar los niveles de vacantes requiere una consideración cuidadosa de las características de las unidades, los segmentos de mercado y los patrones de formación de hogares

Tabla 3.4.: Relación entre el crecimiento del parque habitacional y el crecimiento de la población

Región	2010-2015	2015-2020	2020-2023
Oceanía (excluyendo Australia y Nueva Zelanda)	0.8	3.1	0.7
África Subsahariana	1.1	1.0	1.1
Asia Occidental y África Septentrional	0.2	0.6	0.4
América Latina y el Caribe	1.3	1.8	7.0
Asia Central y Meridional	1.5	1.2	1.6
Asia Oriental y Sudoriental	3.0	3.4	0.9
América Septentrional y Europa	2.5	2.4	0.5
Australia y Nueva Zelanda	0.9	1.3	1.4
Mundo	1.4	1.3	1.8

Fuente: ONU-Habitat, 2026

Estas dinámicas evidencian que la oferta de vivienda no se ajusta automáticamente a las presiones demográficas o económicas. Garantizar un suministro adecuado, bien ubicado y asequible requiere acciones coordinadas: alinear la planificación del uso del suelo y el transporte con la provisión de viviendas, utilizar financiación contracíclica para estabilizar la producción, agilizar los procesos regulatorios sin debilitar los estándares y aprovechar la inversión pública para atraer capital privado. Cuando estos elementos trabajan juntos, los sistemas de vivienda pueden ampliar la oferta de forma más sostenible entre los diferentes grupos de ingresos.

Las experiencias de diferentes países muestran que los programas públicos pueden ayudar a estabilizar la ejecución durante periodos difíciles. En Brasil, por ejemplo, el relanzamiento de Minha Casa en 2023, Minha Vida reactivó obras estancadas y aumentó el volumen de contrataciones, proporcionando apoyo durante un periodo de restricción de las condiciones financieras.[44] Cuando los gobiernos movilizaron financiación contracíclica, ampliaron subvenciones o reactivaron proyectos estancados, el sector inmobiliario se mantuvo más resiliente a pesar de las condiciones adversas del mercado.[45]

Vivienda pública y social en transición

La vivienda subvencionada sigue siendo una herramienta política importante para ampliar el acceso a viviendas adecuadas y asequibles, especialmente para hogares de bajos ingresos y vulnerables. A nivel global, sin embargo, no existe una estimación consolidada de la proporción de hogares que viven en viviendas subvencionadas o sociales, lo que refleja diferencias sustanciales en definiciones nacionales, estructuras de tenencia y la disponibilidad y comparabilidad de los datos.[46] Aunque la vivienda subvencionada y pública sigue siendo un componente crítico para muchos sistemas nacionales de vivienda, solo atiende a una parte limitada de los hogares y, en muchos países, ha disminuido de forma constante desde los años 80 en medio de un cambio más amplio hacia modelos de provisión impulsados por el mercado y subsidios por el lado de la demanda, como las asignaciones para vivienda y el apoyo a la propiedad de vivienda.[47] Dentro de los países de la OCDE, la vivienda social y pública de alquiler representa de media entre el 3 y el 7 por ciento del parque habitacional, aunque la variación entre países es considerable.[48]

El terreno limitado con servicios y la dependencia de la construcción incremental o informal siguen restringiendo la oferta de viviendas bien ubicadas y con acceso a servicios

Un pequeño número de países, especialmente Austria, Dinamarca, Francia y los Países Bajos, destacan por mantener grandes sectores de alquiler no mercantil, en algunos casos albergando entre el 15 y el 30 por ciento de los hogares.[49] Estos sistemas se sustentan en inversión pública a largo plazo, marcos legales y regulatorios sólidos, y una estrecha integración con la planificación urbana, la regulación del uso del suelo y la provisión de infraestructuras. En tales contextos, la vivienda subvencionada funciona como un componente central del sistema de vivienda en lugar de como una red de seguridad residual.[50]

- *En América Septentrional, la provisión de vivienda asequible ha dependido en gran medida de entidades municipales de vivienda y proveedores regulados sin fines de lucro, impulsados por mecanismos federales de financiación a gran escala.* En Estados Unidos, el programa de Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) ha servido como la principal herramienta para la producción de viviendas asequibles en alquiler, financiando entre 3.7 y 4 millones de viviendas entre 1987 y 2023.[51] En Canadá, la inversión sostenida de la oferta bajo la Estrategia Nacional de Vivienda ha ampliado y preservado de manera similar el parque de viviendas asequibles, con compromisos federales que superan los 76.000 millones de dólares al 31 de diciembre de 2025 y apoyan cerca de 196,000 nuevas viviendas, así como la preservación de más de 359,000 viviendas comunitarias, lo que subraya la capacidad de la inversión pública a largo plazo para abordar las brechas de asequibilidad en mercados de alto costo donde la provisión del mercado por sí sola ha sido insuficiente.[52]

- *En Asia Oriental y Sudoriental, la intervención estatal ha producido algunos de los sistemas de vivienda pública más extensos del mundo.* La Junta de Desarrollo de la Vivienda de Singapur proporciona vivienda pública a cerca del 80 por ciento de los hogares,[53] de ellos, mientras que China, Japón y la República de Corea operan sistemas amplios de apoyo a la vivienda que combinan vivienda subvencionada en alquiler, programas de propiedad con precios controlados y financiación pública de vivienda, alcanzando en conjunto alrededor del 30 por ciento de los hogares.[54] En India, el programa nacional Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) amplió la vivienda subvencionada del 0.3 por ciento de los hogares en 2010 al 7 por ciento en 2023.[55]

- *En Asia Occidental y África Septentrional, los modelos de provisión pública a gran escala también han influido en los resultados.* La Administración de Desarrollo Masivo de Viviendas (TOKi) de Turquía ha entregado más de 1 millón de unidades asequibles durante dos décadas utilizando terrenos públicos, modelos de subvención cruzada y planificación a largo plazo.[56]

- *En el África subsahariana, la vivienda pública y social sigue siendo de alcance limitado.* Los gobiernos han lanzado diversos programas, incluyendo el Programa Integrado de Desarrollo de Vivienda de Etiopía y los programas de vivienda pública y lotes con servicios de Camerún, así como programas de subvenciones en Malí, Mauricio, Senegal y Yibuti. Sin embargo, los altos costos de construcción, el espacio fiscal limitado, la segmentación debilitada y las limitaciones de asequibilidad han impedido que estos programas sirvan eficazmente a los grupos de bajos ingresos.[57]

Sin embargo, desde los años 80, muchos países de altos ingresos han reducido la inversión pública directa en vivienda. Políticas como el Derecho de Compra del Reino Unido, la reducción de la vivienda pública en Estados Unidos y el cambio hacia subvenciones basadas en el mercado en algunas partes de Europa han contribuido a la reducción del inventario público. En los países de la OCDE, la inversión pública de capital en vivienda cayó del 0.17 por ciento del PIB en 2001 al 0.06 por ciento en 2018, aumentando la dependencia de los mercados para satisfacer la demanda.[58]

La escala limitada de la vivienda pública y social, combinada con las limitaciones fiscales y una mayor dependencia de la entrega en el mercado, ha dejado a los hogares de bajos ingresos cada vez más expuestos al aumento de los costos de suelo y construcción. Sin una inversión pública renovada y bien dirigida, respaldada por marcos regulatorios sólidos y mecanismos que atraigan capital privado responsable, la vivienda pública y social tendrá dificultades para aliviar las presiones de asequibilidad.

Limitantes determinadas por los costos en la provisión de viviendas

El aumento de los costos de insumos y transacciones impone importantes limitaciones del lado de la oferta que reducen tanto el volumen como la asequibilidad de la provisión de nuevas viviendas. A través del proceso de construcción y los sistemas de impuestos y tasas relacionados con la propiedad, estas presiones erosionan la viabilidad del proyecto, reducen márgenes ya ajustados y, en última instancia, suben los precios tanto de viviendas nuevas como existentes.

Muchos países de altos ingresos han reducido la inversión pública directa en vivienda

Los costos de construcción se han convertido en un factor persistente de la inaccesibilidad de la vivienda. El fuerte aumento de los precios de materiales, mano de obra, equipos, preparación de obra e infraestructuras ha incrementado los costos de desarrollo por unidad, agravados por las interrupciones globales en la cadena de suministro, la inflación de precios de materiales y la escasez de mano de obra. En Estados Unidos, los costos de los materiales de construcción han aumentado más de un 40 % desde la pandemia de COVID-19, y las medidas arancelarias por sí solas han incrementado los costos de nuevas viviendas unifamiliares en un estimado de 10,900 dólares estadounidenses.[59]

A medida que aumentan los costos, los proyectos asequibles y de gama media se vuelven menos viables, lo que lleva a los promotores a retrasar, reducir o cancelar los proyectos previstos. Esto ralentiza la nueva oferta, aumenta la presión sobre el parque existente e intensifica el crecimiento de los precios, que afecta de forma desproporcionada a los hogares de ingresos bajos y medios. La Figura 3.6 ilustra este patrón, mostrando aumentos significativos en el costo de construcción entre 2020 y 2025 en las principales ciudades del mundo. Estas escaladas en costos limitan la oferta de viviendas mediante precios más altos y reducción de la producción, retrasando la provisión y limitando la oferta global.

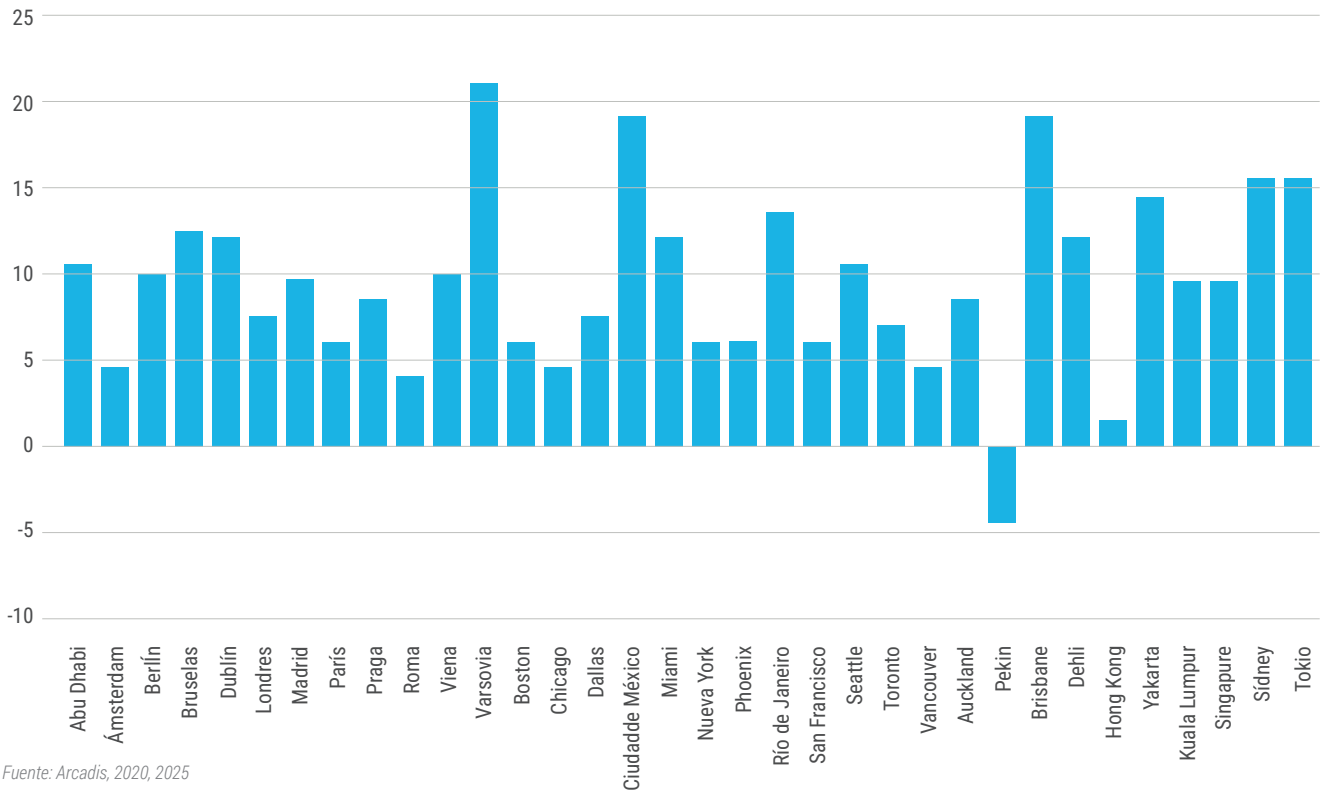
Los costos de transacción, incluidos los impuestos y comisiones asociados a la compra, poseer, alquilar y vender propiedades, representan una limitación significativa pero a menudo pasada por alto del lado de la oferta. Estos costos moldean los incentivos de inversión, afectan a la movilidad de los hogares e influyen en la participación en los mercados formales de vivienda. A nivel mundial, las cargas medias incluyen un impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles del 2%, un impuesto anual sobre la propiedad del 0.8 por ciento, un impuesto sobre la renta por alquiler del 13,.5 por ciento y un impuesto sobre las plusvalías del 7.2 por ciento, junto con los costos típicos de transacción de 6.6 por ciento para compradores y 3.3 por ciento para vendedores.[60]

Aunque los bajos impuestos sobre la propiedad y los impuestos anuales sobre la propiedad pueden favorecer la propiedad en algunas regiones, sus efectos suelen verse compensados por altos impuestos sobre los ingresos por alquiler y las plusvalías que desincentivan la inversión en viviendas de alquiler. África subsahariana, por ejemplo, combina impuestos muy bajos sobre las transmisiones y la propiedad con altos impuestos sobre rentas por alquiler y plusvalías, mientras que Australia y Nueva Zelanda aplican tipos de impuesto sobre la renta por alquiler de hasta el 32 por ciento a pesar de una imposición moderada basada en la propiedad. En gran parte de América Latina y Asia Central y Meridional, las barreras provienen menos de la fiscalidad que de los altos costos no fiscales, como cargos administrativos, comisiones y cargos de transacción, que pesan especialmente sobre los compradores primerizos y los hogares de bajos ingresos.

Junto al aumento de los costos de construcción, estas fricciones relacionadas con la transacción elevan los costos iniciales, desincentivan la inversión, reducen la movilidad de los hogares y ralentizan la rotación del parque existente, reduciendo la oferta de viviendas y profundizando las presiones sobre la asequibilidad. Abordar estas limitaciones requiere medidas que mejoren la productividad y reduzcan el riesgo, incluyendo

Los costos de construcción se han convertido en un factor persistente para la inaccesibilidad de la vivienda

Gráfico 3.6: Inflación de los costos de construcción en las grandes ciudades, 2020–2025



Fuente: Arcadis, 2020, 2025

tecnologías modernas de construcción, contratación digital, planificación y aprobaciones simplificadas, códigos de edificación previsibles, mejor asignación de riesgos e instrumentos financieros mixtos para apoyar la oferta de viviendas asequibles y de mercado medio.

Tierra, regulación y el costo de la expansión urbana

El acceso a terrenos edificables y con acceso a servicios es fundamental para la asequibilidad de la vivienda. Cuando las ciudades no amplían las áreas con servicios conforme a la demanda o aplican normas urbanísticas restrictivas, la escasez de suelo impulsa el desarrollo hacia fuera y refuerza la expansión urbana. En las últimas cinco décadas, las áreas urbanas se han expandido más rápido que la población, especialmente en África y Asia, reflejando un desarrollo cada vez más intensivo en suelo.[61]

Los resultados de asequibilidad varían según el contexto. Si bien el desarrollo de baja densidad en la periferia puede reducir los costos del suelo por unidad, los beneficios suelen verse contrarrestados por mayores costos durante el ciclo de vida, incluyendo desplazamientos más largos, mayores costos de transporte y la autoprovisión de servicios donde la infraestructura va rezagada. La evidencia de Estados Unidos muestra que aumentos modestos en la densidad pueden aumentar inicialmente los costos de la vivienda, pero generan mayores reducciones en los costos de transporte en relación con los ingresos, mejorando la asequibilidad combinada de vivienda y transporte.[62] Por tanto, una expansión mal gestionada corre el riesgo de trasladar los costos a los hogares en lugar de reducirlos.

Las regulaciones sobre el uso del suelo determinan estos resultados. Los tamaños mínimos de lote, la zonificación de un solo uso y los límites de baja altura o superficie reducen la oferta de viviendas bien ubicadas, impulsan el crecimiento hacia la periferia y suben los precios en las zonas centrales. En cambio, la expansión planificada y por fases, apoyada por infraestructuras troncales y lotes con servicios, permite un crecimiento más compacto y asequible con mejor acceso a empleos y servicios.

Tabla 3.5. Tiempo medio para obtener un permiso de construcción

Región	Días promedio
Oceania	53.9
África Subsahariana	45.0
Asia Occidental y África Septentrional	84.1
América Latina y el Caribe	75.4
Asia Central y Meridional	51.0
Asia Oriental y Sudoriental	28.0
Europa y América Septentrional	101.4
Mundo	65.6

Fuente: Banco Mundial, s.f.-a

Los retrasos administrativos aumentan aún más los costos. En Estados Unidos, cada mes adicional de retraso en los permisos aumenta los costos de construcción en torno a un 1 por ciento.[63] Los tiempos de aprobación varían mucho entre regiones, siendo Europa y América Septentrional las medias más largas (Tabla 3.5). Aprobaciones simplificadas con estándares previsibles reducen la incertidumbre y mejoran la viabilidad de viviendas asequibles y de gama media.

Las preocupaciones de equidad son primordiales. Cuando el suelo urbanizado es escaso, la expansión está mal gestionada; los hogares de bajos ingresos suelen ser desplazados a zonas informales o periféricas, enfrentándose a mayores costos de transporte, servicios más débiles y una mayor exposición a riesgos climáticos y de salud.

Por tanto, es esencial integrar los objetivos de asequibilidad tanto en las estrategias de relleno como en las de expansión para evitar trasladar los costos de vivienda y acceso a grupos vulnerables.

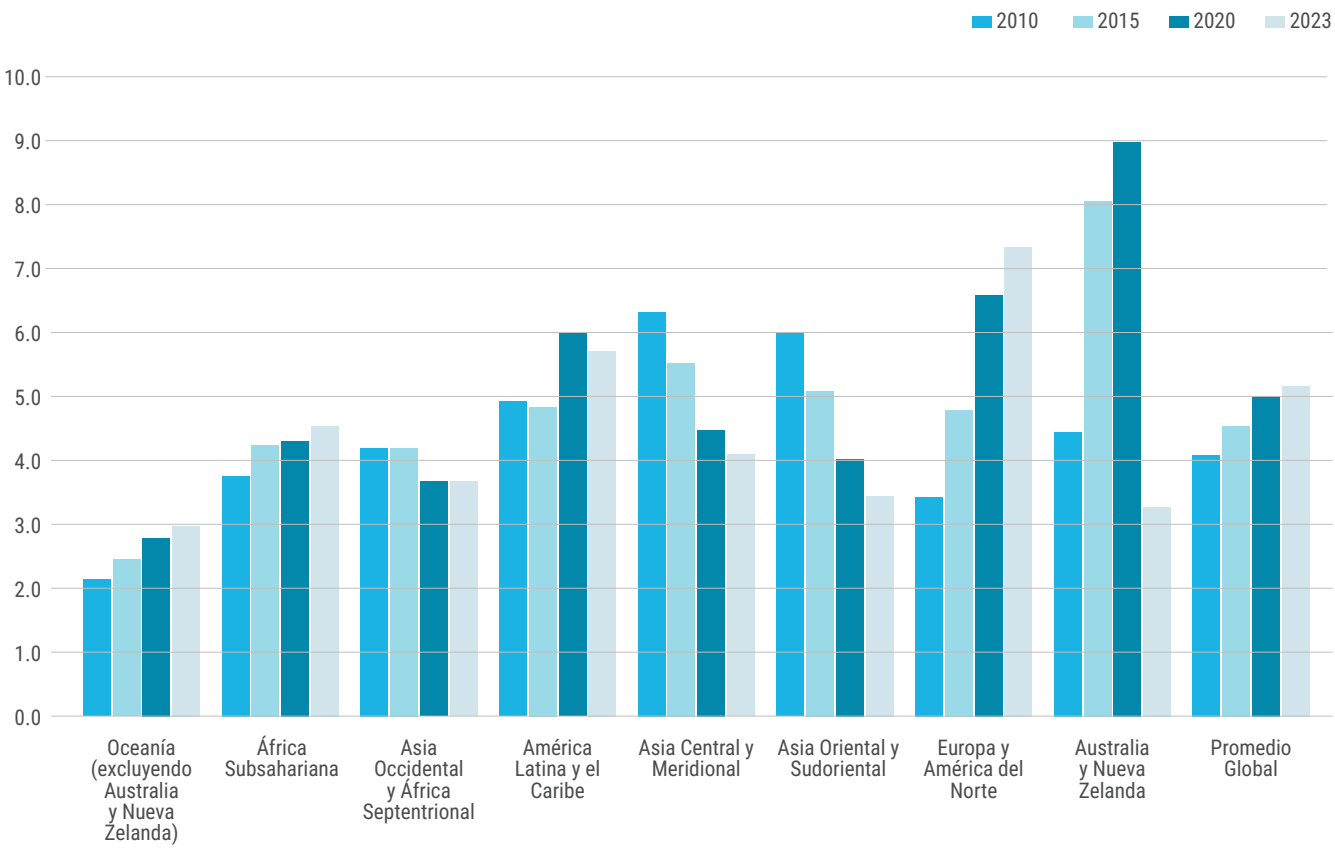
En general, la asequibilidad depende no solo de la construcción y las finanzas, sino también de cómo las ciudades gestionan la oferta de suelo, regulan la forma de los edificios y administran los permisos. Cuando estos sistemas se alinean, las ciudades pueden acomodar el crecimiento a un costo total menor para los hogares. Cuando no lo hacen, corren el riesgo de reforzar un ciclo de expansión urbana, altos costos de viaje, retraso en la provisión y aumento de precios.

Dinámicas de precios y alquileres: factores e implicaciones en la asequibilidad

Los precios de la vivienda y los alquileres han aumentado en la mayoría de las regiones durante la última década, reflejando una persistente brecha entre la oferta y la demanda. Cifras 3.7 y 3.8 ilustran tanto la escala como el momento de estos desplazamientos. La Figura 3.7 muestra que los precios nominales de la vivienda han subido sustancialmente desde 2010, con varias regiones experimentando una apreciación sostenida hasta 2023. Aunque el ritmo de crecimiento varía según la región y el tiempo, el patrón general apunta a limitaciones de oferta de larga duración en relación con el crecimiento poblacional, la formación de hogares y el cambio demográfico. Estas tendencias señalan crecientes presiones sobre la asequibilidad en los mercados de propiedad, especialmente donde la provisión de viviendas no ha seguido el ritmo de la expansión urbana y la creciente demanda de viviendas bien ubicadas.

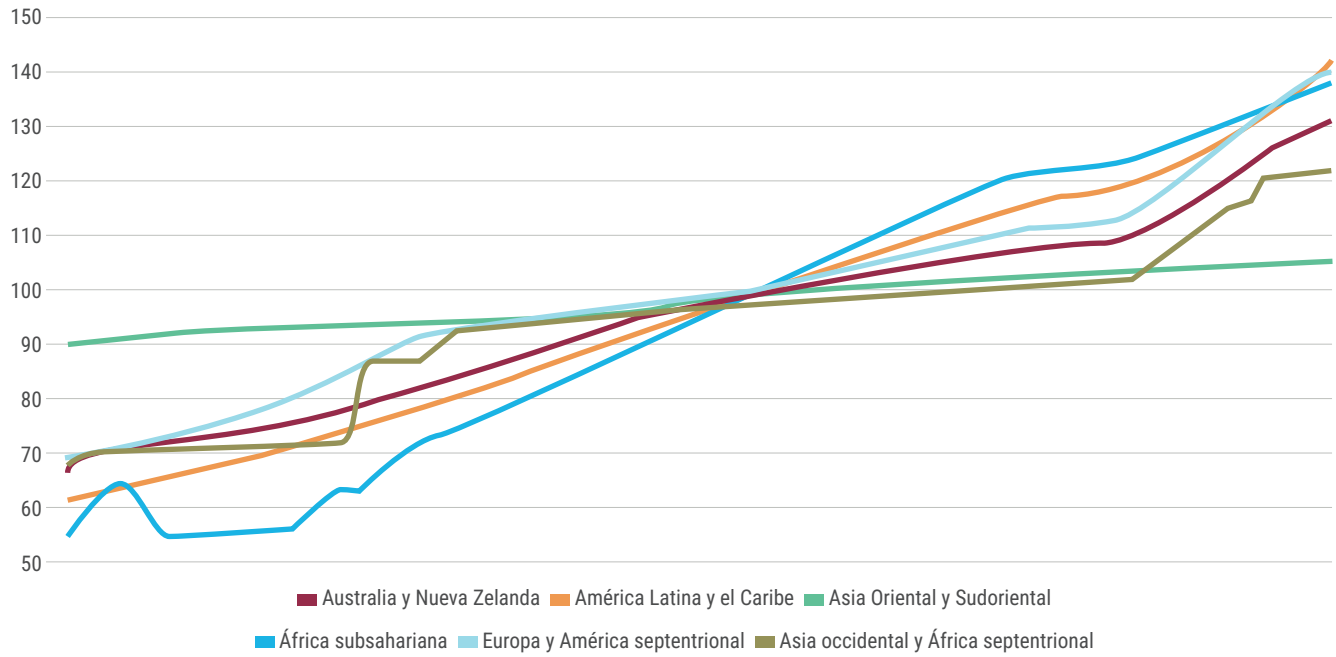
La Figura 3.8 muestra un aumento sostenido de los alquileres en todas las regiones durante el periodo 2010–2025, reflejado en el aumento constante de los índices de alquiler. En lugar de picos abruptos o a corto plazo, el patrón apunta a un crecimiento gradual y generalizado de los alquileres, lo que indica una presión al alza continua en los mercados de alquiler. Aunque el ritmo de aumento varía según la región, los alquileres han seguido subiendo tanto en términos reales como nominales, lo que refuerza los retos de asequibilidad para los inquilinos.

Gráfico 3.7: Apreciación del valor de la vivienda (%)



Fuente: ONU-Habitat, 2026

Gráfico 3.8: Índice de alquileres por región, 2002–2025



Fuente: Global Property Guide, s.f

Esta tendencia a largo plazo refleja una fuerte demanda que interactúa con una expansión limitada de la oferta de alquiler, el aumento de los costos de construcción y financiación, y las presiones demográficas y urbanizadas, especialmente cuando el nuevo parque de alquiler no ha seguido el ritmo de la formación de hogares.

Estas tendencias apuntan a una restricción de las condiciones tanto en los mercados de propiedad como en los de alquiler, impulsadas por las persistentes limitaciones de oferta, el aumento de costos y la demanda cada vez más marcada por la urbanización, el cambio demográfico y la desigualdad. Abordar estas presiones requiere respuestas políticas que refuercen la elasticidad de la oferta de viviendas en los distintos regímenes de tenencia, incluyendo una mayor agilidad en la habilitación de suelo, procesos de planificación y aprobación más predecibles, y apoyo a una producción de vivienda rentable

3.4 Impactos de la inasequibilidad de la vivienda en hogares y ciudades

La inasequibilidad de la vivienda afecta mucho más que el simple alojamiento. Cuando los costos de la vivienda representan una mayor parte de los ingresos, los hogares reducen el gasto en alimentos, sanidad, educación y transporte, o aceptan viviendas más pequeñas y de menor calidad en zonas menos accesibles. La persistente inasequibilidad aumenta los riesgos de sinhogarismo, hacinamiento, viviendas inseguras o informales y limita la posibilidad de acceso a empleos. Con el tiempo, estas presiones se acumulan, agravando la desigualdad y limitación de la movilidad económica y social. También erosionan la cohesión social y ejercen una presión creciente sobre los sistemas urbanos. Las siguientes secciones examinan cómo varían estos impactos entre grupos poblacionales y regiones, y sus consecuencias en los hogares y las ciudades.

3.4.1 Resultados habitacionales inmediatos

La inasequibilidad de la vivienda se hace visible primero a través de sus efectos más directos e inmediatos sobre dónde y cómo vive la gente. El aumento de los costos, la disminución de la asequibilidad del alquiler y el acceso limitado a viviendas adecuadas se manifiestan en sinhogarismo, hacinamiento, vivienda informal y tenencia insegura. Estos resultados reflejan las presiones más agudas a las que se enfrentan los hogares cuando los mercados y los sistemas de políticas no ofrecen viviendas asequibles, adecuadas y seguras.

Falta de vivienda, hacinamiento y exclusión

La inasequibilidad de la vivienda se refleja cada vez más en sinhogarismo, hacinamiento y otras formas de exclusión. El aumento de los costos de la vivienda se cruza con conflictos, choques climáticos, desplazamientos y sistemas sociales desiguales, produciendo patrones regionales distintos de privación de la vivienda. La medición sigue siendo difícil porque las definiciones y conjuntos de datos varían, pero la evidencia disponible indica que el número de hogares en riesgo está aumentando.[64] Las tasas de sinhogarismo varían notablemente entre regiones, con algunas zonas reportando niveles sumamente superiores a otras. Aunque los datos no son completamente comparables, muestran consistentemente tasas elevadas en África subsahariana, América Latina y el Caribe, Asia occidental y África septentrional, y partes de Oceanía.[65]

Dentro de los países de la OCDE, las tendencias a nivel de ciudad destacan el papel de los mercados de alquiler: donde los alquileres han crecido lentamente, el sinhogarismo ha tendido a disminuir, mientras que los aumentos rápidos de alquiler están estrechamente asociados con el aumento de la falta de vivienda.[66] Las dinámicas regionales moldean estos resultados de diferentes maneras. En Asia Occidental y el África Septentrional, el conflicto, la ocupación y la destrucción del parque de viviendas impulsan directamente el desplazamiento y el sinhogarismo

En el África subsahariana, la pobreza extrema, la rápida urbanización y la violencia recurrente aumentan la vulnerabilidad en un contexto de oferta limitada de vivienda formal de bajo costo. América Latina y el Caribe experimentan una alta desigualdad e inestabilidad macroeconómica, que se traducen rápidamente en desalojos y ampliación de asentamientos informales. En Asia Meridional, los mercados laborales informales, la migración rural-urbana y los desastres recurrentes sostienen una precariedad crónica en la vivienda.

El hacinamiento sigue siendo otra manifestación generalizada de la inasequibilidad. Las tasas han disminuido modestamente a nivel global, pero siguen siendo más altas en África subsahariana, Asia occidental y África septentrional, así como en partes de América Latina y el Caribe.[67] Algunas regiones con niveles históricamente más bajos de hacinamiento, como Australia y Nueva Zelanda, han experimentado aumentos recientes, lo que indica que las presiones por la asequibilidad están afectando a una mayor proporción de la población.[68]

Las presiones de asequibilidad afectan a las personas de forma diferente en distintas etapas de sus vidas. Los adultos mayores, incluso aquellos que son propietarios, se enfrentan a un aumento de los costos de los servicios públicos y, en algunos lugares, a altos impuestos sobre la propiedad: esto puede afectar los ingresos fijos o limitados y empujar a las personas mayores de bajos ingresos hacia la inseguridad habitacional. Los riesgos climáticos y desastres agravan estas presiones al destruir viviendas, provocando desplazamientos repetidos y aumentando la vulnerabilidad de los hogares que ya sufren de altos costos de vivienda.

El sinhogarismo, el hacinamiento y formas relacionadas de exclusión señalan presiones más amplias sobre la seguridad económica, la inclusión social y la resiliencia urbana. La evidencia muestra que los mercados de alquiler más restrictivos y el aumento de los alquileres están asociados a mayores niveles de sinhogarismo, mientras que estrategias integradas que combinan asistencia a corto plazo, aumento del stock de alquiler y programas "Vivienda Primero" basados en derechos —como se observa en Finlandia (Recuadro 3.4)— pueden reducir estas presiones.[69]



La inaccesibilidad de la vivienda se refleja cada vez más en el sinhogarismo, el hacinamiento y otras formas de exclusión

Recuadro 3.4: El enfoque "Vivienda primero" de Finlandia frente a la falta de vivienda

Finlandia es ampliamente considerada como pionera mundial del enfoque Vivienda primero, adoptado como política nacional en 2008 para erradicar el sinhogarismo a largo plazo. La estrategia replantea la vivienda como un derecho humano, garantizando el acceso a viviendas permanentes y autónomas sin condiciones previas como la sobriedad o el cumplimiento del tratamiento. Mediante una acción coordinada entre el Estado, los municipios, agencias de servicios sociales y proveedores de viviendas sin ánimo de lucro, Finlandia convirtió la mayoría de sus refugios y residencias tradicionales en unidades de alquiler asequibles. Las personas elegibles – que llevan más de un año en situación de sinhogarismo o que han tenido episodios recurrentes en los últimos tres años – reciben contratos de arrendamiento y pagan alquiler para cubrir los costos operativos.

Los resultados hablan por sí mismos: entre 2008 y 2022, el número de personas en condiciones de sinhogarismo a largo plazo cayó un 68 por ciento. Este éxito se atribuye a un compromiso político sostenido, una fuerte oferta de viviendas subvencionadas para alquiler y servicios de apoyo integrados proporcionados por agencias y organizaciones municipales de bienestar. En particular, la Y-Foundation desempeña un papel fundamental en la gestión de la Red de Desarrollo de Vivienda Primero, con énfasis en el intercambio de conocimientos, la colaboración y soluciones que van más allá de la provisión de alojamiento para proporcionar apoyo social e integración.

Fuente: Rojas Morales, 2024.



Unidad de vivienda social apoyada por Väinölä en Espoo, Finlandia. © Y-Foundation (Y-Säätiö)

Asentamientos informales y asequibilidad de la vivienda

La informalidad está estrechamente ligada a la tenencia insegura, ya que los hogares excluidos de los mercados formales suelen desplazarse a zonas con protecciones legales limitadas. Cuando los costos de la vivienda superan lo que las familias de bajos ingresos pueden permitirse, muchas recurren a asentamientos donde el uso del suelo, las prácticas de construcción y los acuerdos de tenencia quedan fuera de la regulación formal.

Más de 1.100 millones de personas viven ahora en asentamientos informales en todo el mundo, siendo África subsahariana la que registra la mayor cuota urbana. En contraste, partes de Asia Central y Asia Meridional han experimentado un descenso gradual en la proporción de sus poblaciones urbanas que viven en asentamientos informales debido a la modernización y formalización a gran escala. Estas experiencias demuestran que la inversión dirigida puede ampliar el acceso a una vivienda adecuada, incluso cuando la demanda sigue creciendo. Las tendencias desde 2010 muestran que la informalidad responde muy bien a las intervenciones políticas y a las condiciones económicas más amplias. Durante la década de 2010, muchas regiones vieron reducciones en las poblaciones de asentamientos informales a medida que entraban en vigor programas de modernización, la ampliación de tierras con servicios y un mayor seguro de tenencia. Sin embargo, tras 2020, las pérdidas de ingresos relacionadas con la pandemia, las interrupciones en la construcción y los choques económicos más amplios revirtieron estos avances en varias regiones, empujando a más hogares a acuerdos informales.

La inasequibilidad obliga cada vez más a los hogares a desviar los ingresos de las necesidades básicas para hacer frente al aumento en costos de vivienda

La informalidad también está estrechamente asociada con una menor calidad de la vivienda y mayor vulnerabilidad climática. A nivel mundial, solo unas tres cuartas partes de las viviendas se construyen con materiales duraderos, y esta cifra es significativamente menor en las regiones donde predomina la vivienda informal.[70] La superposición entre la tenencia informal y la construcción no duradera expone a los hogares a riesgos estructurales, medioambientales y de seguridad acentuados. Como se señala en el Capítulo 6, las viviendas entregadas fuera de los sistemas formales tienen menos probabilidades de incorporar diseños resistentes a riesgos, métodos de construcción regulados o materiales resistentes, dejando a los residentes desproporcionadamente vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos y otros peligros relacionados con el clima. Por tanto, la inasequibilidad aumenta la dependencia de los asentamientos informales y amplifica los riesgos estructurales y medioambientales.

3.4.2 Consecuencias económicas y sociales para los hogares

Más allá de las condiciones inmediatas de vivienda, la inasequibilidad transforma los presupuestos familiares, el bienestar y la toma de decisiones diarias. A medida que los costos de vivienda consumen una proporción creciente de los ingresos, las familias se enfrentan a difíciles compensaciones que afectan a todos los aspectos de sus vidas. Estas presiones económicas se cruzan con las dinámicas sociales y demográficas, profundizando la vulnerabilidad a lo largo de la vida.

Desplazamiento de gastos esenciales

La inasequibilidad de la vivienda obliga cada vez más a los hogares a desviar los ingresos de las necesidades básicas para hacer frente al aumento de los costos de la vivienda. Este efecto es más pronunciado entre los inquilinos de bajos ingresos, residentes de asentamientos informales, hogares monoparentales, adultos jóvenes y personas mayores que viven con ingresos fijos.

A medida que los alquileres, los cargos por servicios y los costos de servicios aumentan más rápido que los salarios, las familias reducen gastos en alimentos, sanidad, educación y transporte, profundizando la desigualdad socioeconómica y reforzando los ciclos de vulnerabilidad.[71]

Los datos de gasto de los hogares de países de la OCDE muestran que el gasto en vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles oscila entre alrededor del 11 por ciento de los ingresos y casi el 30 por ciento.[72] Aunque estos niveles pueden ser manejables para los hogares de ingresos medios, suponen una carga mucho mayor para las familias de bajos ingresos. A medida que aumentan los costos de la vivienda, los hogares se quedan con ingresos cada vez menores para el consumo esencial. En Bélgica, por ejemplo, los aumentos del gasto en vivienda entre 2011 y 2021 estuvieron acompañados de una disminución proporcional del gasto en alimentos, lo que ilustra el efecto de desplazamiento.[73]

Dinámicas similares se observan en los países en desarrollo. La evidencia de Benín muestra que aumentos modestos en los gastos esenciales, como el gasto sanitario de bolsillo, conducen a reducciones significativas en el consumo de alimentos y educación.[74] En Nigeria, incluso pequeños aumentos en los costos sanitarios reducen el gasto familiar en alimentos de mayor calidad y combustible para cocinar entre los hogares pobres.[75] Los compromisos relacionados con el transporte intensifican aún más la carga. En las ciudades del África subsahariana, el aumento de los costos de la vivienda cerca de los centros de empleo está empujando a los hogares de bajos ingresos a zonas periurbanas o informales, incrementando las distancias de desplazamiento y los costos de movilidad, al tiempo que limita el acceso a empleos, guarderías y centros de salud.[76]

Los impactos a lo largo del ciclo de vida también son evidentes. Los adultos mayores se enfrentan a un aumento de los costos de servicios y mantenimiento en hogares que envejecen, mientras que los jóvenes retrasan la formación de hogares independientes para evitar comprometer el consumo esencial. A nivel macro, las crecientes presiones fiscales en muchos países de bajos ingresos han limitado el gasto público en salud, educación y protección social, trasladando costos adicionales a hogares que ya sufren el aumento de los gastos en vivienda.[77]

Costos de vivienda y limitaciones laborales

La proximidad a los centros de empleo mejora la participación en el mercado laboral y los resultados salariales, pero el rápido aumento de los costos de la vivienda impide cada vez más que los trabajadores vivan cerca de oportunidades laborales. En muchas grandes ciudades, la desconexión entre donde se encuentran los empleos y donde hay vivienda asequible se ha agravado. En Sídney (Australia), por ejemplo, hay más de 251,000 empleos en la zona central, pero solo unos 11,000 trabajadores residen allí, y una gran parte de los hogares de bajos ingresos gasta más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler.[78] Trabajadores desplazados a la periferia se enfrentan a desplazamientos más largos y un acceso más débil a empleo seguro, con la vivienda de

El rápido aumento de los costos de la vivienda impide cada vez más que los trabajadores vivan cerca de oportunidades laborales



Una abuela cuidando a su nieta © Shutterstock

menor costo compensando solo una fracción de la desventaja generada por la distancia.

Presiones similares son evidentes en los países en desarrollo. En las principales ciudades de Vietnam, los precios de la vivienda que alcanzan entre 20 y 25 veces la renta anual media de los hogares han hecho inalcanzable la vivienda formal cerca de centros de empleo, obligando a muchos trabajadores a refugiarse en zonas marginales de baja calidad o en barrios más pobres con perspectivas laborales limitadas.[79]

Los migrantes rurales, especialmente los jóvenes, a menudo enfrentan una intensa presión financiera y dependen de trabajos informales o precarios como consecuencia. Patrones comparables aparecen en África, donde los jóvenes migrantes a Kampala (Uganda) a menudo dependen del trabajo informal y de las redes sociales para acceder a empleos mal pagados e inseguros.[80] En América Latina, vivir en asentamientos periféricos más baratos aumenta los tiempos de desplazamiento y reduce el acceso al empleo, con evidencias de Montevideo (Uruguay) que relacionan una menor accesibilidad laboral con un mayor riesgo de desempleo.[81]

La inasequibilidad de la vivienda ha tenido efectos marcados en cuanto a género y generaciones. En varias ciudades chinas, el aumento de los precios de la vivienda ha empujado a las mujeres de hogares con bajos ingresos a empleos mal remunerados para complementar los ingresos familiares. Estos altos costos de vivienda también impulsan a muchos jóvenes a entrar antes en el mercado laboral o a trabajar más horas, mientras que en países de ingresos más altos presiones similares suelen retrasar la formación de hogares entre los adultos jóvenes.[82] En muchos contextos en desarrollo, quienes no pueden conseguir una vivienda formal suelen trasladarse a asentamientos informales, donde la asequibilidad tiene el coste de servicios más débiles, movilidad limitada y menos oportunidades económicas.

Asequibilidad de la vivienda y desarrollo humano

La asequibilidad de la vivienda tiene implicaciones de gran alcance para el desarrollo humano, afectando a la salud, la educación, el bienestar y las oportunidades de vida a largo plazo. Cuando los costos de la vivienda absorben una gran parte de los ingresos, los hogares reducen el gasto en productos esenciales como la alimentación, la atención sanitaria preventiva y los materiales de aprendizaje. Los datos internacionales muestran que los costos de vivienda, agua, energía y relacionados representan ahora la mayor parte del consumo doméstico en muchas economías, dejando menos presupuesto para otras necesidades básicas.[83]

Recuadro 3.5: Los impactos desproporcionados de la inasequibilidad de la vivienda en los jóvenes adultos

Los efectos de la inasequibilidad de la vivienda son especialmente pronunciados para niños y jóvenes, moldeando sus perspectivas de vida de múltiples maneras. La vivienda inasequible o inestable interrumpe la educación, ya que las mudanzas frecuentes, el hacinamiento y la inseguridad en la vivienda reducen el tiempo de estudio y la asistencia escolar, con consecuencias duraderas.

La evidencia internacional muestra una relación negativa entre la carga del costo de la vivienda y el nivel educativo, coherente con hallazgos más amplios de que las presiones sobre la asequibilidad limitan la inversión en el aprendizaje.

En muchos mercados urbanos de alto costo, el aumento de los costos de la vivienda también ha debilitado la capacidad de los adultos jóvenes para formar hogares independientes. En Canadá, los aumentos de alquiler en ciudades como Toronto y Vancouver han coincidido con un descenso en la formación de hogares entre los adultos jóvenes de 25 a 29 años, mientras que las ciudades con alquileres más moderados, como Quebec y Montreal, muestran patrones más estables. Presiones similares son evidentes en toda Europa, donde casi un tercio de los adultos de 25 a 34 años viven en el hogar parental, reflejando niveles históricamente altos de co-residencia a medida que incrementan los costos de la vivienda y las opciones asequibles siguen siendo limitadas.

En contextos en desarrollo, las limitaciones de asequibilidad influyen en transiciones más amplias en el curso de la vida. En Sudáfrica, las mujeres jóvenes y educadas retrasan cada vez más el matrimonio hasta asegurar estabilidad financiera y una vivienda adecuada. En Asia oriental, sudoriental y meridional, los altos costos de vida están relacionados con matrimonios posteriores y un aplazamiento de la fertilidad, mientras que en las ciudades latinoamericanas y africanas la vivienda asequible limitada cerca de los centros de empleo empuja a los jóvenes adultos a asentamientos periféricos o informales, donde servicios más débiles y desplazamientos más largos hacen menos factible la formación de hogares.

En contextos diversos, las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda están remodelando el momento de las transiciones vitales clave, desde dejar el hogar parental hasta el matrimonio y la formación de familias, a medida que el aumento de los costos de la vivienda supera cada vez más los recursos necesarios para establecer hogares independientes estables.

Fuente: Eurofound, 202; Lauster & von Bergmann, 2025; Maharaj & Shangase, 2020; The Lancet Regional Health – Western Pacific, 2025; Migliore et al., 2024; Nature Cities, 2025; OMS, 2025.

Estos impactos están distribuidos de manera desigual. Las personas mayores, los hogares de bajos ingresos, los migrantes, las mujeres y los residentes de asentamientos informales se enfrentan a presiones desproporcionadas que moldean las trayectorias de vida y refuerzan las desigualdades intergeneracionales. La inaccesibilidad de la vivienda influye en la formación de hogares, la movilidad, la educación y los resultados demográficos. En niños y jóvenes, los efectos pueden ser especialmente pronunciados, contribuyendo a retrasar la transición a la adultez y posponer la parentalidad, incluso en entornos de altos ingresos (Recuadro 3.5).

Estos patrones muestran que la asequibilidad de la vivienda no es solo un problema de nivel de vida, sino también un determinante estructural del desarrollo humano. Por tanto, abordar la asequibilidad es esencial para mejorar los resultados en salud, mantener el aprendizaje y ampliar las oportunidades de vida en contextos nacionales y regionales diversos.

3.4.3 Impactos urbanos y sociales más amplios

A nivel urbano y social, la amplia inasequibilidad contribuye a la segregación espacial, el debilitamiento de la cohesión social y la reducción de la resiliencia urbana. A medida que se intensifican las presiones sobre la vivienda, las ciudades se enfrentan a un aumento de la inseguridad en la tenencia, descontento político, fragmentación social, inestabilidad económica y vulnerabilidad a los choques climáticos. Estos impactos más amplios demuestran que la inasequibilidad de la vivienda no solo es un desafío para los hogares, sino también un problema urbano y de gobernanza estructural.

El 23 por ciento de los adultos en todo el mundo, o alrededor de 1.100 millones de personas, se sienten inseguros respecto a sus derechos sobre la tierra o la vivienda

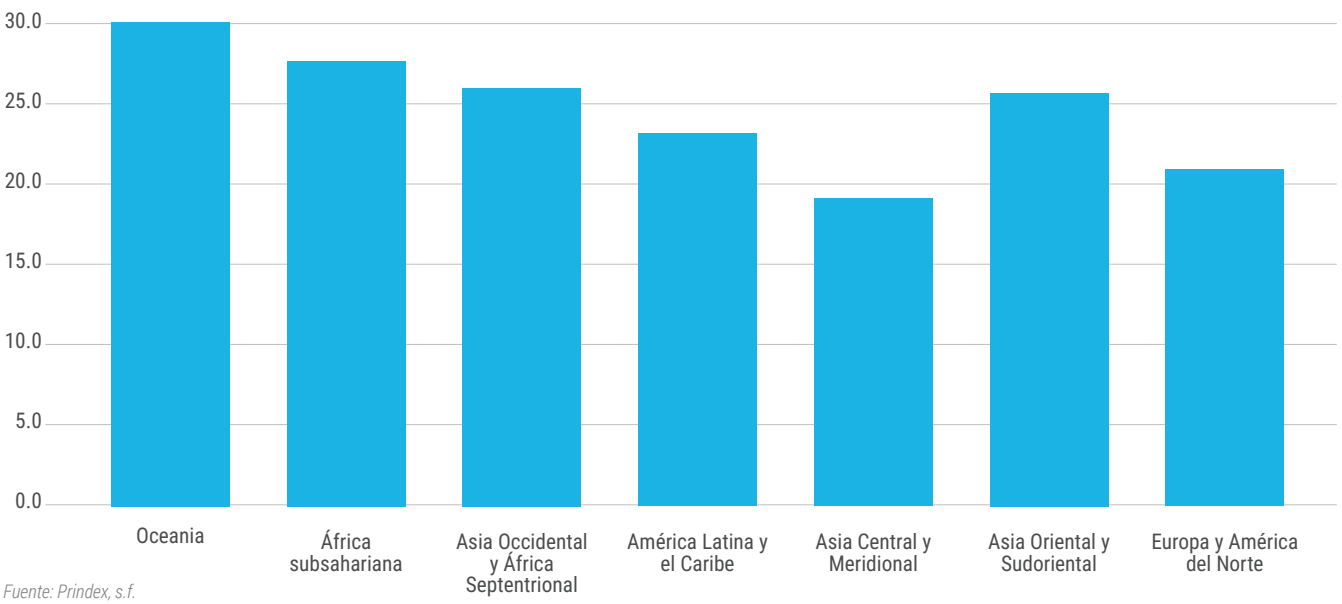
Derechos de propiedad inseguros

La estabilidad de la permanencia juega un papel central en el fomento de la estabilidad, la identidad personal y el bienestar. Más allá de su estatus legal, tener un hogar donde uno se sienta seguro proporciona una base estable que permite a las personas planificar, establecer rutinas diarias, ejercer autonomía y mantener la vida familiar y comunitaria.[84] Cuando los derechos de propiedad son inciertos, estos fundamentos psicológicos y sociales se debilitan, reduciendo la confianza de los residentes en su lugar dentro de la ciudad y desincentivando la inversión en sus hogares y barrios.

Las presiones por la asequibilidad se han convertido en una fuente importante de inseguridad en la permanencia. La organización Prindex revela que el 23 por ciento de los adultos en todo el mundo, o alrededor de 1.100 millones de personas, se sienten inseguras respecto a sus derechos sobre la tierra o la vivienda.[85] El aumento de los costos de la vivienda y las dificultades para pagar el alquiler o la hipoteca son ahora algunas de las razones más citadas para temer el desplazamiento o el desahucio.[86] Esto supone un cambio respecto a los factores tradicionales de inseguridad, como sistemas legales débiles o disputas de tierras. Sin embargo, existen disparidades regionales significativas, como se muestra en la Figura 3.9. La inseguridad percibida en la titularidad es mayor en Oceanía y África subsahariana, pero también ha aumentado en América Septentrional y Europa, Asia Oriental y Sudoriental, y América Latina y el Caribe, lo que muestra que la inseguridad ya no se concentra en entornos frágiles o de bajos ingresos.

A pesar de los avances en la titulación formal y la documentación del alquiler, muchos hogares siguen temiendo el desplazamiento, lo que pone de manifiesto las persistentes brechas entre los derechos legales y la experiencia vivida. Las presiones de asequibilidad y la vulnerabilidad financiera juegan un papel central en la configuración de la seguridad percibida de la tenencia. Los adultos jóvenes, especialmente los menores de 24 años, informanmayor inseguridad debido a la dependencia de los mercados de alquiler y al empleo precario.[87] Sin embargo, en algunos contextos los adultos mayores también experimentan una inseguridad elevada[88], lo que destaca cómo las percepciones sobre el riesgo de tenencia varían según el tipo de titularidad, el diseño del sistema de vivienda y las condiciones económicas más generales.

Gráfico 3.: Porcentaje de encuestados que se sienten inseguros respecto a la tierra y la propiedad, 2024



Fuente: Prindex, s.f.

Disrupción social y fragmentación urbana

La inasequibilidad de la vivienda se reconoce cada vez más como un motor estructural de inseguridad económica, fragmentación social y disrupción urbana, con implicaciones que van más allá de los mercados inmobiliarios. A medida que los costos de vivienda aumentan más rápido que los ingresos, un número creciente de hogares enfrenta tensiones financieras, tenencia insegura y acceso reducido a viviendas adecuadas. Estas presiones socavan la estabilidad material, limitan el gasto en salud, educación y nutrición, interrumpen la participación laboral y debilitan los lazos comunitarios. También erosionan la confianza en las instituciones públicas cuando se percibe que los gobiernos no pueden ampliar la oferta asequible o regular los mercados especulativos,[89] contribuyendo con el tiempo a ampliar las divisiones socioeconómicas y a la fragmentación de paisajes urbanos.

Los impactos del estrés en la vivienda están distribuidos de manera desigual. Los inquilinos jóvenes, cada vez más excluidos de la propiedad de viviendas, suelen experimentar la mayor frustración,[90] con profundizaciones entre generaciones a medida que los propietarios mayores conservan una considerable riqueza inmobiliaria.[91] En muchos contextos, estas presiones se han relacionado con la disminución de la confianza en las instituciones públicas, el aumento de la movilización de protestas y el creciente apoyo a la antipolítica.

En regiones en rápida urbanización, dinámicas similares operan por diferentes canales. La crónica infrainversión en vivienda asequible y los sistemas de tenencia débiles empujan a grandes segmentos de la población a asentamientos informales o periféricos caracterizados por inseguridad, servicios limitados y largos desplazamientos. La vulnerabilidad financiera, los mercados informales de suelos y la exposición a riesgos relacionados con el clima, como inundaciones y calor extremo, amplifican aún más la inestabilidad, reforzando la desigualdad espacial y aumentando el riesgo de disturbios sociales.

No resolver estas carencias deja a los sistemas de vivienda mal preparados para apoyar la estabilidad social y la legitimidad institucional. Responder eficazmente requiere ampliar la oferta de vivienda asequible, diversificar las opciones de alquiler y fortalecer la protección de los inquilinos, mejorar los asentamientos informales e invertir en infraestructuras resilientes al clima para restaurar la seguridad material y reducir la fragmentación asociada a las necesidades de vivienda no cubiertas.

3.5 Estrategias para la vivienda asequible

Mejorar la asequibilidad de la vivienda requiere una acción coordinada entre áreas políticas en lugar de medidas aisladas. Los gobiernos a nivel nacional y subnacional pueden apoyar a los hogares, aumentar la oferta asequible bien ubicada, movilizar la inversión a largo plazo y fortalecer los sistemas de planificación e instituciones que moldean los mercados de suelo y vivienda. Aunque la combinación adecuada de políticas varía según factores como las presiones de urbanización, la disponibilidad de suelo, las condiciones crediticias, la regulación y la capacidad fiscal, las respuestas efectivas dependen de la colaboración entre autoridades públicas, promotores privados, instituciones financieras y comunidades. Esta sección expone las principales directrices políticas sobre apoyo a la demanda, expansión de la oferta, reforma de la financiación y fortalecimiento institucional, incluyendo debates sobre cómo estas estrategias operan en diferentes contextos.



Mejorar la asequibilidad de la vivienda requiere una acción coordinada entre áreas políticas en lugar de medidas aisladas

3.5.1 Medidas del lado de la demanda para mejorar la asequibilidad

Las presiones sobre la asequibilidad de la vivienda suelen surgir de una brecha entre los ingresos de los hogares y los precios de mercado, especialmente para inquilinos y compradores primerizos. Las medidas de la demanda ayudan a reducir esta brecha al complementar los ingresos posvivienda, aliviar las restricciones de depósitos y crédito, y permitir el acceso a financiación formal. Su eficacia depende de la segmentación, la sostenibilidad fiscal, la capacidad administrativa y la alineación con las condiciones de suministro.

Las medidas del lado de la demanda funcionan mejor como parte de una estrategia de vivienda coherente. Una asistencia bien dirigida puede aliviar las presiones sobre la asequibilidad, mejorar la movilidad y ampliar el acceso a viviendas formales mientras limita los efectos inflacionarios. La Tabla 3.6 describe la variedad de instrumentos que utilizan los países, desde las asignaciones por alquiler y los esquemas de apoyo a los empleadores hasta modelos de pago flexibles y enfoques comunitarios. Cuando se diseñan en consonancia con las condiciones de oferta y las reformas urbanísticas, estas medidas pueden mejorar el bienestar del hogar, apoyar la movilidad y ampliar el acceso a viviendas formales sin generar inflación de precios. Los países utilizan diferentes instrumentos según su mercado y contexto institucional:

- *En entornos de altos ingresos con sectores de alquiler desarrollados, las prestaciones basadas en derechos sociales pueden estabilizar los ingresos posalquiler y favorecer la movilidad.* Los Países Bajos reducen las barreras administrativas mediante reembolsos automáticos de alquiler,[92], mientras que la República de Corea vincula una prestación de vivienda basada en renta con la oferta de vivienda pública para limitar la capitalización de los alquileres. Cuando el apoyo al alquiler no es un derecho, como en el Programa de Vales de Elección de Vivienda de EE. EE. UU., las largas listas de espera pueden limitar el impacto global, a pesar del papel demostrado del programa de facilitar mudanzas hacia barrios con menor segregación.[93]

- *Donde el acceso a la financiación hipotecaria es limitado, las políticas del lado de la demanda se centran en mejorar el acceso al crédito y reducir los requisitos de depósito.* Los programas impulsados por empleadores en Sudáfrica combinan subsidios, ahorros igualados y asesoramiento para ayudar a los trabajadores de bajos ingresos a entrar en los mercados hipotecarios.[94] Sistemas obligatorios de ahorro a largo plazo, como el Fondo de Previsión Central de Singapur vinculado a viviendas de la Junta de Vivienda y Desarrollo, muestran cómo el ahorro estructurado puede ampliar las oportunidades de propiedad de vivienda.[95]

Tabla 3.6.: Medidas por parte de la demanda para apoyar la vivienda asequible

Medida	Contenido	Propósito	Caso
Modos de pago flexibles	Opciones de pago en efectivo, pago por uso y alquiler con opción de compra	Genera demanda efectiva; se dirige a inquilinos informales y autoconstructores	Casa Real (Mozambique)
Subsidio de vivienda en efectivo	Reembolso de alquiler basado en derechos	Mantiene un ingreso mínimo después del pago del alquiler; apoyo a la movilidad	Subsidio de vivienda (Países Bajos)
Subsidio de vivienda del empleador	Subvenciones del empleador y ahorros igualados	Mejora el acceso a la hipoteca para los trabajadores endeudados	PPC (Sudáfrica)
Ahorro obligatorio	Retiros del CPF para viviendas HDB	Apoya la propiedad de viviendas; reasenta hogares informales	CPF–HDB Singapur
Reparto comunitario de costos	Contribuciones de microfinanzas para la mejora habitacional	Fomenta la propiedad; reduce la necesidad de subvenciones	Ahmedabad SNP (India)
Prestación de vivienda basada en las necesidades	Apoyo al alquiler en función de los ingresos	Dirigido a los inquilinos con ingresos más bajos	Prestación de vivienda (República de Corea)
Asistencia para el alquiler en función de los recursos	Rebajas/subsidios de alquiler locales	Asegura ingresos suficientes tras cubrir los costos de vivienda	Prestación de vivienda (Reino Unido)
Vales de alquiler	Vales de vivienda discrecionales	Mejora la movilidad; reduce la carga del alquiler	Programa HCV (EE. UU.)

Fuente: Nkhonjera, 2020 (Mozambique); Colburn, 2021 (Países Bajos, Reino Unido y EE. UU.); Gordon, 2016 (Sudáfrica); Phang & Helble, 2016 (Singapur); Patel et al., 2013 (India); Kim & Park, 2016) (República de Corea); Biscontini, 2025 (EE. UU.)

- *En contextos de ingresos bajos y medios con alta informalidad, los mecanismos de pago flexibles amplían la demanda efectiva.* Las opciones de pago por uso, alquiler con opción a compra y otras opciones de pago escalonado, como Casa Real en Mozambique, permiten que los hogares con ingresos informales transiten gradualmente a la vivienda formal.[96] Enfoques comunitarios de reparto de costos, incluido el Proyecto de Reforma de Barrios Marginales en Ahmedabad, India, demuestran cómo las contribuciones de microfinanzas y la mejora in situ fortalecen la propiedad y reducen las necesidades de subvenciones públicas.[97]

3.5.2 Factores del lado de la oferta

La inaccesibilidad persistente de la vivienda suele originarse en limitaciones estructurales de oferta. Cuando la vivienda bien ubicada y con acceso a servicios no sigue el ritmo del cambio demográfico, la urbanización y la fluctuación de ingresos, los precios y los alquileres se incrementan. Por lo tanto, las medidas del lado de la oferta se centran en ampliar el volumen, la diversidad y la durabilidad del parque de viviendas, reduciendo los costos de provisión. La combinación adecuada de enfoques depende de la capacidad fiscal, la fortaleza institucional, la disponibilidad de tierras y las condiciones del mercado. Los países utilizan una amplia gama de herramientas para ampliar la oferta asequible, como se muestra en la Tabla 3.7:

- *En entornos con recursos públicos limitados, pero con sectores privados activos, los modelos de desarrollo de ingresos mixtos y de subsidios cruzados pueden aprovechar la demanda del mercado para financiar la asequibilidad.* Karibu Homes en Kenia ilustra cómo las unidades de mayor precio pueden ayudar a financiar viviendas de menor costo e infraestructuras básicas cuando cuentan con bonificaciones de densidad, requisitos de inclusión y aprobaciones simplificadas.

- *En ciudades de rápido crecimiento con amplia vivienda informal, los enfoques incrementales y de autoconstrucción movilizan la mano de obra local y los recursos domésticos. Unidades de alquiler en patios traseros de Ciudad del Cabo (Sudáfrica) y el modelo de vivienda inicial Casa Real de Mozambique muestra cómo modos de pago flexibles, diseños ampliables y marcos de titulación más claros pueden permitir que los hogares de bajos ingresos adopten sistemas formales de vivienda con el tiempo.*[98] Estos enfoques alinean la inversión en vivienda con las trayectorias de ingresos y reducen las barreras de acceso.

- *Donde los déficits de oferta son grandes y los mercados de suelo están limitados, los promotores respaldados por el Estado siguen siendo centrales.* Los programas de desarrollo masivo de Turquía, la Agencia del Renacimiento Urbano de Japón y la Junta de Desarrollo de la Vivienda de Singapur demuestran que la intervención estatal, la consolidación de tierras, la financiación a largo plazo y la construcción estandarizada sostenidas pueden ofrecer viviendas a gran escala, incluso en zonas de renovación y propensas a desastres.[99]

- *En países de ingresos medios con grandes asentamientos informales, la modernización in situ y los modelos liderados por la comunidad combinan prudencia fiscal con inclusión social.* Los programas de vivienda urbana de la India utilizan la construcción liderada por beneficiarios, asociaciones de reurbanización y

Tabla 3.7.: Medidas por parte de la oferta para apoyar la vivienda asequible

Medida	Contenido	Descripción	Caso
Alquiler asequible sin fines de lucro	Financiación para la vivienda social	Objetivo de 50,000 unidades; innovación en diseño	NRAS (Australia)
Microdesarrollo incremental	Unidades de patio trasero	Mano de obra local; retrasos regulatorios	Ciudad del Cabo (Sudáfrica)
Modelo de vivienda incremental	Viviendas iniciales ampliables	Modos de pago flexibles; lotes con servicios	Casa Real (Mozambique)
Autodesarrollo/mejora mediante PPP	BLC, AHP, ISSR, CLSS	12 millones de viviendas aprobadas; multiinstrumento	PMAY-U (India)
Alquiler público a gran escala	Vivienda pública de iniciativa estatal	Planes a 5 años desde 1966	URA (Japón)
Comunidad cerrada de baja densidad	Tipologías mixtas	El subsidio cruzado financia unidades de bajo costo	Karibu Homes (Kenia)
Mejora de barrios marginales multiactor	Realojamiento permanente + servicios	Capacitación, espacios verdes	KENSUP (Kenia)

Fuente: Shukla et al., 2022 (Australia); Spiropoulos, 2019 (Sudáfrica); Nkhonjera, 2020 (Mozambique); Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025. (India); Centro de Vida, 2024 (Japón); Ruparel & Shah, 2019 (Kenia); República de Kenia, s.f. (Kenia); Hasan, 2019 (Pakistán); Phang & Helble, 2016 (Singapur)

Tabla 3.8.: Mecanismos de financiamiento para apoyar la vivienda asequible

Medida	Contenido	Descripción	Caso
Bonos respaldados por el gobierno	Bonos públicos a largo plazo respaldados por el sector público	Para proveedores de vivienda comunitaria	AHBA Australia
Compensaciones fiscales	Compensa los pagos estatales	Desarrollo de vivienda asequible	NRAS Australia
Titulización hipotecaria	Inversión comercial en MBS	Financia activos multifamiliares	Freddie Mac K-Deal
Ahorro en bloques de cemento	Compra incremental de bloques	Protege contra la inflación; apoya la autoconstrucción	Gambia
Créditos fiscales a 10 años	Los inversionistas compran créditos a cambio de capital	Reduce la deuda de los proyectos; asequibilidad	LIHTC, EE. UU.
Hipotecas iniciales	Préstamos pequeños y flexibles	Viabilidad comercial mediante capital inicial	Casa Real, Mozambique
Garantías hipotecarias	70–80 por ciento Garantías respaldadas por el gobierno	Apoya a compradores con ingresos irregulares	FOGARIM, Marruecos
Financiación con opción a compra	Pagos a largo plazo con bajos intereses	Respaldado por un impuesto de vivienda	NHDF TPS, Kenia
Financiación liderada por la comunidad	Mejora autofinanciada	Saneamiento/vivienda de bajo costo	Orangi, Pakistán
Vale BFH	Subvención no reembolsable	Apoya la compra/construcción	BFH, Perú
Retiros de CPF	Ahorros para hipotecas y comisiones	Apoya la propiedad masiva de viviendas	CPF–HDB Singapur

Fuente: Shukla et al., 2023 (Australia); LSEG, 2022 (Freddie ac); Hatfield, 2016 (Gambia); Keightley, 2025 (EE.UU.); Nkhonjera, 2020 (Mozambique); Tagma, 2016 (Marruecos); Gitonga, 2023 (Kenia); Hasan, 2019 (Pakistán); Calderón, 2013 (Perú); Phang & Helble, 2016 (Singapur)

subvenciones vinculadas al crédito para ampliar la oferta entre los tipos de tenencia. KENSUP en Kenia y el Orangi Pilot Project de Pakistán muestran cómo la modernización multiactor o aquella impulsada por la comunidad puede mejorar las condiciones de vida cuando la reurbanización total es un reto financiero o político.[100]

En todos los contextos, una reforma efectiva del lado de la oferta depende de mejorar el acceso al suelo, eliminar cuellos de botella regulatorios, secuenciar infraestructuras y fortalecer la capacidad institucional. Sin estas condiciones propicias, incluso los incentivos o subvenciones financieras bien diseñados tienen un impacto limitado.

3.5.3 Cuellos de botella en la implementación

La financiación convencional de la vivienda es accesible solo para una pequeña parte de la población mundial, lo que significa que la asequibilidad depende en gran medida de cómo se moviliza, estructura y asigna el capital dentro del sistema de vivienda. Las finanzas determinan quién puede obtener hipotecas, cómo se financia la oferta de alquiler, el coste y el plazo del endeudamiento, y si la vivienda asequible puede crecer de forma sostenible.

En muchos países, las limitaciones surgen no solo de la tierra o la demanda, sino también de capital limitado a largo plazo, mecanismos débiles de reparto de riesgos y mercados secundarios poco profundos. La Tabla 3.8 describe una variedad de instrumentos en mercados hipotecarios, financiación de alquileres, productos estructurados y mecanismos comunitarios. Los gobiernos pueden ampliar la financiación de la vivienda asequible mediante tres grandes estrategias:

- Reducción del riesgo del prestamista: por ejemplo, las garantías de crédito, como el FOGARIM de Marruecos, reducen el riesgo del prestamista y amplían el acceso a compradores con ingresos irregulares.[101]

- Movilización de capital institucional y a largo plazo: los instrumentos financieros estructurados, incluyendo el Affordable Housing Bond Aggregator de Australia y la plataforma K-Deal de Freddie Mac (principalmente en EE. UU.), agrupan activos y atraen capital a largo plazo hacia la oferta de alquileres.[102] Los sistemas de fondos de previsión como el CPF de Singapur y el Plan de Compra para Inquilinos de Kenia también movilizan el ahorro nacional para apoyar la posesión de vivienda.[103]

- Diseñar instrumentos personalizados para hogares informales y de bajos ingresos: incentivos fiscales como el Low Income Housing Tax Credit de EE. EE. UU. reducen la deuda de los proyectos y permiten alquileres más bajos.[104] En contextos donde los sistemas hipotecarios formales están menos desarrollados, las finanzas incrementales y los modelos comunitarios ayudan a cerrar la brecha, como se observa en el ahorro en bloques de cemento de Gambia y el Orangi Project de Pakistán.

Estas herramientas pueden reducir barreras crediticias, atraer capital a largo plazo y apoyar hogares de ingresos mixtos e informales. Su eficacia depende de una gobernanza sólida y de una alineación con las carteras de

Tabla 3.9.: Planificación e instituciones comunitarias para apoyar la vivienda asequible

Medida	Contenido	Descripción	Caso
Mejora participativa de barrios marginales	Participación de los residentes en planificación	Mejora la inclusión y la propiedad	Favela-Bairro, Brasil
Colaboración entre múltiples partes interesadas	Comunidad de gobierno-ONU-ONG	Capacitación, realojamiento, ecologización	KENSUP, Kenia
Modernización participativa a nivel calle	Distribución de calles y planificación de servicios liderados por la comunidad	Utiliza las calles como marco para la provisión de infraestructuras	Participatory Development Programme, Boulaq al-Dakrour, Egipto
Reestructuración de vecindarios mediante la reconfiguración de las calles	Reconfiguración, calle Consolidación, asistida Vivienda de autoconstrucción	Mejora la accesibilidad, el drenaje, e infraestructuras	PMBB Neighbourhood Improvement Programme, Bissau, Guinea-Bisáu
Modernización a nivel calle vinculado a la seguridad de la tenencia	Ensanchamiento de vías, Ajuste de lotes, Prestación de servicios	Permite la provisión de infraestructuras y acuerdos de tenencia a largo plazo	Ghousia Colony Regularisation, Karachi, Pakistán
Modernización a nivel calle a escala de ciudad	Reconfiguración y mejora colectiva de calles	Impulsa proyectos a gran escala y la modernización e integración a nivel de ciudad de asentamientos informales	Programa Baan Mankong, Tailandia

Fuente: Agalhães & Villarosa, 2012 (Brasil); República de Kenia, s.f. (Kenia); ONU-Habitat, 2012a (Egipto, Guinea-Bissau, Pakistán y Tailandia

proyectos de oferta. En todos los contextos, mecanismos de financiación bien diseñados deberían reducir los costos de endeudamiento, ampliar los plazos de los préstamos, mejorar el reparto de riesgos y alinear los flujos de capital con la oferta a largo plazo. Estos sistemas deben estar integrados en una supervisión macroprudencial sólida para evitar la inflación de precios y garantizar que la ampliación del crédito apoye la asequibilidad en lugar de socavarla.

3.5.4 Planificación e instituciones comunitarias

La asequibilidad de la vivienda depende en gran medida de cómo los sistemas de planificación y las instituciones comunitarias gestionan la tierra, la infraestructura y la participación. Muchos factores que causan la inasequibilidad, como la escasez de suelos, los retrasos regulatorios y la coordinación débil, provienen de deficiencias en estos sistemas. Fortalecer las instituciones de planificación e integrar una implicación comunitaria significativa puede reducir los costos de provisión, mejorar la legitimidad y apoyar resultados de asequibilidad más duraderos.

La Tabla 3.9 muestra cómo la planificación diversa y los arreglos institucionales comunitarios, incluyendo la mejora participativa, la colaboración multiactor y los enfoques urbanos para la reestructuración, la seguridad de la tenencia y la modernización a nivel de ciudad, apoyan la vivienda asequible vinculando la provisión de infraestructuras, la inclusión y el desarrollo incremental:

- *La mejora participativa es un enfoque eficaz en asentamientos informales con tenencia insegura.* El programa Favela-Bairro de Brasil muestra cómo involucrar a los residentes en la planificación e implementación puede mejorar infraestructuras, mejorar la vivienda y apoyar la regularización, al tiempo que fortalece la inclusión social y reduce los costos de reurbanización a largo plazo.[105] Los gobiernos que buscan replicar estos modelos pueden formalizar procesos participativos, vincular la regularización de la tenencia con la prestación de servicios y aumentar la capacidad municipal para una mejora incremental.

- *Los acuerdos multiactor son especialmente importantes cuando la asequibilidad interviene con déficits de infraestructuras y vulnerabilidad social.* KENSUP de Kenia ilustra cómo la participación coordinada puede movilizar conocimientos técnicos, generar oportunidades de empleo, mejorar servicios y apoyar la reubicación, ayudando a reducir la dispersión y a fortalecer la transparencia y la responsabilidad.

- *La mejora participativa a nivel de calle proporciona una vía práctica para mejorar el acceso y los servicios en asentamientos informales densos sin desplazamientos a gran escala.* En Egipto, las calles sirvieron como marco organizativo para la provisión de infraestructuras, la caminabilidad, la seguridad y el control social, permitiendo una mejora incremental e inclusiva.[106]

- *La reestructuración de barrios mediante la reconfiguración de calles ha sido especialmente eficaz en contextos donde el acceso y el drenaje deficientes limitan la prestación de servicios.* El programa PMBB en Guinea-Bisáu ilustra cómo la reconfiguración y consolidación de las redes de calles puede liberar espacio para infraestructuras, mejorar las condiciones medioambientales y permitir viviendas de autoconstrucción asistida con recuperación parcial de costos.[107]

- *La mejora a nivel de calle vinculada a la seguridad de la tenencia puede impulsar tanto la entrega de infraestructuras como la inclusión legal.* En la Colonia Ghousia de Pakistán, la ampliación de carreteras y la reconfiguración de lotes permitieron la instalación de servicios asegurando la tenencia a largo plazo, fomentando la inversión de los hogares y la formalización gradual.[108]



Vista de la calle del mercado Khan el-Khalili en El Cairo, Egipto. © Shutterstock

- *El mejoramiento de calles liderado por la comunidad a escala de ciudad destaca el potencial de incorporar los enfoques basados en la calle en las estrategias nacionales de vivienda.* El programa Baan Mankong de Tailandia demuestra cómo las subvenciones a infraestructuras y la planificación colectiva pueden apoyar la modernización e integración urbana en más de 200 ciudades.[109]

Estos enfoques ilustran cómo la planificación y las instituciones comunitarias pueden ampliar la vivienda asequible mediante una mejora incremental, inclusiva y escalable. La planificación a nivel de calle surge como un instrumento flexible que vincula infraestructuras, seguridad de tenencia y la participación comunitaria en contextos diversos. Incorporar estos enfoques en políticas de vivienda, suelo y desarrollo urbano puede reducir el desplazamiento, mejorar el acceso a los servicios y disminuir los costos de entrega. Por tanto, fortalecer los marcos participativos, coordinar a los actores implicados y alinear las inversiones a nivel de calle con las estrategias de vivienda es fundamental para progresar en materia de vivienda asequible e integración urbana a largo plazo.

3.6 Observaciones finales

La asequibilidad de la vivienda se ha convertido en un desafío profundo y multidimensional que no puede abordarse mediante ciclos de mercado cortos ni respuestas políticas incrementales. Se cruza con la desigualdad, la rápida urbanización, los cambios demográficos, las tendencias de inversión en evolución y las limitaciones institucionales. Estas dinámicas refuerzan la necesidad de tratar la vivienda no solo como una mercancía de mercado, sino como un derecho humano y una base del desarrollo social y económico. Las lecciones clave de este capítulo son las siguientes:

- *Primero, los resultados de la vivienda reflejan tendencias económicas y sociales más amplias.* El estancamiento salarial, el empleo inseguro, el envejecimiento de la población y el tamaño reducido de los hogares intensifican las presiones sobre la asequibilidad, especialmente en ciudades de rápido crecimiento. Cuando las políticas de vivienda están desconectadas del empleo, la protección social y la planificación espacial integrada, su impacto es limitado. Los hogares de bajos ingresos se ven especialmente afectados por el aumento de costos, el hacinamiento, la informalidad y la inseguridad en la tenencia. Por tanto, integrar la vivienda en las estrategias nacionales de desarrollo y reducción de la pobreza es esencial.

- *En segundo lugar, los problemas de asequibilidad surgen tanto por las limitaciones de oferta como por el poder adquisitivo limitado de los hogares.* En muchas regiones, la oferta de vivienda no ha logrado seguir el ritmo del crecimiento demográfico y la formación de hogares, mientras que los costos de construcción y transacción siguen siendo elevados. Los estrictos marcos de planificación, los largos procesos de aprobación y la débil gestión del uso del suelo restringen el acceso a terrenos bien ubicados y con acceso a servicios. Los países que combinan la inversión sostenida en vivienda social y asequible con instituciones de planificación más sólidas y una regulación más eficiente han tenido más éxito en ampliar la oferta y aliviar la presión.

- Tercero, los patrones de inversión cambiantes moldean la asequibilidad y el acceso. La creciente participación de grandes inversionistas y los nuevos modelos de financiamiento pueden impulsar los precios al alza cuando la inversión supera los ingresos locales y la oferta de vivienda. Los enfoques basados únicamente en el financiamiento tienen límites. Los responsables políticos deben introducir salvaguardas para mantener la vivienda accesible, incluyendo la supervisión de la actividad de los inversores e instrumentos financieros que apoyan la asequibilidad a largo plazo mediante viviendas sociales, de alquiler y sin fines de lucro.

- *Cuarto, los indicadores convencionales de asequibilidad son necesarios pero insuficientes.* Las relaciones precio-ingresos y alquiler-ingresos no reflejan la calidad de la vivienda, la ubicación, el acceso a servicios, los costos de transporte ni la seguridad de la tenencia. Un enfoque centrado en las personas se pregunta si la vivienda favorece la salud, la educación, los medios de subsistencia y la participación social. Esto requiere un seguimiento de indicadores como el hacinamiento, la informalidad, el sinhogarismo, seguridad de tenencia, accesibilidad y adecuación percibida.

- *Quinto, las respuestas eficaces equilibran el apoyo a la demanda con una acción contundente en la oferta.* Los subsidios, las subvenciones y los planes de ahorro son fundamentales para los inquilinos de bajos ingresos y los compradores primerizos, pero en ausencia de una oferta adecuada pueden alimentar aumentos de precios. Su eficacia es mayor cuando se combina con los esfuerzos para ampliar la vivienda asequible, diversificar opciones y reducir los costos de construcción y transacción.

- *Por último, el progreso sostenido depende de una acción coordinada entre sectores y niveles de gobierno.* Las experiencias con el mejoramiento liderado por la comunidad, los desarrollos de ingresos mixtos y las alianzas público-privadas-comunitarias demuestran que los resultados mejoran cuando el conocimiento local y la participación de los residentes orientan la planificación y la ejecución. Avanzar hacia la asequibilidad requiere compromiso político a largo plazo, financiamiento predecible y gobernanza con rendición de cuentas para fortalecer los sistemas de vivienda con el tiempo.

Referencias

1. Igan, 2024.
2. Commonwealth de Australia, 2023.
3. Nwuba & Kalu, 2018.
4. Meen, 2018.
5. Baker et al., 2015.
6. Stone, 2006.
7. Biljanovska y al., 2023.
8. ONU-Habitat, 2026
9. ONU-Habitat, 2026
10. ONU-Habitat, 2026
11. ONU-Habitat, 2026
12. ONU-Habitat, 2026
13. Olasupo, 2025.
14. Badev et al., 2014.
15. Rust, 2022.
16. ONU-Habitat, 2026
17. ONU-Habitat, 2026
18. ONU-Habitat, 2026
19. López, 2023.
20. López, 2023.
21. ONU-Habitat, 2026.
22. Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de Harvard 2025, pp.2 y 34.
23. Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de Harvard, 2025.
24. UN DESA, 2019.
25. Oxford Business Group, s.f.
26. Laboratorio Mundial de Desigualdad, s.f.; ONU-Habitat, 2026.
27. Harvard Joint Center for Housing Studies, 2024.
28. Laboratorio Mundial de Desigualdad, s.f.
29. ONU Hábitat, 2026a.
30. Centro de Vivienda Asequible Finanzas en África, 2024; ONU-Habitat, 2026.
31. López, 2023; CAF--Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe, & Instituto Lincoln de Política Territorial, 2024.
32. Banco de la Reserva de Australia, 2021.
33. Aalbers, 2008.
34. Aalbers, 2008.
35. Fields & Hodkinson, 2018.
36. Crosby, 2024.
37. Mendes & Tulumello, 2024.
38. Chen et al., 2022.
39. Aalbers, 2008; Fields & Hodkinson, 2018.
40. ONU-Habitat, 2026
41. ONU-Habitat, 2026
42. UE, 2024.
43. ONU Hábitat, 2026a.
44. Agência Gov, 2023.
45. Instituto Australiano de Investigación en Vivienda y Urbanismo, 2019.
46. OCDE, 2023.
47. Kholodilin et al., 2024; OCDE, 2023.
48. ONU-Habitat, 2026
49. OCDE, 2023.
50. Kholodilin et al., 2024.
51. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., n.d.
52. Junta de Vivienda y Desarrollo, 2025.
53. Man et al., 2011; Yu, 2022; OCDE, 2021c; OCDE, 2021d.
54. Ministerio de Vivienda y Urbanismo Affairs, s.f.
55. Administración de Desarrollo de Vivienda de Turquía, 2022.
56. Banco Mundial, 2015.
57. OCDE, 2021, p.9.
58. Asociación Nacional de Constructores de Viviendas, 2026.
59. Base de datos de la Global Property Guide.
60. UN DESA, 2025; Seto et al., 2011; Mahtta et al., 2022.
61. Casa Blanca, 2024.
62. Casa Blanca, 2024.
63. OCDE, 2023.
64. World Population Review, 2026.
65. OCDE, 2023; Nuestro mundo en datos, s.f.
66. ONU-Habitat, 2026
67. ONU-Habitat, 2026
68. OECD, s.f.-b; Pew Charitable Trusts, 2023.
69. ONU-Habitat, 2026
70. OCDE, 2025.
71. OCDE, 2025.
72. OCDE, 2025.
73. Houeninvo et al., 2023.
74. Odunyemi et al., 2025.
75. Centro para la Financiación de la Vivienda Asequible en África, 2025a.
76. UNDP, 2023b.
77. van den Nouwelant et al., 2016, pp.11 y 159.
78. Nguyen Van & Le Quoc, 2025.
79. Tulibaleka & Katunze, 2023.
80. Hernandez et al. 2020.
81. Li et al. 2023.
82. OCDE, 2025.
83. Dupuis & Thorns, 1998.
84. Prindex, 2024.
85. Prindex, 2024; Rural21, 2024
86. Prindex, 2024.
87. Prindex, 2024.
88. Julien & Stewart III, 2025; Arundei & Doling, 2017.
89. Furtado & Flynn, 2025; Drea, 2025
90. Parlamento de Australia, 2025; Dewilde, 2021.
91. Colburn, 2021.
92. Kim & Park, 2016.
93. Colburn, 2021; Biscontini, 2025.
94. Servicios de Gestión del Desarrollo Gordon & Shisaka, 2016.
95. Phang & Helble, 2016.
96. Nkhonjera, 2020.
97. Patel et al., 2013; Samad, 2006.
98. Spiropoulos, 2019.
99. Administración de Desarrollo de la Vivienda de Turquía, 2022; Centro para la Vida, 2024; Phang & Helble, 2016.
100. República de Kenia, s.f.; Hasan, 2019.
101. Tagma, 2016.
102. LSEG, 2022.
103. Phang & Helble, 2016; Gitonga, 2023.
104. Colburn, 2021.
105. Magalhães & Villarosa, 2012.
106. ONU-Habitat, 2012a.
107. ONU-Habitat, 2012a.
108. ONU-Habitat, 2012a.
109. ONU-Habitat, 2012a.



Capítulo 4:

Más allá del Desplazamiento: Mitigación de la pérdida de la vivienda

Datos rápidos

1. Las personas desplazadas por la fuerza debido a conflictos o desastres están entre las más vulnerables del mundo, con alrededor de 133 millones de desplazados a nivel mundial a finales de 2024.

2. Además, una nueva investigación para este reporte pone de manifiesto la epidemia oculta de desahucios, con al menos 64 millones de personas desplazadas de asentamientos informales en las últimas dos décadas.

3. Los "desplazados urbanos" incluyen refugiados, desplazados internos, desahuciados y otros en situaciones similares al desplazamiento, como los retornados o algunas personas sin hogar, pero con ciertos solapamientos entre los grupos. Estos grupos tienen derechos y acceso a subsidio muy diferentes.

4. Los impactos del desplazamiento son graves, incapacitantes y generacionales. Incluyen la pérdida de viviendas, la destrucción de propiedades, la pérdida económica, la destrucción de redes sociales y la pérdida de medios de vida, que a menudo resultan en traumas continuos y pobreza extrema.

5. Muchas personas desplazadas en las ciudades necesitan un ingreso para sobrevivir, pero las regulaciones punitivas, la discriminación y el trabajo informal riesgoso las dejan vulnerables.

Puntos de política

1. Los gobiernos municipales son clave para apoyar a los desplazados urbanos, ya que ya ofrecen muchos servicios a los residentes urbanos, aunque a menudo quedan marginados. Una respuesta coordinada que involucre a los gobiernos locales es esencial.

2. La vivienda adecuada y asequible, en lugares accesibles, es la base sobre la que las personas desplazadas pueden reiniciar sus vidas, pero se necesita más atención para facilitar la vivienda autosuficiente.

3. El apoyo a los medios de subsistencia de las personas desplazadas en las ciudades debe reconocer la capacidad de acción y la creatividad que aportan, así como sus contribuciones colectivas a las economías locales, para lo cual la vivienda segura es fundamental.

4. Un enfoque espacial es esencial para identificar y apoyar a las personas desplazadas, para identificar dónde coinciden los focos de privación tanto entre las comunidades anfitrionas como entre las desplazadas.

5. La recuperación efectiva en ciudades devastadas por desastres naturales o conflictos depende de una transición a largo plazo de la financiación humanitaria para el desarrollo, con un enfoque en apoyar conjuntamente a las comunidades desplazadas y anfitrionas.

El desplazamiento forzado en zonas urbanas es tanto un problema humanitario como de desarrollo: desde apoyar a quienes han sido desplazados por conflictos o desastres hasta mitigar los impactos de los desalojos, los desafíos que plantea para las ciudades son únicos y de gran alcance. Pero, aunque los posibles impactos pueden percibirse en todos los aspectos de la planificación y la política de vivienda, la forma en que las autoridades locales decidan responder puede determinar si una crisis de desplazamiento se convierte en un problema duradero o puede aprovecharse de manera que beneficie a todos los residentes urbanos. Aunque la pérdida de viviendas y el proceso de reubicación pueden ser profundamente disruptivos tanto para las comunidades desplazadas como para las de acogida, las políticas abiertas e inclusivas pueden ayudar a minimizar tensiones y permitir que prosperen la riqueza cultural y la vitalidad económica.

El enfoque de este capítulo se centra exclusivamente en el desplazamiento más que en el ámbito más amplio de la migración. Estas últimas, aunque abarcan desplazamiento, pueden adoptar una gama más amplia de formas y a menudo son en cierta medida voluntarias, incluso si factores poderosos como la pobreza, la inestabilidad política o la exclusión también están en juego. La comunidad internacional define el desplazamiento como "El movimiento de personas que han sido forzadas u obligadas a huir o a abandonar sus hogares o lugares de residencia habitual, en particular como resultado de, o para evitar los efectos de, conflictos armados, situaciones de violencia generalizada, violaciones de los derechos humanos o desastres naturales o provocados por el hombre."[1] Un factor clave en esta definición es la naturaleza involuntaria de los desplazados y/o el uso de la fuerza y la coacción.

El desplazamiento ocurre en muchos contextos: en países desarrollados y en desarrollo, por razones políticas, económicas, sociales y medioambientales, afectando a menudo a quienes tienen una tenencia precaria, una voz política limitada o son victimizados por su nacionalidad, raza o etnia. Este capítulo se centra en el desplazamiento urbano —el movimiento de personas desplazadas hacia las ciudades y el desplazamiento que ocurre dentro de los límites urbanos— reconociendo que los impactos no se limitan en absoluto a las ciudades.

Situado en un marco de resiliencia urbana y gestión de desastres, el capítulo adopta una perspectiva espacial para examinar el concepto de desplazamiento urbano, su encuadre en el derecho internacional y las innovaciones en la respuesta al desplazamiento. Examina tres grupos principales de desplazados urbanos – refugiados, IDP (desplazados internos) y desahuciados en ciudades – explorando los derechos humanos y los desafíos prácticos de acoger a los desplazados urbanos. Centrándose en el papel clave de los gobiernos municipales y otros actores clave, el capítulo explora el nexo humanitario-desarrollo, es decir, cómo una respuesta humanitaria y de desarrollo integrada al desplazamiento puede ayudar a mejorar los resultados en áreas como el refugio, los medios de vida y el espacio urbano (Figura 4.1).

El capítulo está estructurado de la siguiente manera, cubriendo las causas, impactos y soluciones al desplazamiento urbano:

- *Las causas, los factores determinantes y la magnitud del desplazamiento urbano* (Sección 4.1)
- *Los principales grupos de desplazados urbanos y su relación con los países anfitriones* (Sección 4.2)
- *Elementos clave en la respuesta al desplazamiento:* abordar el trauma; actores clave en la respuesta y el seguimiento del desplazamiento (Sección 4.3)
- *Estrategias clave para mitigar la pérdida de vivienda:* atender las necesidades de vivienda; facilitar los medios de vida; aplicar una perspectiva espacial al desplazamiento; y centrarse en la destrucción masiva en ciudades destrozadas (Secciones 4.4 – 4.7)
- *Lecciones para políticas y acciones* para una respuesta inclusiva al desplazamiento (Sección 4.8).

Gráfico 4.1: Recuperando el hogar: planteando la respuesta al desplazamiento





Las estimaciones humanitarias globales muestran un aumento imparable en el número de personas desplazadas por la fuerza

4.1 Desplazamiento global: Un breve panorama

El desplazamiento forma parte de la crisis global de la vivienda. Cada año, millones de personas se ven obligadas a huir de sus hogares como consecuencia de conflictos, violencia, desastres naturales, violaciones de derechos humanos o grandes proyectos de desarrollo. Algunos huyen a través de fronteras internacionales para convertirse en refugiados; otros permanecen en sus países de residencia como desplazados internos; y otros han sido desalojados de sus hogares como resultado de megaproyectos de desarrollo, gentrificación, aumentos de alquiler o reurbanización de barrios marginales.

4.1.1 Cifras globales sobre desplazamiento

Las estimaciones humanitarias globales muestran un aumento imparable en el número de personas desplazadas por la fuerza. A finales de 2024, las cifras de la ONU muestran que 123.2 millones de personas en todo el mundo fueron desplazadas por la fuerza como resultado de persecución, conflicto, violencia o violaciones de derechos humanos, incluyendo 31 millones de refugiados, 73.5 millones de desplazados internos y otros 18.7 millones de personas que necesitaban protección. Esto representa más del doble del total registrado apenas una década antes (Figura 4.2).[2] Además, otros 9.8 millones de personas fueron desplazadas internamente debido a desastres naturales.[3]

Sin embargo, la Figura 4.2 no captura la escala total del desplazamiento, especialmente en las ciudades. De forma notable, según el análisis de ONU-Habitat que se presenta más adelante en este capítulo (Recuadro 4.3), además de estas cifras, al menos 64 millones de personas fueron desalojadas de asentamientos informales para el desarrollo urbano en las dos últimas décadas. Aunque la monitorización de esos desalojos no es exhaustiva, los datos apuntan a una realidad mucho mayor y significativamente infrainformada del desplazamiento urbano que va mucho más allá de las cifras oficiales.

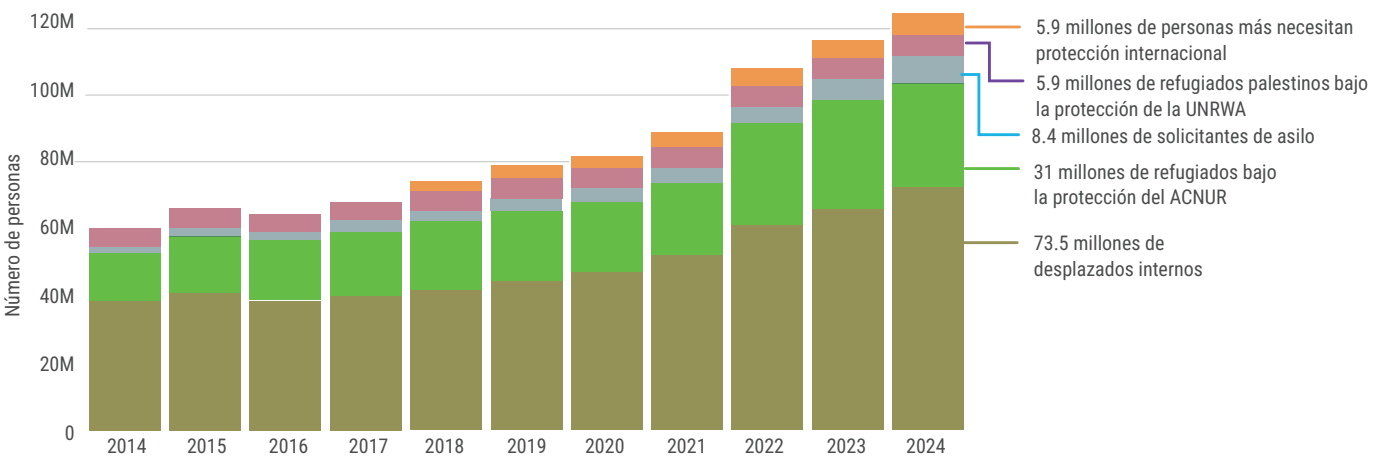
4.1.2 Ubicación y distribución

Lo que los datos no muestran es cuán desigualmente se experimenta este desplazamiento a nivel regional, nacional y dentro de las ciudades. A nivel regional, los países en desarrollo suelen ser los más afectados. De la población total de personas desplazadas por la fuerza (Figura 4.2), por ejemplo, casi tres cuartas partes (73 por ciento) estaban refugiadas en países de ingresos bajos y medios.

A nivel nacional, algunos países asumen una carga desproporcionada: en el Líbano, por ejemplo, dependiendo de qué grupos se incluyan en la estimación, hasta uno de cada cinco ciudadanos son refugiados.[4]

Dentro de las ciudades, alrededor del 70 por ciento de los refugiados[5] y al menos el 42 por ciento de los desplazados internos[6] están asentados en entornos urbanos. Incluso en este contexto, la concentración de residentes desplazados está distribuida de forma muy desigual, con asentamientos de bajos ingresos que generalmente albergan números desproporcionados. Muchas personas también enfrentan desplazamientos recurrentes, como los desalojos a gran escala de desplazados internos en Mogadiscio, Somalia.[7] En este contexto, ONU-Habitat está en una posición única para contribuir a la respuesta al desplazamiento en las ciudades, trabajando en colaboración con gobiernos locales, comunidades y otros actores. (Recuadro 4.1)

Gráfico 4.2: Desplazamiento forzado a nivel mundial en 2024



Fuente: ACNUR, 2025a. Nota: Los desplazamientos recientes en Sudán e Irán no se incluyen en estas cifras.
Algunos palestinos se cuentan en diferentes categorías, pero solo se contabilizan una vez en el total de 123.2 millones.w

Recuadro 4.1: Mandato de ONU-Habitat sobre el desplazamiento urbano

El desplazamiento es una crisis global, pero tiene efectos profundamente locales, con ciudades o asentamientos concretos en la primera línea. Por ello, el desplazamiento como mandato de ONU-Habitat queda confirmado en la Nueva Agenda Urbana (NUA, por sus siglas en inglés), adoptada en la Conferencia Hábitat III de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible en 2016. Entre otras disposiciones, los países signatarios se comprometieron a respetar plenamente los derechos humanos de los refugiados y desplazados internos, reconociendo sus significativas contribuciones sociales, económicas y culturales a la vida urbana (párrafo 28); apoyar la realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada mediante la lucha contra los desalojos forzados arbitrarios (párrafo 31); apoyar a los gobiernos subnacionales y locales en la atención a las necesidades de refugiados y desplazados internos (párrafo 42); promover el empleo pleno y productivo para los refugiados y desplazados internos (párrafo 57); y abordar los desafíos de los trabajadores y las empresas en la economía informal (párrafos 58 y 59).

Dos principios fundamentales son importantes para la implementación de este mandato:

- Reconocimiento e implementación de la función social y ecológica de la tierra: este es un principio legal y filosófico que afirma que el derecho a la propiedad privada no es absoluto, sino que conlleva la obligación de servir a las necesidades colectivas de la sociedad y de apoyar la protección ecológica. Países como Brasil, Colombia, Indonesia y Alemania han adoptado el concepto como principio legal.[8]
- La realización progresiva del derecho a una vivienda adecuada: este se deriva de diversos instrumentos de las Naciones Unidas, principalmente la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 (art. 25)[9] La vivienda es un derecho y la base de la estabilidad y la seguridad de las personas y las familias, con libertad de protección contra el desalojo forzoso. Tener una vivienda adecuada significa tener una tenencia segura, vivir en un lugar culturalmente apropiado y tener acceso a servicios y empleo.

Fuente: Naciones Unidas, 2017.



Un anciano observa los restos de su casa demolida en el campamento Bhoomiheen, Govindpuri, Nueva Delhi, India, tras la campaña de desalojo de barrios marginales en la zona © Shutterstock

4.1.3 Factores del desplazamiento

Las causas del desplazamiento son una compleja mezcla de factores naturales y de origen humano. Aunque los principales desencadenantes del desplazamiento forzado incluyen conflictos armados, violencia, persecución y desastres, estos a menudo se solapan con problemas estructurales como la pobreza y la desigualdad, la débil gobernanza, el cambio climático o la degradación medioambiental.[10] También se distingue entre desastres de evolución lenta (subida del nivel del mar o desertificación, por ejemplo) y crisis de inicio repentino como inundaciones, deslaves o violencia. A medida que se intensifican los impactos del cambio climático, la exposición de la población urbana mundial solo aumentará: las estimaciones sugieren que para 2100, hasta 630 millones de personas vivirán en tierras por debajo de los niveles de inundación anual proyectados, frente a unos 250 millones en la actualidad, muchos en ciudades.[11] El capítulo 6 ofrece más detalles sobre la vivienda resiliente al cambio climático.

Gráfico 4.3: Conceptualizando el desplazamiento en las ciudades: derechos, apoyo, incidencia y datos



Los residentes de la ciudad también son desplazados por el desarrollo urbano, a menudo en nombre del "progreso", "planificación urbana", "salvaguarda" o "adaptación climática", pero con impactos duraderos para los afectados. Los factores que impulsan el desplazamiento pueden incluir: desplazamiento inducido por el desarrollo para infraestructuras importantes; intervenciones de planificación y zonificación y renovación urbana; eliminación de barrios marginales de asentamientos informales o viviendas antiguas; "macroeventos" como los Juegos Olímpicos; apropiación de tierras y coerción para el desarrollo liderado por el mercado; violencia política o liderada por pandillas; o zonas de exclusión medioambiental.[12]

4.2 Personas afectadas por desplazamientos en las ciudades

Las personas desplazadas en las ciudades se dividen en tres grupos principales: refugiados, desplazados internos y desahuciados (Figura 4.3), aunque con cierta superposición (por ejemplo, cuando los desplazados sufren desplazamientos secundarios). Cada grupo está protegido por diferentes marcos legales (Tabla 4.1), aunque las protecciones internacionales para los refugiados son más fuertes que las de desplazados internos y desalojos. Otros, como los retornados, las personas sin hogar o quienes han sido desalojados de sus medios de vida, pueden considerarse desplazados, pero no se abordan en detalle aquí. Los debates sobre el desplazamiento suelen abordarse desde distintas disciplinas, con los actores humanitarios trabajando en temas de IDP mientras que los profesionales del desarrollo se centran en los desalojados: como resultado, el aprendizaje no siempre se comparte. Esta sección combina estos hilos para crear un enfoque más nítido en todos los desplazados urbanos.

Los gobiernos municipales tienen un papel central en el apoyo a los refugiados y suelen ser los primeros en responder en situaciones de crisis



4.2.1 Refugiados en las ciudades

Las ciudades de todo el mundo suelen ser el último lugar de llegada de los refugiados que huyen de conflictos o desastres. Aunque la mayoría de los refugiados ahora viven en zonas urbanas,[13] muchos quedan fuera de los mecanismos de apoyo humanitario y de desarrollo. En teoría, los refugiados tienen el mayor apoyo legal entre los grupos de desplazados urbanos. Si bien sus protecciones son amplias —con 149 Estados miembros de la ONU que son parte de la Convención de 1951, del Protocolo de 1967 o de ambos—, 44 países no lo son, incluidos algunos de los principales países receptores de refugiados[14] Algunos países que no han ratificado la Convención de 1951, como Jordania, siguen reconociendo la condición de refugiado, mientras que otros con grandes poblaciones migrantes, como Colombia, no describen a los recién llegados como refugiados. Los instrumentos legales regionales de América[15] y África[16] han ampliado las protecciones en esas regiones.

Los asuntos de los refugiados suelen ser gestionados por agencias nacionales, con poca participación de los gobiernos municipales, y a veces existe un equilibrio palpable entre las necesidades de protección de los refugiados y las preocupaciones nacionales de seguridad. Dado que los gobiernos municipales tienen un papel central en el apoyo a los refugiados y suelen ser los primeros intervinientes en una crisis,[17] su limitada participación en la toma de decisiones a nivel nacional puede socavar su capacidad de respuesta. Muchos de los servicios que requieren los refugiados, como la salud, la educación o los servicios de protección de la mujer, ya son en la práctica proporcionados por los gobiernos municipales. En muchos casos, como se documenta a lo largo de este capítulo, numerosas ciudades han establecido programas innovadores para aprovechar al máximo los recursos a su disposición para apoyar a los desplazados urbanos.

El reto es coordinar los fondos humanitarios y de desarrollo para apoyar mejor a los refugiados y beneficiar a las comunidades anfitrionas. Sin embargo, muchos municipios pequeños carecen de la financiación y la capacidad para atender las complejas necesidades de los refugiados; la financiación humanitaria rara vez se canaliza a través de las administraciones locales y hay poca formación especializada disponible para los funcionarios municipales.

Tabla 4.1.: Principales grupos de desplazados urbanos

Principales grupos de desplazados urbanos	Estatus legal
Los refugiados son cualquier persona que "debido a un temor fundado de ser perseguida por motivos de raza, religión, nacionalidad, pertenencia a un determinado grupo social u opiniones políticas, se encuentre fuera del país de su nacionalidad y no pueda o, a causa de dicho temor, no quiera acogerse a la protección de ese país."[18] En principio, el derecho internacional otorga a los refugiados sólidas protecciones jurídicas, pero un número significativo de países no son signatarios de los instrumentos pertinentes.	El marco internacional que protege a los refugiados es la Convención de las **Naciones Unidas sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951** (Convención de 1951), centrada inicialmente en los refugiados europeos, pero ampliada por el **Protocolo de 1967** para abarcar otras regiones.[199] La piedra angular de la Convención de 1951 es el principio de no devolución (art. 33), que establece que un refugiado no debe ser devuelto a un país donde su vida o su libertad corran serio peligro. En 2009, el ACNUR publicó su **Política sobre la Protección y Soluciones de Refugiados en Áreas Urbanas**, basada en el principio de que "las áreas urbanas [se consideran] un lugar legítimo para que los refugiados disfruten de sus derechos",[20] promoviendo una respuesta inclusiva a los refugiados urbanos. En 2016, la Asamblea General de la ONU adoptó por unanimidad la **Declaración de Nueva York para Refugiados y Migrantes**[21] y su Anexo I, el **Marco Integral de Respuesta a los Refugiados** (CCRF, por sus siglas en inglés). Su protocolo de implementación, el Pacto Mundial sobre los Refugiados (GCR, por sus siglas en inglés) de 2018, además de fomentar en general la autosuficiencia de los refugiados, hace varias referencias a los refugiados en entornos urbanos y al papel de las autoridades locales en su apoyo.
Los **IDP** se definen como: "Personas o grupos de personas que hayan sido forzados u obligados a huir o a abandonar sus hogares o lugares de residencia habitual, en particular como resultado de, o para evitar los efectos de, conflictos armados, situaciones de violencia generalizada, violaciones de los derechos humanos o desastres naturales o provocados por el hombre, y que no hayan cruzado una frontera internacional estatal."[22] Aunque los desplazados internos no tienen un estatus legal específico como refugiados, quienes son ciudadanos reconocidos deberían, en principio, gozar de los mismos derechos y reconocimiento en su lugar de desplazamiento, aunque los IDP pueden ser no ciudadanos o apátridas.	En abril de 1998, la Comisión de Derechos Humanos de la ONU adoptó los Principios sobre el Desplazamiento Interno,[23] que siguen siendo el estándar más ampliamente reconocido para prevenir, responder y resolver el desplazamiento interno. La **Convención de la Unión Africana de 2009 para la Protección y Asistencia de las Personas Desplazadas Internamente en África** (generalmente conocida como la "Convención de Kampala")[24] es el único tratado regional legal sobre desplazados internos, que enfatiza la necesidad de encontrar soluciones a largo plazo para el desplazamiento, mediante el retorno, el reasentamiento en terceros países o la integración local. El **Marco de 2010 sobre Soluciones Duraderas para Desplazados Internos**[25] del Comité Permanente Interinstitucional de la ONU incluye a los desplazados internos, pero hoy en día también se aplica ampliamente a los refugiados. El marco hace hincapié en la integración local como la solución más viable, ya que los conflictos prolongados y la hostilidad de terceros países limitan las opciones de retorno o reasentamiento.[26] En 2019, el Secretario General de la ONU creó un Panel de Alto Nivel sobre Desplazamiento Interno para destacar el rápido aumento de los desplazamientos internos y promover medidas transformadoras para su prevención y soluciones.[27] Siguiendo sus recomendaciones, la **Agenda de Acción del Secretario General de la ONU sobre el Desplazamiento Interno**, lanzada en junio de 2022, tiene como objetivo ayudar a los desplazados internos a encontrar una solución duradera a su desplazamiento, prevenir nuevas crisis de desplazamiento y garantizar que quienes enfrentan el desplazamiento reciban asistencia efectiva.[28]
Los desahuciados son toda persona que vive en una ciudad o pueblo y que ha sido directa o indirectamente desalojada u obligada a mudarse como resultado de procesos de desarrollo urbano o cambios ambientales (como grandes proyectos de infraestructura; normas de planificación y zonificación; erradicación de tugurios; macroeventos; especulación inmobiliaria; violencia política o de pandillas; o zonas de exclusión ambiental, etc.) La definición utilizada en el reporte se desarrolla a partir de varias fuentes.[29]	El desalojo forzoso sin compensación adecuada constituye una violación de los derechos humanos en el derecho internacional, ya que contraviene el derecho a una vivienda adecuada, a la tierra, a la seguridad de la persona, a la salud, a los medios de subsistencia y al alimento y el agua, tal como se establece en la **Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas de 1948** y en varios otros pactos y convenciones de la ONU.[300]Los Estados miembros de la ONU que son parte en los tratados pertinentes tienen la obligación de abstenerse de llevar a cabo desalojos forzosos y de ofrecer a las víctimas una reparación plena.[31] En el derecho internacional se distingue entre los desalojos realizados conforme al derecho nacional (aunque aún pueden describirse como desplazamientos) y los desalojos forzados. El desahucio puede ser resultado directo de una notificación legal o del uso de la fuerza, pero también puede ser indirecto a través de la coacción o el acoso. En 1997, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (CESCR) reconoció los desahucios forzosos como una "grave violación de los derechos humanos, en particular del derecho a una vivienda adecuada."[32] El desahucio forzoso fue definido posteriormente en los **Principios Básicos y Directrices de la ONU de 2007 sobre Desahucios y Desalojos Basados en el Desarrollo** como el "el desplazamiento forzado o involuntario de personas, grupos y comunidades de sus hogares y/o tierras y recursos de propiedad común que ocupaban o de los que dependían... sin la provisión de, y el acceso a, formas apropiadas de protección legal o de otro tipo".[33] Sin embargo, estas directrices no tienen peso legal.
Otras personas que experimentan situaciones similares al desplazamiento Puede incluir a los retornados (personas desplazadas en el extranjero que han regresado), personas sin hogar y personas desahuciadas de su lugar de trabajo.	No tienen un estatus formal, pero deberían recibir el mismo apoyo y las mismas protecciones que otros grupos de desplazados urbanos. No se aborda en detalle en este capítulo.

4.2.2 Personas desplazadas internas (IDP, por sus siglas en inglés) en ciudades

Cada año, millones de desplazados internos se ven obligados a huir dentro de su propio país debido a conflictos, desastres naturales, cambio climático o grandes desarrollos. Además, muchas personas enfrentan un riesgo crónico de desplazamiento o viven en desplazamiento prolongado. A diferencia de los refugiados, no existe un tratado internacional que proteja a los desplazados internos. Sin embargo, desde finales de los años 80 en adelante, el creciente número de desplazados internos hizo imprescindible la coordinación internacional, y se han desarrollado varios marcos importantes para orientar las respuestas.

Aunque muchos de los afectados por el desplazamiento interno son ciudadanos, lo que significa que, en principio, gozan de los mismos derechos y reconocimiento que las comunidades anfitrionas, en la práctica los desplazados internos suelen incluir a no ciudadanos o apátridas cuya ya situación ya precaria se ve agravada por el desplazamiento. Además, ciertos grupos pueden verse afectados de forma desproporcionada debido a barreras lingüísticas o discriminación institucional. Por ejemplo, los romaníes desplazados tras el conflicto entre Rusia y Ucrania han experimentado barreras significativas para acceder a viviendas, servicios y medios de vida.[34]

4.2.3 Desahuciados en ciudades

Millones de personas en las ciudades son desplazadas por el desarrollo urbano, muchas de las cuales son pobres, marginadas y viven en viviendas informales o de baja calidad. Las minorías étnicas, religiosas y raciales y los pueblos indígenas también tienen más probabilidades de ser desahuciados.[35] Estos desplazamientos, impulsados por poderosas fuerzas sociales, económicas y políticas,[36] suelen tener efectos catastróficos en la vida de los afectados.[37] A pesar de muchas décadas de defensa contra los desahucios, siguen siendo significativos, pero rara vez se han tratado como un proceso conjunto y, por tanto, permanecen en gran medida ocultos y mal monitorizados.[38] Aunque algunos desahuciados se cuentan como desplazados internos, en la práctica los desahuciados en las ciudades están dispersos, por lo que en su mayoría están excluidos de las estimaciones nacionales de desplazados internos.

El desahucio se produce de muchas maneras diferentes. El desahucio legal se produce dentro de la legislación internacional y nacional, y los desahuciados reciben una compensación en efectivo o en una vivienda de reasentamiento. Sin embargo, la compensación rara vez cubre el costo real de la reubicación y las viviendas de reasentamiento a menudo no cumplen con los estándares de adecuación de vivienda. Desafortunadamente, el desahucio forzoso es demasiado común. Los gobiernos municipales comparten la responsabilidad de prevenir los desahucios, pero en la práctica carecen del mandato o los recursos para apoyar a los desalojados, e incluso pueden provocar desahucios ellos mismos mediante una planificación mal diseñada o planes de desarrollo urbano. Sin los controles establecidos, la gentrificación urbana también podría superar rápidamente a los antiguos residentes. Muchas otras acciones encubiertas obligan a la gente a abandonar sus casas. Por ejemplo, en Karachi, Pakistán, los controles informales de tierras son utilizados por partidos políticos y otros para controlar territorios y obtener poder, a menudo según líneas étnicas, con residentes ajenos al grupo sometidos a intimidación por parte de vigilantes, como bloqueos informales en carreteras y pintas en las paredes.[39]

Las personas que sufren desahucios forzados a menudo se quedan sin hogar y en la indigencia, sin reparación legal ni compensación adecuada. No obstante, la defensa crítica de académicos y activistas comunitarios puede a veces promover alternativas radicales al desahucio, como los fondos comunitarios de tierras, situando a los propios residentes en el centro del proceso de desarrollo.[40] Por ejemplo, la lucha de los habitantes en Vila Autódromo, Brasil, un pueblo pesquero que fue programado para ser demolido para los Juegos Olímpicos de Río 2016, se convirtió en un símbolo internacional de resistencia comunitaria contra el desahucio forzoso.[41]

4.2.4 Comunidades anfitrionas

Las comunidades anfitrionas, a menudo en zonas de bajos ingresos, enfrentan considerables desafíos para acoger a las personas desplazadas. Las personas desplazadas pueden verse como una carga para los ya escasos servicios públicos, o ser culpadas del aumento de los costos de la vivienda o de la escasez de empleo. En cambio, a veces las comunidades locales lideran la respuesta al desplazamiento, ofreciendo a los recién llegados comida y refugio, especialmente donde comparten un idioma y una cultura comunes. Las interacciones entre refugiados y comunidades anfitrionas también pueden ser beneficiosas, especialmente con la integración de programas de desarrollo basados en áreas que apoyen simultáneamente a las comunidades desplazadas y anfitrionas (Sección 4.6.2). Por ejemplo, el proyecto STEP del Banco Mundial en la República Democrática del Congo apoya comités conjuntos de desarrollo de residentes locales y refugiados para ayudar a ambos grupos a generar ingresos y recuperar el control de sus futuros económicos.[42]



Comunidades que se manifiestan contra la reurbanización de viviendas de bajos ingresos en Londres, Reino Unido 2015 © Shutterstock

4.3 Respondiendo al desplazamiento urbano

Las ciudades son lugares vibrantes que, con las políticas adecuadas, pueden moldear la vida de las personas desplazadas de muchas maneras positivas. Sin embargo, también plantean desafíos específicos para la respuesta humanitaria, ya que la población desplazada es dispersa y diversa. Esta sección aborda tres desafíos con más detalle: abordar el trauma por desplazamiento; explorar el papel de los actores clave, especialmente los gobiernos locales; y monitorizar el desplazamiento urbano.

4.3.1 Trauma relacionado con el desplazamiento

Los impactos del desplazamiento forzado son graves, debilitantes y de gran alcance. Incluyen, además de los impactos inmediatos de la pérdida de vivienda y la destrucción de propiedades, medios de vida destruidos, familias destrozadas, redes sociales alteradas e impactos psicológicos duraderos derivados de la violencia de los desahucios.[43] Refugiados y desplazados internos que huyen de crisis repentinas pueden tener poco tiempo para encontrar familiares o recuperar documentos clave, una situación que puede dejarles posteriormente sin acceso a servicios o asistencia básica. El desplazamiento suele provocar pobreza extrema:[44] Perder una vivienda suele resultar en viviendas inadecuadas o en sinhogarismo, lo que conduce a la pérdida de estatus legal y al empeoramiento de la salud.[45] La falta de vivienda segura para las personas desplazadas también tiene un impacto severo en la salud mental, especialmente en las mujeres.

Aunque el desplazamiento puede estar impulsado por conflictos o desastres, en muchos casos es el resultado de políticas urbanas que pasan por alto o excluyen activamente los asentamientos informales y los barrios de bajos ingresos. Los desahucios en áreas urbanas pueden ser llevados a cabo por agencias gubernamentales en nombre del "bien público" pero sin compensación adecuada, con impactos duraderos para los afectados.[46] Incluso cuando personas desahuciadas se trasladan a otro lugar, su nueva vivienda suele ser de baja calidad o estar situada en zonas periféricas alejadas de los servicios básicos o de las oportunidades de subsistencia. En Ahmedabad, India, los investigadores descubrieron que los programas emblemáticos del gobierno JNNURM y BSUP para la mejora de barrios marginales destruyeron alrededor de 29,000 viviendas entre 2003 y 2011, y los lugares remotos de reasentamiento proporcionados a los desahuciados agravaron la pobreza post-desplazamiento.[47]



Un granjero de búfalos de agua y su hija. La sequía les obligó a trasladarse de los pantanos del Sinaf en Irak a un asentamiento cercano © Braschler Fisher

Los impactos del desplazamiento forzado son graves, debilitantes y de gran alcance.

Las mujeres y niñas se enfrentan a riesgos específicos derivados de la falta de un hogar seguro, especialmente la violencia sexual y de género, incluyendo violaciones, sexo transaccional y la trata para prostitución, esclavitud doméstica o mendicidad infantil. También pueden mantener "sexo por supervivencia" para acceder a un refugio.[48] El miedo al desahucio es también una causa significativa de estrés, especialmente para hogares encabezados por mujeres y madres de niños pequeños.[49] Un estudio realizado en Nairobi, Kenia, encontró que el ensanchamiento de la carretera principal A-104 suponía una amenaza significativa para la salud y el bienestar de las mujeres en asentamientos informales cercanos debido a la pérdida de activos, la interrupción de los medios de vida, el ruido de la construcción y el polvo. Para la mayoría de las mujeres, esta no fue su primera experiencia de desplazamiento: El 81 por ciento de las entrevistadas informó haber sufrido angustia por traslados previos.[50]

Para los niños, especialmente los no acompañados, el desplazamiento y los desalojos forzosos tienen un impacto severo en su desarrollo. Los niños desarrollan con frecuencia síntomas postraumáticos, pesadillas y abstinencia, lo que a su vez afecta a las perspectivas educativas a largo plazo.[51] La necesidad de abordar el trauma de los niños desplazados, así como los impactos de la violencia sexual o el reclutamiento forzado, es urgente.[52] Esto refleja una brecha más amplia en el manejo del trauma por desplazamiento que es evidente en muchas sociedades donde la salud mental no se considera o se financia inadecuadamente. Algunos programas intentan ahora contrarrestar esta realidad mediante un compromiso más directo con el problema del trauma por desplazamiento.

4.3.2 Resiliencia y gobernanza: actores y procesos

Las estrategias urbanas para fortalecer la resiliencia ante desastres o cambio climático están bien establecidas, pero solo recientemente han comenzado a abordar el desplazamiento. Sin embargo, un enfoque basado en la resiliencia promete ayudar a los gobiernos nacionales y municipales a responder y recuperarse de las crisis, al tiempo que absorbe a la población desplazada. Los principios fundamentales de resiliencia medioambiental establecidos en documentos clave como el Marco Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres[53] de 2015 — preparación, recopilación de información, sistemas de alerta temprana, la importancia de una respuesta integrada y multiactoral— proporcionan un marco altamente relevante para anticipar y mitigar el desplazamiento urbano. Este enfoque, si se implementa con éxito, podría garantizar que se satisfagan las necesidades de los recién llegados y les permita contribuir a la diversidad cultural y al desarrollo económico. Hay algunas señales de que los principios basados en resiliencia se están integrando cada vez más en las estrategias de desplazamiento:[54] por ejemplo, el City Resilience Framework 2024, liderado por el sector privado, incluye un componente sobre "Guerra, conflicto y migración".[55]

Un enfoque basado en la resiliencia promete ayudar a los gobiernos nacionales y municipales a responder y recuperarse de las crisis, al tiempo que absorbe a la población desplazada

El marco de resiliencia en el Informe Sendai, publicado por el Banco Mundial en 2012 en preparación para el Marco Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres de 2015, ofrece una perspectiva útil para planificar y "reconstruir mejor" en la respuesta a crisis, centrándose en cinco pilares: identificación de riesgos, reducción de riesgos, preparación, protección financiera y reconstrucción resiliente.[56] Aunque están destinados a la resiliencia ambiental, los principios pueden adaptarse con el fin de reforzar una mayor resiliencia frente al desplazamiento urbano (Tabla 4.2).

Tabla 4.2: Un acercamiento enfocado en la resiliencia para gestionar el desplazamiento urbano

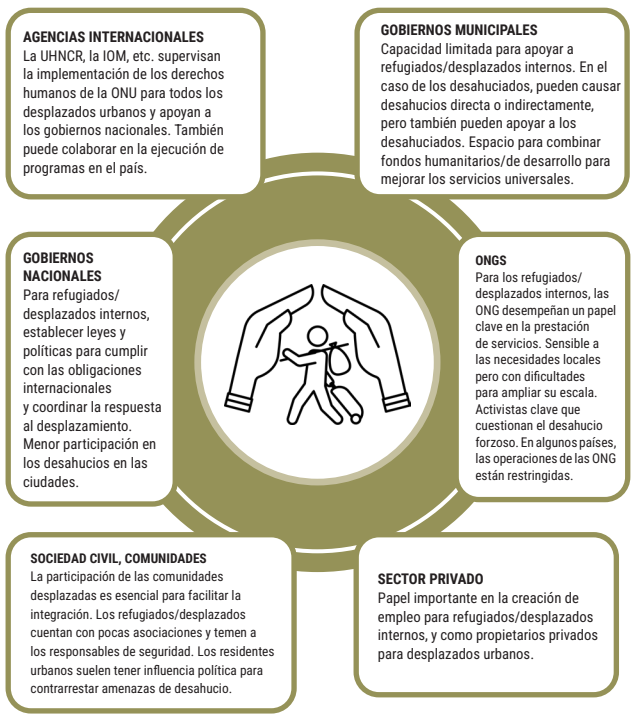
Pilar	Ejemplos de políticas y acciones
Identificación de riesgos	Mapeo de áreas urbanas para identificar desplazamientos y desalojos recientes y en curso
Reducción de riesgos	Restricciones de desarrollo en áreas urbanas propensas a inundaciones para prevenir desplazamientos causados por desastres
Preparación	Diseño e implementación de viviendas de emergencia y servicios móviles para proporcionar asistencia de emergencia
Protección financiera	Aprovechamiento de la financiación humanitaria y de desarrollo para programas basados en áreas que apoyen tanto a las comunidades anfitrionas como a las desplazadas
Construcción resiliente	Mejora in situ de las comunidades afectadas por el desarrollo para garantizar el acceso continuo a medios de vida y conexiones sociales

Adaptación de: Banco Mundial, 2012b

En línea con el enfoque basado en el lugar para la construcción de resiliencia urbana y la capacidad de las comunidades para resistir los choques,[57] son importantes programas multiactorales que desempeñan un papel central tanto para los anfitriones locales como para los desplazados. Los actores clave en la respuesta al desplazamiento incluyen agencias humanitarias, gobiernos nacionales y municipales, ONG, el sector privado y las comunidades, cada una con fortalezas específicas para contribuir al proceso (Gráfico 4.4). No obstante, el desarrollo de estos programas inclusivos requiere trabajo, dado que las personas desplazadas se encuentran cada vez más en ciudades frágiles donde la acción coordinada es difícil.[58] Refugiados y desplazados internos reciben apoyo principalmente de agencias humanitarias, aunque con jurisdicción nacional dividida a menudo entre diferentes ministerios, reflejando tensiones entre agendas de protección y preocupaciones de seguridad. Los desahuciados suelen recibir ayuda (si es que se les ayuda) a nivel municipal, pero el apoyo es irregular.

También suelen haber desequilibrios de poder significativos que superar entre la política estatal vertical y la práctica comunitaria fundamentada.[59] A menudo, los refugiados y desplazados internos son invisibles para los responsables políticos porque las autoridades (erróneamente) asumen que son residentes temporales, y los desahuciados son ignorados en la política urbana. Como resultado, las comunidades desplazadas pueden acabar segregadas permanentemente de otros residentes, con efectos adversos tanto para ellos como para sus ciudades anfitrionas.[60] Además, los gobiernos con frecuencia no logran relacionarse de manera significativa con las ONG y sus propios ciudadanos, a pesar de los valiosos conocimientos y habilidades que pueden aportar. Con financiación o reconocimiento político limitados, las ONG locales pueden seguir siendo muy efectivas en la prestación de servicios y la defensa de refugiados y desplazados internos que a su vez tienen poca o ninguna representación y permanecen "fuera del radar". Las comunidades anfitrionas también han tomado la iniciativa en algunos casos en el apoyo a las personas desplazadas, como en Duhok (Irak) y Cali (Colombia).[61] Las comunidades y ONG también pueden trabajar juntas para desarrollar alternativas radicales a los desahucios planificados.

Gráfico 4.4.: Actores clave y sus roles en la respuesta al desplazamiento



Iconos de los derechos de los refugiados © YuliDor /Shutterstock

Una mayor "resiliencia al desplazamiento" también puede apoyar el desarrollo de ciudades prósperas y socialmente cohesionadas. Los gobiernos urbanos más informados están promoviendo iniciativas para destacar la difícil situación de los desplazados urbanos y fomentar su inclusión en la vida urbana. A pesar de los recientes recortes masivos globales en la financiación de la ayuda —en 2025, la ayuda humanitaria fue alrededor de un 40 % inferior a su máximo de 43.000 millones de dólares estadounidenses en 2022[62]—— todavía hay margen para aprovechar la ayuda financiera, incluidos fondos bilaterales, remesas o ayuda religiosa, para apoyar iniciativas humanitarias y de desarrollo para las comunidades anfitrionas y desplazadas.[63] Aunque a menudo están excluidas de la toma de decisiones a nivel nacional, las ciudades aún tienen el poder de participar de forma autónoma en redes globales, grupos de solidaridad y otras iniciativas que promueven el reconocimiento e integración de comunidades desplazadas (Recuadro 4.2).

Recuadro 4.2: Iniciativas de inclusión de gobiernos locales

A pesar de que a menudo están marginados en la toma de decisiones nacionales o en la formulación de políticas, los gobiernos locales pueden desempeñar un papel clave para los desplazados urbanos. En diferentes regiones, las ciudades han actuado unilateral o colectivamente para apoyar la inclusión de sus comunidades desplazadas. Esto se ha logrado mediante una variedad de enfoques, entre ellos:

- Vincular iniciativas a nivel de ciudad con programas globales: La Llamada a la Acción Local para Migrantes y Refugiados 2022 se lanzó en el Foro de Examen de la Migración Internacional, apoyada por Ciudades Unidas y Gobiernos Locales Unidos (UCLG, por sus siglas en inglés), el Consejo de Alcaldes para la Migración (MMC, por sus siglas en inglés), ACNUR y la OIM (Organización Internacional para las Migraciones u ONU Migración), así como por más de 100 gobiernos municipales. Esta iniciativa, que abarca gobernanza, acceso a la vivienda, inclusión social, construcción de alianzas y otras áreas, ofrece una vía para que los gobiernos locales alineen sus políticas con el Pacto Mundial para la Migración y el Pacto Mundial sobre los Refugiados.[64]
- Monitorización de la integración mediante datos claros y medibles: El marco de Ciudades Solidarias del ACNUR ha sido ampliamente utilizado por autoridades locales en América Latina para facilitar la integración de personas desplazadas. La iniciativa ha desarrollado una herramienta de autoevaluación con un total de 10 indicadores, que abarcan áreas como la inclusión económica y el compromiso institucional, que las ciudades pueden utilizar para determinar su propio progreso en la acogida de refugiados y desplazados internos.[65]
- Promover un entorno inclusivo a nivel ciudad para las comunidades desplazadas: Las ciudades europeas han sido especialmente activas en fomentar el discurso inclusivo. Por ejemplo, Milán (Italia) se ha posicionado como una "ciudad de bienvenida", impulsada por un fuerte consenso político sustentado por alianzas entre administraciones municipales y movimientos sociales. Entre otras actividades, el Centro de Bienvenida de Milán y el proyecto First Steps in Milan de la ciudad apoyan ahora a refugiados recién llegados.[67]

4.3.3 Monitoreando el desplazamiento urbano

Existen muchos desafíos en el seguimiento de las necesidades de vivienda de los desplazados urbanos, en particular la falta de consenso sobre qué constituye "urbano" y "desplazamiento". Además, existe la dificultad de obtener datos geolocalizados, aunque la monitorización comunitaria y el seguimiento satelital ofrecen cierto potencial. El seguimiento del desplazamiento implica tres dimensiones: las causas del desplazamiento y las violaciones específicas de los derechos humanos que han ocurrido; un enfoque poblacional, que mide las características espaciales y sociodemográficas de los desplazados urbanos; y un enfoque individual para identificar necesidades específicas. Esta sección analiza técnicas de monitorización, concluyendo que se requiere urgentemente un enfoque coordinado para monitorizar el desplazamiento urbano.

La monitorización de refugiados y desplazados internos está bien establecida y coordinada internacionalmente. ACNUR colabora con el Centro Conjunto Banco Mundial-ACNUR sobre Desplazamiento Forzado para rastrear la migración forzada, utilizando datos humanitarios locales, encuestas por teléfono móvil, imágenes satelitales, monitorización por teléfonos móviles y otras técnicas. El seguimiento incluye a refugiados registrados, solicitantes de asilo, apátridas y otras personas en situaciones similares a las de refugiados. Los desplazados internos son monitorizados por la OIM a través de la Matriz de Seguimiento de Desplazamientos (DTM, por sus siglas en inglés), que recopila información sobre la movilidad, vulnerabilidad y necesidades de las poblaciones móviles desplazadas por guerras, conflictos o desastres en más de 80 países.[68] El IDMC, alojado por el Consejo Noruego para Refugiados, complementa el DTM con datos en tiempo real de muchas fuentes y publica el ampliamente utilizado Informe Global sobre Desplazamiento Interno (GRID).[69]

La supervisión de los desalojos en las ciudades es irregular, especialmente cuando se oculta la ocupación informal de terrenos o propiedades, por ejemplo, bajo pasos elevados o en edificios abandonados. Los gobiernos también pueden evitar supervisar los desahucios, por intereses creados influyentes en la tierra, sensibilidad política o activismo antigubernamental. En muchas ciudades, la tenencia de la tierra en asentamientos construidos informalmente está ahora regularizada, pero la construcción, los servicios y la seguridad local a menudo permanecen informales.[70] Un problema crítico en el desplazamiento es el número de personas con derechos poco claros, como los inquilinos que alquilan sin contrato y que reciben poca compensación por el desplazamiento.

La monitorización comunitaria ha sido llevada a cabo por ONG internacionales que representan a comunidades amenazadas. Por ejemplo, el Centro de Derechos de Vivienda y Desalojos (COHRE, por sus siglas en inglés), una ONG con sede en Ginebra que operó de 1994 a 2014,[71] realizó misiones sobre violaciones de los derechos de vivienda cuando fue invitado por organizaciones locales de derechos humanos. Otros ejemplos incluyen la Red para el Derecho a la Vivienda y la Tierra (HLRN, por sus siglas en inglés)[72] que utiliza análisis legales para apoyar a las comunidades que enfrentan desahucios y despliega la herramienta de Evaluación del Impacto de Desahucios (EvIA, por sus siglas en inglés) para determinar los costos monetarios y no monetarios del desahucio.[73] Este enfoque pone de manifiesto una gran brecha en la evaluación de los costos reales del desplazamiento. Desde 2006, HLRN también mantiene una base de datos de violaciones de derechos de vivienda y tierras, verificando datos sobre violaciones de derechos humanos identificadas por socios, medios de comunicación, investigación y expedientes legales.[74] A nivel mundial, el número de incidentes reportados se extiende a millones: en los primeros meses de la pandemia de COVID-19, por ejemplo, entre enero y octubre de 2020, los datos de HLRN identificaron más de 9.9 millones de violaciones de derechos a la vivienda en cerca de 40 países.[75]

Las imágenes satelitales pueden rastrear demoliciones de asentamientos construidos informalmente y traducirlas en datos de desalojos (Recuadro 4.3). Las imágenes satelitales combinadas con enumeraciones locales pueden proporcionar datos temporales económicos sobre demoliciones, amplificar otras formas de monitorización, acceder a ubicaciones remotas y rastrear el desarrollo posterior a la demolición. Sin embargo, estos datos no contabilizan desahucios sin impacto físico visible, y puede haber un desfase entre el desahucio y la actualización de la imagen.



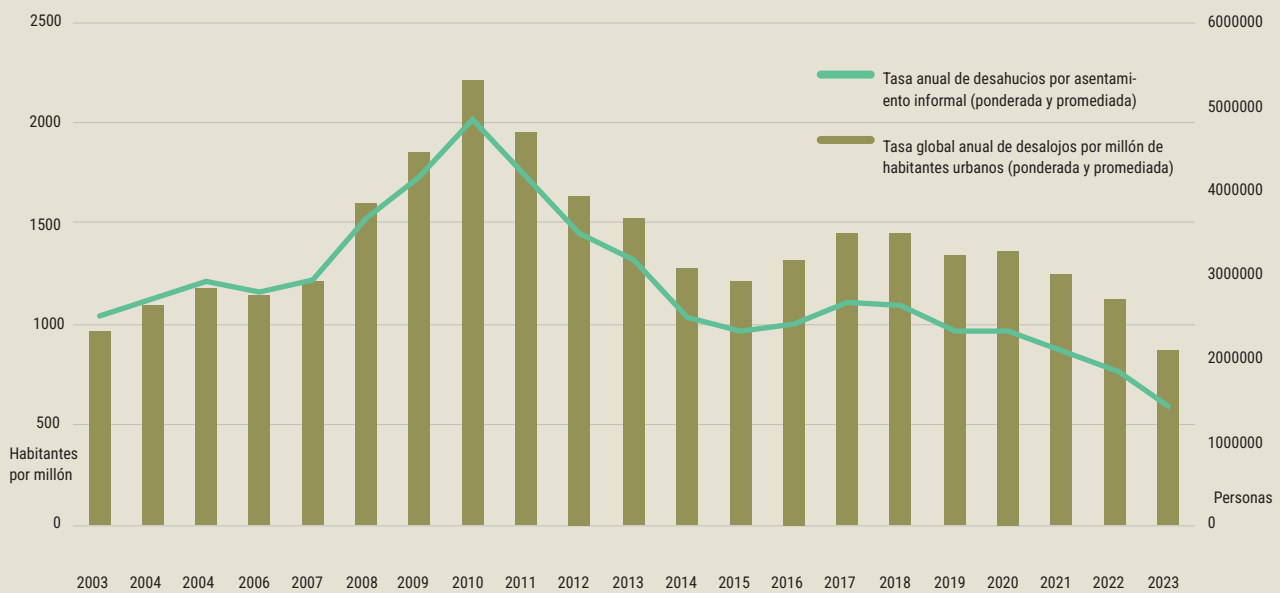
Asentamiento desalojado en Lagos, Nigeria © Alexander Macfarlane / IIED & UCL

Recuadro 4.3: Mapeo de los desalojos de asentamientos informales

Aunque los desalojos forzados ocurren a diario en ciudades de todo el mundo, con demasiada frecuencia estas violaciones de derechos son invisibles e indocumentadas, una situación que deja a los afectados con opciones limitadas de compensación o reasentamiento. No existen cifras globales de desalojados que viven en ciudades:[77] existen algunos datos, pero no son exhaustivos y a veces se ocultan deliberadamente.[78]

Sin embargo, un nuevo análisis de ONU-Habitat para este reporte busca destacar la magnitud del problema combinando análisis de imágenes satelitales con enumeraciones locales para rastrear demoliciones en 94 ciudades de África, Asia y América Latina. En conjunto, estos representan el 14 por ciento de la población urbana en regiones menos desarrolladas: extrapolando la muestra a la población urbana global (ponderada y promediada), se estima que 64 millones de personas sufrieron desplazamientos de asentamientos informales entre 2003 y 2023. Aunque la tendencia desde 2010 es a la baja, más de 2 millones de personas siguen siendo desalojadas de asentamientos informales cada año.

Desplazamiento global estimado total de residentes de asentamientos informales, 2003-2023



4.4 Refugio y desplazamiento

Los desafíos de alojar a las poblaciones desplazadas en las ciudades, dadas las amplias dificultades de asequibilidad, adecuación y acceso a la vivienda con las que ya se enfrentan los residentes urbanos, son evidentes por sí mismos. Los efectos excluyentes de los mercados inmobiliarios explotadores y las políticas de vivienda desiguales se perciben de forma desproporcionada (aunque en mayor o menor medida) por parte de refugiados, desplazados internos y desahuciados, obligando a muchos a quedarse sin hogar o a viviendas superpobladas e inseguras en la periferia urbana. Esta sección destaca las diferencias entre el enfoque humanitario de proporcionar refugio a (algunos) refugiados y desplazados internos y el enfoque autosuficiente que otros adoptan. Para los refugiados y desplazados internos, el refugio puede ser temporal en lugar de a largo plazo, una solución a corto plazo que refleja la respuesta urbana al sinhogarismo. El reto recae en conectar la provisión de manera vertical con las iniciativas comunitarias lideradas desde abajo, cerrando la brecha entre la acción humanitaria y el desarrollo, de modo que las autoridades locales puedan beneficiarse de la inclusión social y económica de las comunidades desplazadas.

4.4.1 Los retos de las soluciones de vivienda para los desplazados urbanos

Aunque el desplazamiento urbano suele caracterizarse por condiciones de vida precarias e incluso inhumanas, las ciudades también ofrecen muchas fortalezas potenciales como zonas anfitrionas. De hecho, durante décadas muchos refugiados y desplazados internos han optado activamente por trasladarse a zonas urbanas en lugar de desplazarse a campamentos para desplazados, incluso cuando estos últimos estaban mandatados por las autoridades nacionales. Sin embargo, también entre los gobiernos ha habido un cambio a largo plazo respecto a las soluciones de refugio basadas en campamentos, dada la segregación y dependencia que estos modelos pueden afianzar.

En la práctica, especialmente en las ciudades, la realidad a veces pasada por alto es que los campamentos convencionales solo acogen a una minoría de comunidades desplazadas, siendo el sector privado o informal una parte significativa. La información sobre los tipos de refugio utilizados por las poblaciones desplazadas es irregular: a nivel nacional, centrándose en refugiados y desplazados internos, la ACNUR registra cinco tipos de refugios para desplazados (Tabla 4.3), pero la gran cohorte "indefinida" de los datos y la falta de distinción urbano-rural limitan su utilidad en la respuesta a desplazamientos urbanos. No obstante, las cifras ilustran la diversidad de opciones de vivienda entre refugiados y desplazados internos.

Las barreras para acceder a viviendas seguras son especialmente difíciles de superar para refugiados y desplazados internos debido a su limitada visibilidad y reconocimiento oficial. Un problema crítico para la provisión de vivienda es que la organización mejor equipada para atender las necesidades de los pobres urbanos —el gobierno local— a menudo tiene poca capacidad o mandato para tratar con refugiados, desplazados internos o desahuciados. Además, como las poblaciones desplazadas a menudo son vistas como transitorias y sin influencia política, los gobiernos locales carecen de incentivos para apoyarlas. En este sentido, los refugiados y los desplazados internos —especialmente

Tabla 4.3: Estimaciones de la población desplazada por tipo de asentamiento

Tipo de asentamiento	Asentamiento formal (es decir, campamentos)	Centro colectivo	Alojamiento individual (privado)	Asentamiento informal	Centro de tránsito	Indefinido / desconocido	Total
Total	8,312,912	4,479,366	57,440,761	16,291,992	62,495	43,301,010	129,888,536
%	6	3	44	13	0	33	100

Fuente: ACNUR, 2024c.



Vistas de los barrios marginales de Hay Al Tanak en Al Mina, Trípoli, Líbano © Mohaymen Abk/Shutterstock

mujeres, niños y grupos vulnerables[79]— enfrentan mayores obstáculos que los anfitriones para acceder a viviendas públicas o privadas. En consecuencia, pueden vivir en viviendas pobres o superpobladas con tenencia insegura, alquilando sin contrato formal en asentamientos informales u ocupando terrenos vacíos y edificios abandonados. Muchos corren el riesgo de exponerse a desplazamientos secundarios.[80]

Aunque muchos desahuciados deben alquilar en mercados explotadores, algunos aún tienen capacidad para influir en sus propias soluciones de vivienda de formas que los refugiados y desplazados internos generalmente no tienen. No obstante, los desahuciados a menudo tienen que competir por escasas viviendas en el sector privado o trasladarse a viviendas en zonas remotas.[81] Sus derechos y perspectivas tras el desplazamiento pueden estar significativamente influenciados por el contexto político más amplio y por su propio estatus. En algunos casos, el impacto del desplazamiento puede mitigarse consultando directamente a los desalojados: por ejemplo, un estudio sobre el desplazamiento inducido por el mercado en asentamientos informales en Yakarta (Indonesia) encontró que los hogares afectados a veces podían negociar cuándo, cómo y a qué precio eran desplazados.[82] Sin embargo, los inquilinos suelen quedar excluidos de tales discusiones y no reciben compensación cuando ocurre un desplazamiento, como ocurre en las aldeas urbanas de China.[83]

El desahucio debe ser el último recurso y, cuando no se pueda evitar, la compensación debe cubrir todos los costos de la pérdida de vivienda, sustento y reasentamiento. Dos principios son importantes. En primer lugar, la necesidad de minimizar el desplazamiento provocado por el desarrollo urbano. La planificación participativa para permitir la mejora in situ de los asentamientos es una forma de lograrlo (véase el Capítulo 5), así como garantizar que la regeneración urbana proteja a las comunidades del desplazamiento. Por ejemplo, el Código Nacional de Vivienda de Sudáfrica exige que la mejora de los asentamientos informales solo implique reubicación en circunstancias excepcionales.[84] En segundo lugar, la necesidad de garantizar el debido proceso para todos los hogares donde no exista alternativa al reasentamiento. Los activistas pueden ser importantes para poner los derechos de vivienda en primer plano. Por ejemplo, el Pergamino de Honor de ONU-Habitat 2025 fue otorgado al Public Works Studio, una ONG liderada por mujeres que promueve la justicia espacial mediante investigación crítica, diseño participativo y defensa de políticas, permitiendo a los residentes denunciar de forma segura las violaciones de vivienda y obtener apoyo legal para combatir amenazas de desahucio.[85]



Los campamentos convencionales solo acogen a una minoría de comunidades desplazadas, siendo el sector privado o informal una parte significativa

4.4.2 Conectando necesidades humanitarias y de desarrollo

Uno de los retos para las ciudades en medio de una crisis de desplazamiento es garantizar que se satisfagan las necesidades más inmediatas y urgentes de refugiados, desplazados internos y desahuciados, al tiempo que se crea una visión a largo plazo que anticipe estas presiones en lugar de reaccionar ante ellas. Como se detalla en la Tabla 4.4, existen varios plazos que las ciudades deben tener en cuenta para gestionar el desplazamiento de forma sostenible. Mientras que el alivio de crisis se centra en las necesidades urgentes en situaciones de desplazamiento recientes o en desarrollo, la estabilización implica llevar a cabo una investigación y un análisis más sostenidos para fundamentar un plan prospectivo de vivienda para los desplazados. Por último, el desarrollo implica abordar los problemas estructurales subyacentes en la política de vivienda para crear soluciones a largo plazo para las comunidades desplazadas, alineándose también con las necesidades y prioridades de la ciudad. Los factores específicos que impulsan el desplazamiento urbano también determinarán hasta qué punto la ciudad podrá planificar su respuesta con antelación, dadas las diferentes escalas temporales que pueden estar en juego.

Como enfatiza ACNUR, las decisiones sobre el refugio, una vez tomadas, son difíciles de revertir y los planes deberían permitir transformar la provisión de emergencia en asentamientos sostenibles a largo plazo.[86] Tres factores son críticos para lograrlo:

- Una base de evidencia completa sobre las condiciones de vivienda: esto implica datos a nivel de ciudad sobre dónde y en qué condiciones vive la población urbana (incluidas las comunidades desplazadas), que van desde el estatus de titularidad hasta el acceso a servicios.

Tabla 4.4: Acciones clave para la vivienda de desplazados urbanos en diferentes fases de respuesta a crisis

Alivio de crisis	▪ Evaluar las necesidades de vivienda, los marcos legales y las opciones de alojamiento ▪ Vincular la provisión de alojamiento con otras necesidades, como el acceso a espacios públicos, servicios básicos y medios de vida ▪ Prevenir y abordar los desahucios forzosos
Estabilización	▪ Perfilado urbano y análisis basados en áreas para identificar prioridades y vulnerabilidades (incluidos futuros riesgos de desastres) ▪ Explorar opciones de vivienda en los sectores público y privado ▪ Aumentar el acceso a viviendas asequibles
Desarrollo	▪ Evaluar el riesgo de desplazamiento futuro y mejorar la preparación ▪ Abordar las causas del desplazamiento: por ejemplo, mediante una planificación espacial resiliente al clima ▪ Mejorar la política de vivienda: por ejemplo, aumentando la reforma de la vivienda asequible o la política de alquiler ▪ Identificar oportunidades para aprovechar soluciones positivas de vivienda a largo plazo tanto para comunidades desplazadas como para comunidades anfitrionas

Fuente: ONU-Habitat / GLTN, 2024.

- Una estrategia espacial detallada para acomodar a las poblaciones actuales y futuras: esto sirve como una perspectiva para considerar las necesidades de alojamiento a largo plazo de las personas desplazadas junto con las prioridades de desarrollo existentes de la ciudad.

- Un marco para asociaciones multiactorales: esto permitirá la participación de diversos grupos, incluyendo agencias internacionales y nacionales, gobiernos, ONG y la sociedad civil, así como comunidades anfitrionas y desplazadas, para apoyar la provisión de viviendas.

En las siguientes secciones se discuten con más detalle tres grandes categorías de refugio para personas desplazadas: vivienda asistida, autosuficiencia y respuesta liderada por la comunidad.

4.4.3 Vivienda asistida

La vivienda asistida se proporciona a través de asistencia humanitaria, gubernamental, de ONG o comunitaria. En términos generales, se divide en tres categorías principales, detalladas a continuación.

Refugio de emergencia y de corta duración: Los activistas humanitarios tienen amplia experiencia en la provisión de refugios de emergencia. El alojamiento colectivo puede habilitarse en fábricas infrautilizadas o en salones de escuelas, pero es poco probable que constituya una solución habitacional satisfactoria a largo plazo. Cuando hay terreno disponible, se pueden construir unidades individuales en terrenos vacíos usando tiendas de campaña, unidades construidas localmente o viviendas prefabricadas,[87] pero este modelo de baja altura es difícil en ciudades densas donde el valor del suelo es elevado. Cuando se apoyan soluciones de vivienda, es fundamental que los procesos de asignación tanto para individuos como para comunidades sean justos y transparentes.

Alojamiento a largo plazo: Las soluciones a largo plazo ayudan a las personas desplazadas a acceder a tierras, viviendas o alquiler (siendo este último generalmente el más factible), en algunos casos como parte de un paquete de apoyo más amplio. Por ejemplo, en Medellín, Colombia, a los recién llegados se les proporcionaron tres meses de alquiler remunerado, junto con apoyo legal, psicosocial y de empleo.[88] Aunque alquilar viviendas existentes puede dar opciones a las personas desplazadas, puede agravar la inflación de los costos de la vivienda para otros residentes, creando posibles divisiones. Sin embargo, estos pueden mitigarse mediante programas innovadores que intentan aprovechar el parque habitacional infrautilizado o vacante. En Grecia, por ejemplo, ACNUR colaboró con el gobierno griego, ONG y municipios de Atenas y Salónica para establecer el Programa de Alojamiento Urbano, apoyado por el Programa de Ayuda de Emergencia a la Integración y el Alojamiento (ESTIA) de la UE. Bajo este acuerdo, las ONG asociadas firmaron contratos directos con los propietarios de apartamentos, lo que les permitió asegurar decenas de miles de viviendas para los recién llegados.[89]

Provisión comunitaria organizada: En una crisis, las comunidades anfitrionas suelen proporcionar el primer refugio para las personas desplazadas. A las personas desplazadas se les puede asignar una habitación o un espacio para un refugio dentro de la propiedad. Ser anfitrión ha sido indispensable en muchos desastres: por ejemplo, tras el tsunami del Océano Índico de 2004 o el terremoto de Haití de 2010.[90] En muchos casos, especialmente en contextos de conflicto actuales, estos acuerdos pueden acabar prolongándose. Entre 2013 y 2015, por ejemplo, la gobernatura de Duhok recibió alrededor de 542,000 refugiados y desplazados internos de Siria y el norte de Irak, con la población de la ciudad de Duhok duplicándose en solo dos años. En 2024, la gobernatura seguía acogiendo a unos 92,000 refugiados y 281,000 desplazados internos. El apoyo comunitario a los recién llegados fue extraordinario, coordinado por los mukhtars (líderes religiosos), con muchos residentes proporcionando refugio, ropa, mantas o comida.[91]

Además, las ayudas en efectivo para alojamiento son un mecanismo clave para tender un puente entre la vivienda asistida y la autosuficiencia.[92] Estas pueden abarcar asistencia financiera para el alquiler, reparaciones o construcción nueva, lo que brinda a los beneficiarios cierto margen de elección sobre dónde y cómo vivir.

4.4.4 Autosuficiencia

Si bien el abandono de las soluciones basadas en campamentos ha sido impulsado por un deseo positivo de proporcionar a las comunidades desplazadas soluciones más duraderas y empoderadas, también es cierto que la "autosuficiencia" se ha promovido cada vez más como un "remedio para la dependencia y el desplazamiento prolongado".[93] Esto reconoce que las personas desplazadas acaban encontrando alguna forma de alojamiento, aunque a menudo en viviendas inadecuadas y expuestas a la explotación. La autosuficiencia fue definida por ACNUR como "la capacidad social y económica de un individuo, un hogar o una comunidad para satisfacer necesidades esenciales."[94] Sin embargo, se ha criticado que confiar en que las personas desplazadas asuman la responsabilidad de sí mismas las deja, en la práctica, en la pobreza y sin ayuda.[95]

Alojamiento alquilado: esta suele ser la principal forma en que las personas desplazadas encuentran refugio por sí mismas en las ciudades. Por ejemplo, un importante estudio realizado en siete zonas urbanas de Afganistán, Etiopía, Kenia y Jordania encontró que casi el 91 por ciento de los refugiados y desplazados internos entrevistados alquilaban propiedades (Recuadro 4.4). Comparando los campamentos con las ciudades, el estudio encontró que la proporción de refugiados trabajando en las ciudades era mucho mayor que en los campamentos.[96] Sin embargo, el sector privado del alquiler puede estar saturado o ser inseguro. Por ejemplo, la política de "no campamentos" del gobierno libanés implica que la mayoría de los refugiados sirios alquilen sus viviendas, a menudo con contratos precarios, en malas condiciones y bajo un riesgo constante de desalojo.[97]

Alojamiento con familia y amigos: Los contactos personales pueden ser a veces el primer recurso para los desplazados urbanos, y en algunos casos los lazos de parentesco ofrecen el principal punto de entrada para los recién llegados sin experiencia previa viviendo en la ciudad. Aunque estos arreglos pueden tensarse con el tiempo, a menudo permiten que las personas desplazadas encuentren alojamiento permanente.

Sinhogarismo: Las personas desplazadas en extrema necesidad a menudo se quedan sin hogar, incluso en contextos relativamente privilegiados. Un estudio realizado en Canadá encontró que un problema clave para los refugiados era que las organizaciones locales de vivienda a menudo carecían del conocimiento especializado en protección de refugiados necesario para ayudarles a navegar la burocracia, lo que provocó que algunos terminaran en situación de calle.[100] En Daca, Bangladesh, en ausencia de soluciones de vivienda, algunos migrantes climáticos —



Alojamiento alquilado: esta suele ser la principal forma en que las personas desplazadas encuentran refugio por sí mismas en las ciudades

Recuadro 4.4: Alquilar es la norma

Evidencia de Afganistán, Etiopía, Jordania y Kenia encontró que, de 2,148 encuestados desplazados en zonas urbanas, más del 90 por ciento de los hogares alquilaban alojamiento.[98] A pesar de las restricciones de permisos de trabajo en Etiopía, Kenia y Jordania, el 64 por ciento de los hogares generaban ingresos, y el resto dependían mayoritariamente de remesas o ayudas internacionales. Además, el 90 por ciento de los encuestados habitaban en viviendas permanentes, excepto en Mathare, un asentamiento informal en Nairobi; solo 23 personas no contaban ningún refugio. Comparando los campamentos con las ciudades, el estudio encontró que la proporción de refugiados trabajando en las ciudades era mucho mayor que en campamentos.[99]

País	Distrito	Comunidad Encuestados	TIPO DE TENENCIA					TIPO DE VIVIENDA			Gran Total
			Rentada	Propia	Amigos o familia	Otro	Refugio de emergencia	Apartamento o casa	Refugio improvisado	Sin refugio	
Afghanistan	Jalalabad	Desplazadosinternos y retornados afganos	250	104	16		1	333	35	3	371
Etiopía	Gofe Mebete Hail, Addis Abeba	Refugiados eritreos de etnia tigriña	357	6	2			365			365
Etiopía	Semera Logia	Refugiados eritreos de etnia Afar	327	11	34			351	2	19	372
Jordania	Sweileh, Amán	Refugiados sirios	362	3	2	1		363	5		368
Kenia	Eastleigh, Nairobi	Refugiados somalíes	379	4	14	1	1	391	7	1	399
Kenia	Sur de Eastleigh, Nairobi	Refugiados somalíes	83					48	35		83
Kenia	Mathare, Nairobi	Principalmente congoleños	189			1		74	116		190
GRAN TOTAL			**1947**	**128**	**68**	**3**	**2**	**1925**	**200**	**23**	**2148**

Adaptado por Jacqueline Wanyoni de: UK Data Services, 2025.

que ni siquiera pueden acceder a viviendas marginales— se han convertido en "habitantes de las aceras", viviendo bajo lonas en aceras o bajo puentes: viviendo en estas condiciones, corren un alto riesgo de robo, violación, agresión o enfermedad.[101]

4.4.5 Provisión liderada por la comunidad

Ocasionalmente, los desahuciados pueden crear sus propias soluciones de vivienda, y los movimientos activistas globales han logrado éxitos notables en la lucha contra los desahucios y en la promoción de la vivienda liderada por la comunidad. Las campañas exitosas dependen de coaliciones organizadas de los pobres urbanos con grupos de solidaridad y ahorro, generalmente apoyados por profesionales voluntarios u ONG. Por ejemplo, Muthurwa Estate en Nairobi, originalmente construida para trabajadores ferroviarios, estaba programada para una remodelación. En 2011, con la ayuda legal de la ONG Kituo Cha Sheria, los residentes lograron una histórica orden judicial sobre desalojos y una sentencia que forzaba a que el reasentamiento tuviera en cuenta los derechos humanos y la logística.[102]

Los proyectos más exitosos ahora trabajan en colaboración con las autoridades municipales para encontrar terrenos disponibles y construir refugios. Por ejemplo, la Coalición Asiática por los Derechos de la Vivienda (ACHR), establecida en Tailandia en 1989, priorizó las asociaciones y ahora cuenta con socios activos en 19 países y proyectos en 230 ciudades.[103] En Filipinas, la legislación innovadora sobre vivienda y la aparición de la Philippines Alliance en los años 90 llevaron a un movimiento social a nivel nacional basado en asociaciones entre autoridades locales y comunidades (Recuadro 4.5).



Campañas participativas contra los desalojos en Lagos, Nigeria
© Alexander Macfarlane / IIED & UCL



Los movimientos activistas globales han logrado éxitos notables en la lucha contra los desahucios y en la promoción de la vivienda liderada por la comunidad

Desafortunadamente, la experiencia de la vivienda dirigida por la comunidad rara vez está disponible para refugiados y desplazados internos, en parte debido a la división disciplinar entre el trabajo humanitario y el activismo local, pero también porque algunos gobiernos se resisten a la formación de asociaciones de refugiados por motivos de seguridad.

4.5 Medios de vida en situación de desplazamiento

Un hogar seguro es un activo clave para sobrevivir en las ciudades. Muchos de los desplazados urbanos son pobres y han perdido sus medios de subsistencia, pero necesitan un ingreso para sobrevivir. La vivienda segura puede mejorar la salud y el bienestar de las personas y así ayudar a encontrar y mantener un puesto laboral. Una serie de riesgos de empobrecimiento se derivan tras el reasentamiento, incluyendo el desempleo y la marginación.[104] La pérdida de vivienda también puede significar la pérdida de un lugar de trabajo, equipamiento o productos, todos ellos fundamentales para los medios de vida.

Incluso la amenaza de desahucio es suficiente para afectar a la seguridad de los medios de vida: la gente puede reducir sus horas de trabajo para luchar contra el desahucio, perdiendo así ingresos que a su vez precipitan el desahucio.[105] Sin embargo, a pesar de la discriminación y las restricciones, las personas desplazadas en las ciudades construyen medios de vida de muchas maneras creativas. Los refugiados y desplazados internos pueden aportar nuevas habilidades al mercado laboral o establecer vínculos sólidos con los mercados de su origen natal, aprovechando redes de parentesco para suministros y las demandas de sus comunidades por bienes o alimentos específicos. Esto a menudo crea nuevas especializaciones económicas, como los servicios de fabricación de muebles y turismo introducidos por refugiados sirios en Kurdistán (Irak), y tiendas especializadas de ropa manejadas por refugiados somalíes en Addis Abeba (Etiopía).[106]

4.5.1 Desafíos para la subsistencia

El desplazamiento puede afectar los medios de vida de las personas de muchas maneras. Los refugiados están obstaculizados por restricciones legales a su "derecho al trabajo", falta de documentación, barreras lingüísticas y discriminación. Los desplazados internos como ciudadanos suelen gozar del "derecho al trabajo", pero a menudo no pueden retomar su profesión previa: esto es especialmente cierto para quienes han sido desplazados de zonas rurales, que anteriormente han subsistido de la agricultura u otras ocupaciones que no están presentes en las ciudades.

Mientras tanto, los desahuciados pueden vivir alejados de sus antiguas redes laborales y empresariales. Perder ingresos puede precipitar problemas de hambruna y salud, inseguridad, salud mental y pérdida de autoestima,[107] afectando de forma desproporcionada a los más vulnerables y creando una espiral de pobreza creciente.[108]

Recuadro 4.5: Vivienda de autoconstrucción en Filipinas

La Philippine Alliance surgió del activismo a principios de los años 90 apoyando a los recolectores de basura en el vertedero de Payatas en Quezon City, Metro Manila. Tras la revolución de 1986, el lobby de grupos urbanos pobres, ONG y líderes religiosos llevó a la decisiva Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda (UDHA) de 1992. Esto exigía a los gobiernos locales que ofrecieran viviendas dignas y asequibles para los "ciudadanos desfavorecidos y sin hogar" afectados por el desarrollo, y que garantizaran que los desalojos fueran conformes a la ley y no se llevaran a cabo para desarrollos orientados al mercado.

En Mandaue, Cebú, la alianza ha construido viviendas asequibles dentro de asentamientos informales existentes y en nuevos terrenos donados por el gobierno. Por ejemplo, con el apoyo de la ONG Reall, el proyecto LTHAI entregó 32 viviendas mediante modernizaciones in situ. El proyecto MMVHAI construyó viviendas para 80 personas en humedales recuperados donados por el Ayuntamiento de Mandaue bajo la UDHA de 1992. En ambos proyectos, la comunidad participó directamente en el diseño, la gestión de proyectos y la construcción de sus viviendas, fortaleciendo la cohesión social y permitiendo a las comunidades desplazadas determinar sus propias necesidades de vivienda.

Fuente: Reyos, 2010; Smith et al., 2024; Reall, 2025.



Vivienda de autoconstrucción en Filipinas © Alison Brown



Muchas personas desplazadas están involucradas en trabajos informales, donde son vulnerables al acoso o desahucio, Katmandú, Nepal © Alison Brown

El sector informal es vital para la supervivencia de las comunidades desplazadas

Una minoría de desahuciados afectados por grandes desarrollos puede estar protegida por los estándares adoptados por los bancos multilaterales de desarrollo para minimizar la pérdida de ingresos o medios de vida relacionados con proyectos, el llamado "desplazamiento económico".[109] Lamentablemente, en muchos proyectos urbanos, desde la mejora de asentamientos informales hasta la construcción de viviendas en el sector privado, rara vez, si es que alguna vez, se consideran los medios de vida.

La economía informal y el desplazamiento

La OIT estima que la economía informal abarca ahora más del 61 por ciento de la fuerza laboral global, lo que supone un estimado de 2,000 millones de personas (véase el Capítulo 5 para más detalles).[110] El trabajo informal abarca una gran variedad de actividades, desde el comercio menor, la recolección de residuos y la generación de ingresos desde el hogar hasta la educación, la salud, la construcción, el transporte y la seguridad: las personas a menudo "construyen" medios de vida a partir de una cartera de actividades[111] para diversificar sus fuentes de ingresos. Ante crisis, la economía informal suele intervenir para reemplazar los servicios interrumpidos por desastres o conflictos. Por lo tanto, el sector informal es vital para la supervivencia de las comunidades desplazadas y las economías de las ciudades en las que residen. Sin embargo, como ocurre con muchos de los pobres urbanos en general, la inseguridad del trabajo informal y la falta de seguridad laboral significativa les dejan muy vulnerables a la explotación o a choques repentinos.[112] Aunque las agencias internacionales buscan "formalizar la economía informal",[113] esta permanecerá profundamente arraigada en las economías urbanas durante muchos años. En lugar de abordar la formalización como un proceso único de regulación empresarial, el objetivo debería ser abordar regulaciones y prácticas que agravan las vulnerabilidades de los trabajadores. Los sindicatos y las asociaciones de trabajadores son defensores fundamentales del cambio positivo, pero pueden no ser accesibles para las personas desplazadas que carecen de poder político de negociación.

La escala de la actividad informal en las ciudades es generalmente reconocida, pero rara vez se analiza la contribución económica colectiva de las personas desplazadas.[114] Actualmente, están surgiendo estudios sobre los impactos económicos acumulativos del empleo y el emprendimiento de las personas desplazadas en la creación de nuevas empresas y especialidades, la provisión de empleos para otros y la contribución al desarrollo económico local. El concepto de economías desplazadas, definido como "la economía colectiva creada a lo largo del tiempo por refugiados y desplazados internos a través de sus actividades de subsistencia, empresa, necesidad de servicios y consumo, y a través de su apoyo mutuo y aportaciones de la diáspora",[115] está ganando ahora más visibilidad. Comprender y facilitar estas incipientes actividades económicas puede beneficiar tanto a las personas desplazadas como a sus ciudades anfitrionas.

Negación del derecho al trabajo

El derecho al trabajo es fundamental para todos los desplazados urbanos, proporcionando la base para el bienestar económico, la estabilidad y la integración a largo plazo. Sin embargo, en la práctica muchos se enfrentan a obstáculos considerables para asegurar el derecho legal al trabajo, lo que les obliga a realizar actividades informales para garantizar su supervivencia. Estos desafíos son especialmente evidentes para los extranjeros. Aunque la Convención sobre los Refugiados de 1951 reconoce el derecho al trabajo de los refugiados y solicitantes de asilo bajo las mismas condiciones que los extranjeros, muchos países signatarios no permiten que los refugiados lo ejerzan. Incluso cuando los refugiados tienen derechos de jure al trabajo, los derechos de facto pueden ser muy diferentes en la práctica.[116] Otros obstáculos incluyen el acceso limitado a la financiación, la falta de reconocimiento de calificaciones obtenidas en el extranjero, la prohibición de poseer propiedades, actitudes xenófobas y prácticas discriminatorias contra las personas desplazadas.

Las mujeres están entre las más vulnerables entre los desplazados, a menudo forzadas a realizar ocupaciones peligrosas o explotadoras para alimentar a sus familias. El desplazamiento también puede ofrecer oportunidades para que las mujeres entren en el mercado laboral por primera vez, dándoles independencia económica. El trabajo en el hogar ya sea realizado de forma individual y con miembros de la familia como empleo por cuenta propia, o bien como trabajo a destajo para empresas más grandes, es importante para muchas mujeres desplazadas, permitiéndoles combinar la generación de ingresos con el cuidado familiar en sectores que van desde textiles, confección y preparación de alimentos hasta servicios personales y trabajo en plataformas digitales.[117] La prostitución y el sexo transaccional también son un recurso para algunas mujeres que enfrentan la indigencia.

Las barreras a las que se enfrentan las comunidades desplazadas, desde restricciones legales hasta discriminación, representan un potencial considerable desperdiciado tanto para ellas como para sus ciudades anfitrionas. Muchos refugiados son autónomos, pero no tienen derecho a obtener una licencia comercial. Los investigadores han descubierto que los refugiados a menudo eluden esta restricción estableciendo alianzas con un empresario local, pero estas asociaciones pueden ser explotadoras y desincentivar la inversión a largo plazo.[118] Para realizar los beneficios económicos no explotados que pueden aportar las comunidades desplazadas se requieren políticas abiertas y emancipadoras que no solo proporcionen a las personas desplazadas acceso pleno al mercado laboral, sino que también garanticen derechos clave habilitantes como la libertad de movimiento, derechos de vivienda, acceso a documentación y certificación de cualificaciones profesionales.[119]

4.5.2 Recuperación de los medios de vida

Para todos los desplazados urbanos, acceder a un medio de vida es clave para su bienestar, sentido de dignidad y capacidad para encontrar y mantener una vivienda segura. Una amplia variedad de ONG, organizaciones humanitarias y gobiernos locales han proporcionado apoyo para el sustento de refugiados, personas desplazadas internamente y, en algunos casos, desahuciados. Estos programas de subsistencia suelen centrarse en la formación y el desarrollo de competencias o en la creación de pequeñas empresas en sectores como la sastrería, la informática o la reparación de vehículos, con las comunidades anfitrionas a veces involucradas en los programas. Un enfoque diferente para apoyar a las comunidades desplazadas es a través de transferencias directas de efectivo, que, en primer lugar, pueden



Las mujeres están entre las más vulnerables entre los desplazados, a menudo forzadas a realizar ocupaciones peligrosas o explotadoras para alimentar a sus familias

ayudar a los beneficiarios a acceder a alimentos, ropa o alojamiento, y, en segundo lugar, apoyar a una pequeña empresa emergente. Las agencias y donantes también han explorado enfoques basados en el mercado para crear empleos en industrias orientadas al crecimiento o cadenas de valor que también minimicen los riesgos de protección. El trabajo independiente digital o en plataformas también es un sector emergente para personas desplazadas, aunque los refugiados pueden tener dificultades para acceder a trabajos digitales si no cuentan con documentos de identificación, cuentas bancarias y un ordenador accesible con buena conectividad.

La formación y otras formas de asistencia para el sustento suelen diseñarse con el objetivo de ayudar a las personas a "graduarse" hacia la autosuficiencia, reduciendo el costo a largo plazo de la ayuda. Al igual que con la provisión de vivienda, el discurso sobre la autosuficiencia económica no está exento de controversia: mientras que algunos investigadores y profesionales ven la autosuficiencia como un objetivo loable, otros sostienen que el enfoque es defectuoso, basado en principios neoliberales e impulsado por restricciones de financiación de los donantes. Es vital que los gobiernos locales, las agencias humanitarias y otros actores consideren la autosuficiencia dentro del contexto legal y económico más amplio de los desplazados urbanos: los programas de formación y otras intervenciones, aunque bienvenidos, solo pueden

Recuadro 4.6: La estrategia de cinco puntos de protección social y medios de vida de ONU-Habitat para los desplazados internos

Al explorar el desplazamiento como una crisis tanto como una oportunidad, ONU-Habitat ha promovido un enfoque de cinco puntos para promover la protección social y los medios de vida de los desplazados internos en las ciudades, que puede aplicarse tanto a refugiados como a desahuciados:[125]

- Abogar por el acceso a mercados laborales formales e informales, por ejemplo, a través de la diplomacia humanitaria.
- Proporcionar asistencia de emergencia mediante asistencia económica multipropósito para dar a opciones a los desplazados y estimular la economía local.
- Aprovechar las oportunidades de desarrollo económico de desplazamiento, observando mercados en expansión, nuevas habilidades y los vínculos transnacionales de las personas desplazadas.
- Desbloquear el crecimiento económico con estrategias locales de desarrollo informadas sensibles al territorio que requieren un enfoque basado en datos y una colaboración entre agencias gubernamentales.
- Asistencia de emergencia convencional, vinculando el apoyo a los programas de protección social existentes.

Fuente: ONU-Habitat, 2025d, pp.40-41.



Dos vendedores refugiados hablan cerca de un puesto de verduras instalado en la calle principal del campamento de refugiados sirios de Zaatari, Jordania © Shutterstock

aportar mejoras tangibles si también se abordan las barreras estructurales al trabajo, como las restrictivas normativas urbanas, la discriminación, la corrupción policial o la xenofobia.[124]

4.5.3 Hacia medios de vida urbanos inclusivos

Para los desplazados urbanos, surgen dos principios fundamentales para apoyar los medios de subsistencia: primero, el desplazamiento económico debe evitarse siempre que sea posible para ajustarse a los estándares internacionales de derechos humanos;[126] y segundo, las personas desplazadas o amenazadas de desplazamiento deben estar en el centro de las negociaciones sobre su futuro. Es fácil disolver empleos, pero difícil crearlos, y las soluciones simples y generalizadas están condenadas al fracaso.[127]

El gobierno local puede desempeñar un papel positivo en la mejora de los medios de vida para las comunidades desplazadas y las anfitrionas. Sin embargo, el mandato del gobierno local puede estar limitado por la falta de conocimiento sobre las protecciones de los derechos humanos, un conocimiento limitado de las economías de desplazamiento y responsabilidades aisladas cuando, por ejemplo, un departamento se encarga de la limpieza de calles y otro de la creación de empleos. Adoptar un enfoque urbano para los medios de vida puede actuar como un puente entre los individuos y las agendas de desarrollo urbano a nivel macro. Las asociaciones de trabajadores y los sindicatos también son importantes para que los trabajadores informales y otros sectores marginados identifiquen necesidades colectivas, negocien condiciones laborales seguras y creen oportunidades para fortalecer tanto sus medios de vida como su contribución económica.

El potencial de la ayuda humanitaria para mejorar el acceso a los medios de vida de las comunidades desplazadas es considerable, pero sigue infrautilizado. Un problema es que el plazo de financiación humanitaria, que a menudo funciona con presupuestos anuales, es demasiado corto para alcanzar los objetivos de desarrollo a largo plazo.[128] Para abordar esto, el Re:BUiLD de cuatro años (Refugees in East Africa: Boosting Urban Innovations for Livelihoods Development) en Kampala (Uganda) y Nairobi (Kenia) adoptó una visión a largo plazo, apoyando a las personas y al crecimiento económico urbano. Entre 2021 y 2025, el programa alcanzó a más de 21,000 beneficiarios, de los cuales más de la mitad eran refugiados. Las intervenciones incluyeron certificación de habilidades, formación profesional y aprendizajes, subvenciones para microempresas, asociaciones de ahorro y préstamo, y educación financiera.[129] Sin embargo, aunque la ayuda externa puede desempeñar un papel importante en la promoción del acceso a medios de subsistencia, es vital no ignorar la iniciativa y la empresa de las personas desplazadas. Por ejemplo, en el distrito comercial de Eastleigh, Nairobi, refugiados somalíes y kenianos somalíes han construido un imperio empresarial internacional (Recuadro 4.7).

Es fácil disolver empleos, pero difícil crearlos

Recuadro 4.7: Empresa de personas refugiadas en Eastleigh, Nairobi

Eastleigh, conocida como "Pequeña Mogadiscio", es ahora un centro de refugiados y empresas locales. Una alta proporción de refugiados trabaja, especialmente mujeres. Eastleigh contribuye con un aproximado del 25 por ciento del PIB de Nairobi. Algunos somalíes, tanto kenianos como refugiados, tienen mucho éxito, controlando emporios que importan mercancías de Malasia, Tailandia o China. La inversión se inyecta a través de hawala informal (crédito basado en la confianza), y los somalíes de la diáspora en EE. UU. o Canadá invierten en nuevos edificios con espacio alquilado a operadores de pequeña escala. Eastleigh también sufre una gran pobreza, especialmente entre las mujeres refugiadas divorciadas, separadas o viudas; el acoso policial es agudo y el soborno policial supuestamente trata a los pequeños comerciantes "como cajeros automáticos", aunque las recientes medidas de represión del Ayuntamiento de Nairobi han aliviado la presión. Muchas empresas de refugiados operan en colaboración con un "propietario" keniano para eludir las restricciones legales, pero la existencia de negocios mayoristas gestionados por refugiados sugiere una economía bien establecida y conectada internacionalmente. Es probable que Eastleigh se beneficie de la reciente decisión del gobierno de relajar algunas de las restricciones previas para los refugiados, ya que Kenia está implementando la Ley de Refugiados de 2021 reforzando los derechos de trabajo y el acceso a permisos de negocio. En 2025, el Ayuntamiento de Nairobi también aprobó la Estrategia de Integración de Refugiados y Construcción Comunitaria del Condado de Nairobi, que tiene como objetivo institucionalizar los asuntos de los refugiados en todos los aspectos de la actividad gubernamental.

Fuente: Bro n et al., 2024a; Nairobi County City Council, 2025.

4.6 Espacio urbano y desplazamiento

Para los refugiados y desplazados internos, las ciudades suelen ser lugares de llegada, pero a menudo son "invisibles" para los responsables políticos.[130] Los pobres urbanos y las personas desplazadas suelen compartir los mismos barrios, exponiéndolos a los mismos riesgos medioambientales y a viviendas deficientes.[131] Tener acceso seguro al espacio urbano es una parte crítica de la pertenencia, al igual que los espacios específicos para socializar, la expresión cultural, el culto religioso o mercados especializados. Los desahuciados pueden tener experiencias muy diferentes de desplazamiento dependiendo de la violación de los derechos humanos y de dónde se encuentre la reubicación que se ofreció, si es que se ofreció alguna.

Aplicar una lente espacial al desplazamiento significa aplicar análisis espacial a tres escalas: la distribución a nivel de ciudad de las diferentes comunidades desplazadas; barrios con concentraciones de vulnerabilidad; y espacios significativos para los desplazados urbanos que fomentan la expresión cultural o la integración comunitaria. El análisis también debe considerar dónde se está produciendo la reubicación. Esta sección explora estas tres lentes espaciales.

4.6.1 Análisis a nivel de ciudad: perfilado urbano

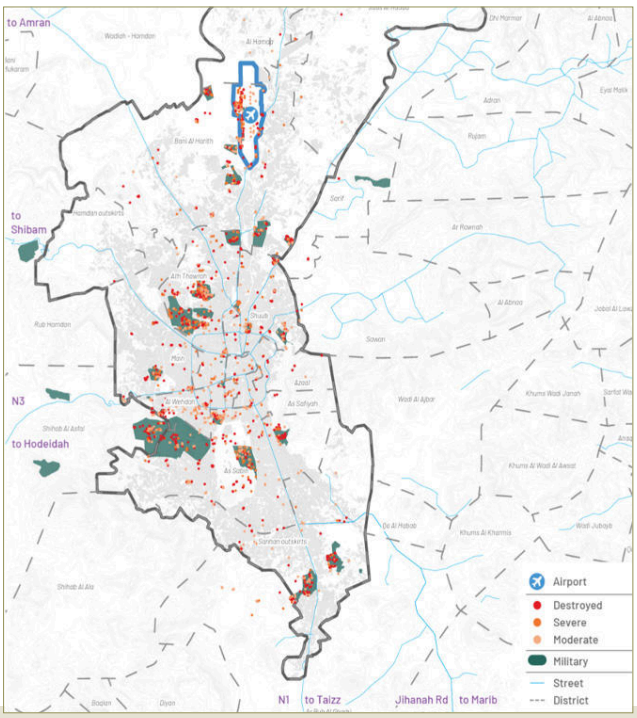
Las disciplinas de planificación urbana han utilizado durante mucho tiempo la planificación espacial estratégica para identificar necesidades de uso del suelo, abordar la escasez de vivienda y promover la equidad e inclusión urbana.[132] La planificación urbana formal está en gran medida liderada por el gobierno y su eficacia depende de la capacidad de las administraciones locales y de su aceptación por parte de la mayoría de los constructores urbanos. Sin embargo, en países donde la gobernanza y la supervisión son débiles, gran parte del desarrollo urbano no está regulado.

La planificación a nivel de ciudad es un medio importante para abordar los factores económicos, sociales, políticos y espaciales que contribuyen al desplazamiento, pero el desplazamiento no suele considerarse un asunto estratégico de planificación urbana, aunque las grandes obras de infraestructura suelen implicar desplazamiento. Varios aspectos son clave: primero, el desplazamiento en su conjunto debe tratarse como un problema de toda la ciudad; segundo, la distribución espacial de las personas desplazadas es importante para identificar focos de necesidad; tercero, es importante identificar y detener los desalojos actuales y rastrear las ubicaciones de reasentamiento; y finalmente, el análisis espacial puede ayudar a las ciudades más pequeñas a priorizar recursos para una afluencia de nuevos residentes urbanos.[133]

El perfilado urbano es un proceso colaborativo que analiza datos sobre ciudades, barrios y viviendas, sus sistemas de gobernanza y las vulnerabilidades específicas de los residentes. En los países afectados por conflictos, puede utilizarse para evaluar las necesidades de las comunidades desplazadas y dirigir recursos a las localidades donde los servicios son más necesarios. También puede identificar oportunidades para intervenciones multisectoriales, beneficiando a refugiados, desplazados internos y acogedores.[134] Por ejemplo, el Marco de Regeneración Urbana de ONU-Habitat examina cómo el conflicto ha afectado a áreas específicas de la ciudad, las posibles implicaciones para el desarrollo a largo plazo y las prioridades estratégicas que requieren atención a mediano plazo.[135] Uno de estos componentes es el Urban Profiling Toolbox, que ofrece una guía estructurada para el desarrollo de un perfil urbano, incluyendo el establecimiento de datos de referencia para identificar barrios desfavorecidos afectados por la migración. Abarcando una variedad de áreas, incluyendo gobernanza, financiación y medio ambiente, la Urban Profiling Toolbox ofrece una hoja de ruta para el desarrollo de una estrategia de recuperación de vivienda a largo plazo.[136]

ONU-Habitat ha desarrollado una amplia experiencia en perfilado urbano para la recuperación de conflictos en Oriente Medio y en particular en los estados árabes. Actualmente ha realizado más de 40 perfiles de ciudades, 40 perfiles de barrios y cinco plataformas de datos.[137] Un ejemplo de perfil urbano realizado en Saná, Yemen, se resume en el Recuadro 4.8.

Daños en la ciudad de Saná debido al conflicto



Recuadro 4.8: Perfiles urbanos en Saná, Yemen

En Yemen, se realizó un perfilado rápido de ciudades y barrios para apoyar la recuperación en siete ciudades: Sana'a, Aden, Sada'a, Taiz, Ma'arib, Al Huta y Zinzibar. Los datos se recopilaron a partir de fuentes secundarias, utilizando imágenes satelitales y fotos de teléfonos móviles para evaluar los daños en edificios utilizando la metodología del Centro Común de Investigación de la Comisión Europea. Estos perfiles han ayudado al gobierno, agencias y otros actores a formar una imagen de la situación en evolución sobre el terreno. Aunque su capacidad para trazar planes urbanos a largo plazo para comunidades desplazadas y anfitrionas está severamente limitada por el incierto contexto de seguridad, elaborar un panorama de la situación cambiante sobre el terreno.

En Saná, uno de los asentamientos habitados de forma continua más antiguos del mundo, los impactos de años de conflicto han sido muy amplios. Aunque los combates han dañado muchos de los edificios históricos de la ciudad, el perfil de la ciudad de 2020 destacó cómo los costos de una vivienda bien ubicada se habían casi triplicado. En un contexto en el que casi el 60 por ciento de los 3.5 millones de habitantes de la ciudad tenían 18 años o menos, incluidos muchos niños necesitados, las instalaciones sanitarias y educativas de la ciudad también habían quedado devastadas. Estas presiones se vieron agravadas considerablemente por la llegada de un gran número de desplazados internos, que en 2019 se estimaba que constituían aproximadamente un tercio de la población urbana. Como resultado, en el transcurso de unos pocos años proliferaron asentamientos informales en la periferia de Saná. Sin embargo, muchos desplazados internos han huido desde entonces, lo que ilustra las dificultades de prestar servicios a una población fluctuante.

Fuente: ONU-Habitat, 2020b.

4.6.2 Nivel de barrio: recuperación basada en el área

Ahora hay un reconocimiento creciente del valor de los enfoques "basados en áreas" para la recuperación en crisis urbanas. La programación basada en áreas adopta un enfoque multisectorial y multiactor en un área geográfica definida: aunque relativamente nueva en la respuesta humanitaria, cuenta con un largo historial en planificación urbana y vecinal.[138] El éxito de las intervenciones basadas en áreas depende del contexto, el diseño y la ejecución del programa.[139] Generalmente, funcionan mejor cuando la población es estable y las autoridades locales son actores creíbles. Requiere la capacidad de trabajar a múltiples escalas espaciales dentro de la ciudad e involucrar a los residentes locales mediante mecanismos participativos, con los gobiernos locales desempeñando un papel clave de coordinación a lo largo del proceso. Se debe implicar la mayor variedad posible de actores, cada uno posicionado para hacer contribuciones distintas. Por poner un ejemplo, la organización Humanitarian OpenStreetMap Team (HOT, por sus siglas en inglés) apoya a agencias humanitarias, gobiernos locales y comunidades que afrontan desplazamientos inducidos por conflictos y desastres en todo el mundo: entre otros proyectos, respondiendo a los huracanes de México en 2024, mejorando la preparación para el cambio climático en Timor-Leste y construyendo la resiliencia ante desastres centrada en mujeres en los pequeños estados insulares en desarrollo.[140]

Un primer paso suele ser crear una "plataforma" para que las agencias de respuesta trabajen juntas en diferentes sectores (como el refugio, la salud, los medios de vida o la protección) para crear una comprensión compartida de cómo ayudar mejor a las poblaciones necesitadas.[141] Los gobiernos locales deberían estar plenamente integrados en estas plataformas, dado su papel en la prestación de servicios. De manera crucial, los enfoques basados en áreas deben cubrir toda la población del área objetivo, incluidas las comunidades desplazadas y de acogida, beneficiándose ambos grupos de los resultados. En la medida de lo posible, estos programas también deberían apoyar y fortalecer los sistemas existentes gestionados por las autoridades locales en lugar de replicar los suyos propios en paralelo a ellos. También es importante adoptar un enfoque iterativo y flexible, dada la necesidad de adaptarse rápidamente a las condiciones cambiantes.[142]

4.6.3 Lugares significativos: espacios para la inclusión

El espacio urbano es una dimensión crítica del desplazamiento, que requiere conexiones entre disciplinas humanitarias, de vivienda y planificación urbana. Los espacios públicos bien gestionados pueden fomentar la comunidad, la integración social y un sentido de pertenencia, mejorando la calidad de los barrios y el entorno de los hogares. Los urbanistas tienen una experiencia significativa en la creación de espacios en los barrios mediante intervenciones espaciales, un enfoque que las organizaciones humanitarias están replicando ahora para apoyar a poblaciones vulnerables en un lugar concreto, pero los enfoques no están bien combinados. Sin embargo, los espacios públicos exitosos e inclusivos pueden desempeñar un papel fundamental para contrarrestar las divisiones y adaptarse para afrontar nuevos desafíos a medida que surjan. En Beirut, Líbano, por ejemplo, Souq el Tayeb se fundó en 2004 como un mercado ecológico que celebraba la comida libanesa, con el objetivo de cambiar la imagen de la ciudad sectaria y devastada por la guerra. Utilizando recursos mínimos, el mercado ayudó a fomentar la interacción entre las comunidades desplazadas y locales en una época en la que muchos aún evitaban los espacios públicos debido a la presencia continua de milicias. Souq el Tayeb se convirtió posteriormente en una ONG en 2016 y, con financiación de la UE, promovió la integración de refugiados sirios.[143]

Los espacios públicos desempeñan un papel vital para permitir que los residentes urbanos se encuentren con otros o se conecten con los servicios sociales para combatir el aislamiento y la exclusión. Para los migrantes, el espacio público puede adquirir una importancia especial para el bienestar. Las personas desplazadas utilizan de forma imaginativa los espacios públicos para ganarse la vida, refugio, ocio, cuidado del hogar, expresión cultural, convivencia y movilización comunitaria, anclándose así en sus ciudades. El espacio público, aunque también puede ser excluyente o intimidante, puede ser transformador para los recién llegados que luchan por adaptarse a sus nuevas vidas. Un proyecto de investigación multiciudadano sobre jóvenes refugiados en Ámsterdam (Países Bajos), Bruselas (Bélgica), Leipzig (Alemania) y Newcastle-Gateshead (Reino Unido), basándose en testimonios de primera mano, destacó el papel que desempeñan actividades externas, como el fútbol y los centros comunitarios o de arte, en la promoción de la camaradería y el aumento de la confianza.[145]

El apoyo municipal flexible también puede ayudar a identificar espacios adecuados y atraer fondos para el desarrollo y la recuperación (Recuadro 4.9). Sin embargo, es necesario contrarrestar la privatización y regulación del espacio público que a menudo resultan en la exclusión de las comunidades marginadas en las ciudades. La capacidad de las comunidades desplazadas para asentarse e integrarse con éxito en las zonas urbanas depende en gran medida de sus espacios públicos y del grado en que estos espacios acojan o marginen a los residentes desplazados.

Recuadro 4.9: Apoyando la inclusión de refugiados a través de la rehabilitación de espacios verdes en Ammán, Jordania

En la capital de Jordania, Ammán, una variedad de pequeños espacios se han transformado a través de iniciativas medioambientales y comunitarias que han utilizado el urbanismo táctico como un enfoque creativo para el desplazamiento prolongado de refugiados sirios en la ciudad. El Municipio de Gran Ammán ha desempeñado un papel clave en la iniciativa, revitalizando espacios públicos poco utilizados para proyectos liderados por la comunidad que empoderan a residentes y refugiados, al tiempo que promueven el crecimiento y la sostenibilidad de las microempresas.

Muchos de estos proyectos se han centrado en mejorar el acceso a espacios verdes y transporte en barrios densamente poblados y desfavorecidos, basándose en diseños participativos de todos los residentes y centrándose especialmente en las necesidades de mujeres y niñas. Las intervenciones han incluido la rehabilitación de una escalera vecinal en las empinadas laderas de Ammán, la creación de microbosques para mejorar la renaturalización urbana y la rehabilitación de un gran espacio abierto cerca del campo de refugiados de Al-Hussein como un parque resiliente al clima, inclusivo para todas las edades. Juntos, demuestran los beneficios compartidos que la mejora basada en el lugar puede aportar tanto a las comunidades desplazadas como a las anfitrionas.

Fuente: Al-Beta i, 2024.



Un paisaje de escombros y ruinas muestra devastadoras secuelas del genocidio en Gaza, febrero de 2025 © Shutterstock

4.7 Reconstruyendo ciudades destruidas

Durante 2025, comunidades de todo el mundo sufrieron impactos dramáticos de inundaciones, ciclones, incendios forestales y terremotos. En mayo, un terremoto de magnitud 7.9 en Myanmar, con epicentro cerca de Mandalay, causó la muerte de unas 3,800 personas y más de 5,000 heridos.[146] En octubre, el huracán Melissa, con vientos de más de 300 kilómetros por hora, golpeó Jamaica, Haití y Cuba, dejando decenas de muertos y cientos de miles de viviendas dañadas. Mientras tanto, las inundaciones repentinas en Pakistán tras fuertes lluvias previas al monzón en junio afectaron a Punjab, Khyber Pakhtunkhwa y las provincias de Sindh, causando la muerte de más de 1,000 personas.[148] Aunque los impactos de estos desastres se percibieron en una zona amplia, las ciudades y pueblos fueron a menudo los más afectados.

También en 2025, el conflicto armado dejó grandes zonas urbanas destruidas, siendo Ucrania, Gaza y Sudán los más gravemente afectados. Solo en Ucrania, se estima que 3.8 millones de personas están desplazadas internamente y 2.5 millones de familias siguen sin contar con refugio adecuado. Los daños causados por drones, bombas y misiles han hecho que las ciudades y aldeas del frente sean inhabitables, y se han verificado más de 14,500 muertes civiles y casi 38,500 heridos. En Gaza, se estima que el 83 por ciento de las estructuras están dañadas o destruidas, con al menos 71,667 fallecidos y 171,343 heridos entre octubre de 2023 y enero de 2026.[150] A principios de 2026, casi toda la población era desplazada interna, muchos de los cuales habían sido desplazados varias veces desde el inicio del conflicto.[151] En Sudán, desde abril de 2023, más de 12 millones de personas han sido desplazadas, incluyendo casi 9 millones dentro de Sudán.[152] La ciudad de El Fashr, en la región de Darfur, sitiada durante 500 días, ha visto edificios arrasados en ataques con drones, con alrededor de 1.2 millones de desplazados y miles masacrados cuando la ciudad fue finalmente tomada.[153] Para marzo de 2026, hasta 3.2 millones de iraníes habían sido desplazados temporalmente por el nuevo conflicto en Oriente Medio.[154]

Tanto los desastres naturales como la guerra provocan ciudades destrozadas, barrios demolidos y desplazamientos masivos. Aunque las condiciones para la recuperación suelen ir mucho más allá del nivel local —por ejemplo, en contextos de conflicto, se puede avanzar poco sin (re)establecer instituciones de paz y gobernanza—, las dimensiones urbanas son un elemento vital para garantizar una resolución duradera. Esta sección extrae lecciones de crisis anteriores y de la experiencia específica de ONU-Habitat.

4.7.1 Factores clave en la recuperación de desastres

La recuperación tras desastres naturales o guerras puede llevar muchos años y normalmente implica ayuda internacional. El reto es transitar de una ayuda de emergencia a corto plazo y limitada a construir una gobernanza eficaz y un desarrollo a largo plazo. Aquí, los enfoques de colaboración que involucren a los encargados de la toma de decisiones mientras construyen la confianza de la comunidad son esenciales para garantizar una recuperación sostenible. Ya existe un amplio conocimiento sobre la recuperación tras desastres naturales a través de las tres fases de preparación, respuesta y recuperación, elaboradas a través del Marco de Sendai (Sección 4.3.2). Ejemplos son los Hogares más seguros, comunidades más fuertes: Manual para la reconstrucción después de desastres naturales del Banco Mundial, y el Manual más reciente de Ciudades Habitables y Resilientes, que ofrece un enfoque de planificación urbana para la reducción de riesgos.[156] Aunque la recuperación posdesastre es multidimensional, esta sección se centra en la provisión de una vivienda adecuada en las ciudades.

En todos los escenarios, el mapeo de riesgos, las restricciones de desarrollo en zonas propensas a riesgos y la planificación anticipada son fundamentales para fortalecer la resiliencia en las ciudades. Los diferentes tipos de desastres naturales prevalentes en las ciudades incluyen:[157]

- Las *inundaciones,* como inundaciones repentinas, pluviales, fluviales o costeras, afectan a decenas de millones de habitantes urbanos cada año.
- Los *riesgos geológicos,* como deslizamientos de tierra y derrumbes, afectan especialmente a asentamientos informales con drenaje insuficiente. Los terremotos y procesos volcánicos pueden ser devastadores.
- *Peligros climatológicos,* como el calor extremo, islas de calor urbanas, sequías e incendios forestales.

Una respuesta eficaz ante desastres en las zonas urbanas debe primero atender las necesidades de emergencia de rescate, refugio temporal, limpieza de escombros y seguridad para prevenir saqueos. Sin embargo, tras esta fase inmediata, es necesario acordar una estrategia a largo plazo entre ayuda humanitaria, gobiernos y sociedad civil. En la mayoría de las emergencias, el registro de los derechos de propiedad es fundamental, ya que las personas habrán perdido títulos de propiedad o los registros de la propiedad podrían haber sido destruidos. También es importante garantizar que la selección de beneficiarios de la vivienda asistida sea justa y transparente.

¿Otro desafío es la reconstrucción a gran escala tras un desastre, lo que a su vez requiere una respuesta innovadora. Por ejemplo, tras las devastadoras inundaciones que afectaron a alrededor de 33 millones de personas en la provincia de Sindh y otras partes de Pakistán en 2022, el Banco Mundial financia un programa de construcción resiliente impulsado por sus propietarios para reconstruir aproximadamente medio millón de viviendas. Bajo este modelo, los hogares recibían ayuda financiera directamente en tramos que luego podían utilizar para reconstruir su hogar, con ONG y comités locales verificando la incorporación de medidas de resiliencia multirriesgo antes de realizar cada desembolso.[158]



Trabajos de rescate tras el terremoto de Turquía, 2023 © Shutterstock

La participación genuina de las comunidades desplazadas también es crucial para garantizar que la recuperación sea adecuada a las sensibilidades culturales (véase el Capítulo 7). Por ejemplo, si es necesario reubicarse, asegurar que la nueva ubicación les permita mantener sus conexiones sociales y medios de vida existentes es clave para evitar futuros desplazamientos (Recuadro 4.10). Además, puede haber tensiones en el equilibrio entre las necesidades comunitarias y la protección del patrimonio cultural, como ocurrió en el terremoto de Bam de 2003 en Irán, que destruyó alrededor del 95 por ciento de los edificios de la ciudad,[159], y dañó gravemente la antigua ciudadela de Arg-e-Bam, un sitio Patrimonio de la Humanidad. Para minimizar disputas de propiedad, el gobierno aprobó una legislación que prohibía las transacciones de tierras en Bam durante la reconstrucción.[160]

4.7.2 Acción armada y destrucción: "domicidio" y "urbicidio"

Recuadro 4.10: Planificación liderada por la comunidad para el reasentamiento en Indonesia

En 2018, tras un terremoto de 7.5 Mw frente a la isla indonesia de Sulawei, el pueblo pesquero de Mamboro Barat fue golpeado por un tsunami importante. La política gubernamental tenía como objetivo reubicar todas las comunidades costeras lejos de la "zona roja" a menos de 100 metros de la marca de la marea alta. Para los habitantes, el lugar de reubicación, a más de 5 kilómetros de distancia, habría destruido medios de vida y roto el vínculo de la comunidad con el mar. Con el apoyo de la ONG Arkom Indonesia y del municipio local, encontraron un lugar alternativo en las afueras de la localidad de Palu Bay. El terreno fue adquirido a través de un fondo colectivo de ahorro con capital inicial de Arkom. La nueva comunidad de Kampung Mamboro Perikanan se completó en 2020 con 38 nuevas viviendas, construidas utilizando tecnología resistente a terremotos y con capacidad para 156 personas.

Fuente: World Habitat, s.f.-a

Los impactos de un conflicto estatal o de acciones imperialistas que destrozan ciudades pueden no sanar por completo jamás. La desposesión de propiedades, asesinatos de familiares o la división de comunidades pueden causar daños generacionales. Como dijo el Relator Especial de la ONU sobre vivienda adecuada, "la destrucción sistemática, masiva y arbitraria de viviendas e infraestructuras civiles" es una violación flagrante de los derechos humanos, que debe reconocerse como "un crimen contra la humanidad por sí mismo – el domicidio".[161] El domicidio se define como "la destrucción planificada y deliberada del hogar" y la pérdida de memoria e identidad asociada a ello.[162]

El urbicidio es la muerte y destrucción deliberadas de toda o parte de la ciudad por actores identificados para devastar o destruir las urbes (los lugares de vida significativos de la ciudad). Implica la devastación de los lugares ordinarios de la vida urbana, la aniquilación de los marcos institucionales del gobierno y la destrucción de edificios simbólicos y artefactos culturales que simbolizan la memoria colectiva, una forma distinta de violencia urbana por derecho propio.[163] Urbicidio suele referirse a crímenes de guerra, pero inicialmente se usó para referirse a planes destructivos de planificación urbana en Nueva York (Estados

Unidos), antes de ser adoptado por estudiosos de América Latina y popularizado durante la guerra de Bosnia.[164]

En ciudades devastadas por la guerra, antes de que pueda comenzar cualquier recuperación a largo plazo, existe una necesidad crítica de restablecer la seguridad y la gobernanza local. Esto puede implicar negociaciones de paz, desarmar a las partes opuestas, desminar tierras contaminadas y despolitizar las estrategias de recuperación. La reconstrucción de viviendas e infraestructuras solo puede comenzar una vez que se establezca un nivel de seguridad, con procedimientos acordados sobre derechos de tierra y propiedad. En Bosnia y Herzegovina, la verificación de propiedades fue muy exitosa, pero incluso con un amplio apoyo internacional y una reconstrucción de viviendas a gran escala, algunas casas renovadas permanecieron desocupadas años después de la guerra (Recuadro 4.11). El Marco de Recuperación Urbana de ONU-Habitat (véase la Sección 4.6.1) también se ha aplicado a la reconstrucción tras una destrucción importante de edificios y propiedades.[165]
Sin embargo, surgen desafíos cuando las crisis ocurren en contextos de gobernanza débil o fragmentada y de inseguridad, lo que puede allanar el camino para desafíos a largo plazo tras la crisis inmediata. El gran terremoto de Haití en 2010, por ejemplo, dejó hasta 160,000 muertos y 250,000 viviendas destruidas. Muchos acabaron reubicándose en Canaan, al norte de Puerto Príncipe, donde para 2016 unas 300,000 personas ya contaban con alojamiento informal. Todo esto ocurrió en una época en la que Haití estaba plagada de una violencia creciente basada en pandillas. Entre 2018 y 2023, las pandillas tomaron Canaan, convirtiéndola en una "zona prohibida" para todos los funcionarios estatales, lo que llevó a más desplazamientos, luchas violentas por el liderazgo y la apropiación de rentas en la venta de tierras.[166]

Recuadro 4.11: Reconstrucción tras el conflicto: experiencia de Bosnia y Herzegovina

La destrucción de viviendas y los desahucios forzosos fueron frecuentes durante la guerra civil de 1992–95 que devastó el recién independizado país de Bosnia y Herzegovina. Tras el Acuerdo de Paz de Dayton de 1995, el 37 por ciento de las viviendas anteriores a la guerra fueron destruidas o dañadas, más de un millón de personas fueron desplazadas y el país se dividió en dos enclaves políticos y étnicos. Dos políticas de recuperación fueron especialmente exitosas: la creación de la Housing Verification and Monitoring Unit (HVM, por sus siglas en inglés) en 1999 para documentar los derechos de vivienda e implementar leyes de propiedad, y la reconstrucción de viviendas dañadas durante la guerra. Sin embargo, para 2004, solo el 43 por ciento de las viviendas reconstruidas estaban ocupadas por beneficiarios registrados, algunas estaban alquiladas y el 21 por ciento seguían vacías, ya que algunas personas se mostraban reacias a regresar, las viviendas previas a la guerra estuvieron ocupadas por otros desahuciados y el empleo era escaso. La comunidad internacional había asumido ingenuamente que la reconstrucción llevaría al retorno, pero los donantes se habían centrado en las casas en lugar de los propietarios. Décadas después de Dayton, muchas personas aún no habían regresado.

Fuente: Povrženic, 2024; Inzko, 2015.

4.7.3 Hacia la recuperación ante crisis: Bridging the humanitarian-development divide

Reconstruir ciudades destrozadas implica aplicar las lecciones sobre refugio, sustento y espacio urbano para las personas desplazadas, exploradas en las primeras secciones de este capítulo. Esta sección final analiza tres principios de respuesta al desplazamiento: mirar más allá del desplazamiento y el conflicto para aspirar a una vivienda adecuada y asequible para todos.

Conectando la división entre necesidades humanitarias y de desarrollo: Uno de los desafíos destacados en este capítulo es los diferentes niveles de protección que se ofrecen a refugiados, desplazados internos y desahuciados en las ciudades. Los activistas humanitarios suelen liderar el apoyo a los refugiados, con ACNUR y ONG apoyando la política gubernamental. Los desplazados internos pueden estar bajo el cuidado de activistas humanitarios u otro tipo de apoyo, mientras que los desahuciados reciben ayuda de gobiernos u ONG, si es que la reciben.

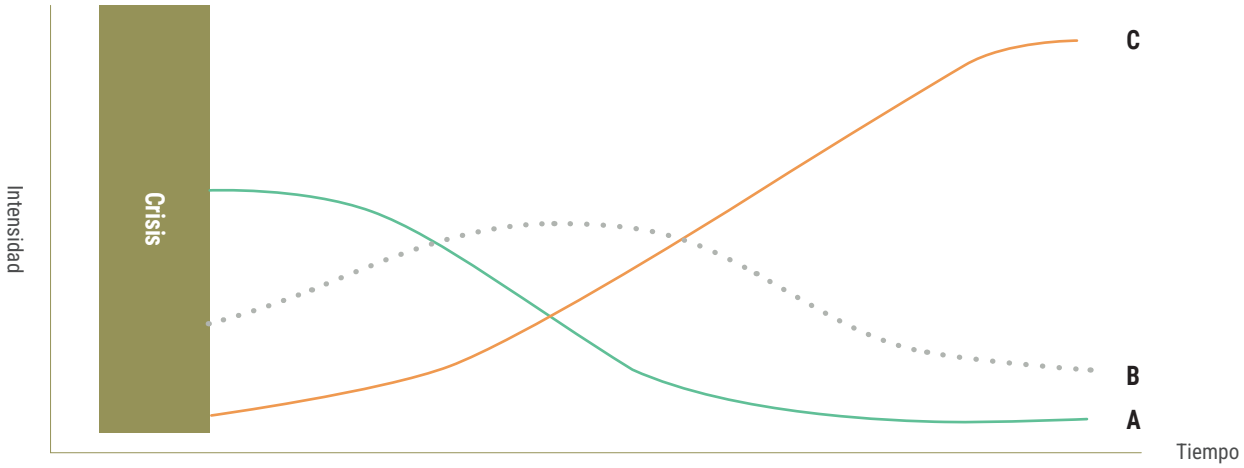
Sin embargo, la respuesta humanitaria no está bien adaptada a la forma en que se gestionan y funcionan las ciudades. Las áreas urbanas son sistemas complejos —de gobernanza, vivienda, mercados y sociedad— que operan dentro de un contexto espacial específico. Los sistemas informales y formales coexisten a escala de hogares, barrios y ciudades.[167] Una respuesta humanitaria convencional se basa en la prestación directa de servicios a las personas afectadas o en programas de medios de vida para fomentar la autosuficiencia. Para aprovechar las capacidades y recursos de las áreas urbanas, los activistas humanitarios deben trabajar estrechamente con los gobiernos locales y apoyar los servicios urbanos existentes en lugar de establecer sistemas paralelos. Los activistas humanitarios también necesitan acceso a experiencia urbana, por ejemplo, en alquiler de viviendas o servicios de salud.

Reconstruyendo mejor: esta frase característica surgió tras el devastador tsunami del Océano Índico en 2004, impulsada por la creencia de que la recuperación ante desastres no debería recrear vulnerabilidades anteriores, incluida la vivienda inadecuada. En cambio, la rehabilitación y recuperación deberían integrar la reducción del riesgo de desastres en la restauración de viviendas e infraestructuras, así como la revitalización de los medios de vida y el medio ambiente. Los enfoques de "reconstruir mejor" se han vuelto desde entonces habituales y ahora están integrados en el Marco de Sendai de 2016. Estos enfoques a veces pueden centrarse demasiado en la reducción técnica de riesgos, y es importante que empoderen adecuadamente a los gobiernos locales e involucren a familias y comunidades para impulsar su propia recuperación.[168]

Las implicaciones políticas recaen en que se necesitarán diferentes intervenciones en distintas etapas de la recuperación ante crisis. El Gráfico 4.5 está adaptado de un informe del PNUD sobre la recuperación económica, pero los principios se aplican de forma más amplia.[169] La Vía A responde a las necesidades urgentes de los grupos afectados por crisis, utilizando experiencia humanitaria. La Vía B se centra en la recuperación local a mediano y largo plazo y en el desarrollo de la capacidad de gobernanza, de las comunidades, de activistas humanitarios y expertos en desarrollo. La vía C se centra en

Los enfoques "reconstruyendo mejor" a veces pueden centrarse demasiado en la reducción técnica de riesgos

Gráfico 4.5: Transición de la asistencia para situaciones de conflicto al desarrollo y vías de intervención



Vía A: Alivio de crisis
- Agencias de ayuda y OSC: Principio "no causar daño", refugio de emergencia, medios de vida y servicios

Vía B: Estabilización
- CSOs, recuperación de gobiernos locales: Principio "Reconstruir-mejor", apoyo comunitario a refugios y medios de vida

Vía C: Desarrollo
- Gobiernos locales restablecidos completamente: Derechos del HLP, seguridad social, desarrollo económico local

Adaptación de: UNDP, 2013, p.4. Nota: OSC = Organizaciones de la Sociedad Civil; LG = Gobierno local; HLP = Vivienda, Tierra y Propiedad



Las personas no solo son "víctimas" y "sobrevivientes", sino que tienen agencia, y la reconstrucción debe desarrollarse junto con la retroalimentación

la inclusión de personas desplazadas en los sistemas urbanos ordinarios, con el gobierno local al frente.

Personas en el centro: El desafío en la respuesta al desplazamiento, como ha demostrado este capítulo, es que las personas no solo son "víctimas" y "supervivientes", sino que tienen agencia, y la reconstrucción debe desarrollarse junto con las comunidades afectadas para garantizar la adecuación cultural y la recuperación a largo plazo – un desafío significativo en ciudades y pueblos afectados por desastres y conflictos, pero que, sin embargo, es alcanzable en algunos contextos. En Sri Lanka, por ejemplo, tres décadas de combates habían dejado más de 160,000 viviendas dañadas o destruidas y 450,000 personas desplazadas cuando el conflicto civil terminó en 2009. En respuesta, entre 2010 y 2016, el Programa de Reconstrucción Posconflicto de ONU-Habitat en las provincias del norte y este del país supervisó la reconstrucción de 31,350 viviendas. Este trabajo se basaba en tres principios clave: la participación comunitaria en todo el compromiso de garantizar un "Proceso Popular" con los propietarios gestionando la construcción y reparación de sus viviendas dañadas; amplias colaboraciones con donantes, gobiernos y comunidades; y el uso de tecnologías de construcción de bajo costo y respetuosas con el medio ambiente. Es importante destacar que, dado el riesgo potencial de la reconstrucción tras el conflicto para agravar las desigualdades existentes, el proyecto se esforzó por incorporar medidas para evitar que los grupos quedaran marginados por motivos de género, discapacidad o casta.[170]

4.8 Observaciones finales

Este capítulo ha presentado un desafío: ¿cómo puede transformarse la tragedia del desplazamiento en un activo para las ciudades, las comunidades anfitrionas y los propios desplazados urbanos, para permitir que las personas desplazadas miren "más allá del desplazamiento" e inviertan en su futuro urbano? El desplazamiento y la pérdida de viviendas pueden mitigarse mejor aplicando un enfoque urbano que trate a las diferentes personas afectadas por el desplazamiento como habitantes que comparten la misma ciudad. El capítulo ha argumentado que un enfoque habilitador que ponga al gobierno local en el centro y se desarrolle junto con las propias comunidades puede contribuir en parte a superar ese desafío. También implica una convergencia entre la ayuda humanitaria convencional y la impulsión del desarrollo, con el objetivo de empoderar a las comunidades y fortalecer la prestación de servicios y el acceso a la vivienda en enfoques basados en el lugar. La sección final primero expone los principios rectores para responder al desplazamiento y, en seguida, las prioridades políticas (Tabla 4.5) para ayudar a enmarcar una respuesta local.



Los gobiernos locales desempeñan un papel clave en el apoyo a las personas desplazadas en las ciudades. El mensaje sobre el Ayuntamiento de Barcelona en 2015 refleja la política de bienvenida a refugiados del entonces concejo © Shutterstock

Siete principios rectores clave deben influir en el desarrollo de políticas locales:

1. *La vivienda adecuada y asequible, en lugares accesibles, es la base sobre la que las personas desplazadas pueden reiniciar sus vidas, pero se necesitan soluciones innovadoras para garantizar vivienda para los desplazados urbanos (*véase el Recuadro 4.1) Como ha demostrado la experiencia global de la vivienda para personas de bajos ingresos, "proporcionar" vivienda para todos rara vez es factible, y las innovaciones deberían centrarse en "facilitar" que la mayoría de las personas desplazadas desarrollen sus propias soluciones de vivienda, por ejemplo, mediante subvenciones económicas, reformas de alquiler o respuestas lideradas por la comunidad, para respaldar su contribución más amplia en las ciudades. Este enfoque implica un papel cambiante para los activistas humanitarios, que se orientan hacia la defensa y facilitación, en lugar de la provisión directa de servicios, y el reconocimiento de la función social y ecológica de la tierra, para garantizar el apoyo a todos los habitantes urbanos.

2. *Existe una necesidad urgente de un enfoque a nivel de ciudad para el desplazamiento y de una plataforma para coordinar a los actores a través de la brecha entre la ayuda humanitaria y el desarrollo.* Los gobiernos locales son los que mejor están en la posición de reunir esa plataforma, ya que ofrecen muchos de los servicios que necesitan las personas desplazadas. La financiación humanitaria, si se canaliza a través de los gobiernos locales, puede fortalecer los servicios tanto para las comunidades anfitrionas como para las desplazadas, al tiempo que fortalece la resiliencia y sostenibilidad a largo plazo de los sistemas urbanos. Sin embargo, muchos gobiernos locales tienen poca experiencia en el apoyo a las personas desplazadas. El personal puede necesitar formación especializada en áreas como los derechos de los refugiados o los servicios de salud mental, y la posibilidad de recurrir a asesoramiento experto cuando sea necesario. Las asociaciones comunitarias también pueden ayudar a destacar necesidades y canalizar la defensa, aunque a menudo se niegan a refugiados y desplazados internos.

3. *Una comprensión espacial del desplazamiento es esencial para identificar la concentración de necesidades entre las comunidades desplazadas y las anfitrionas.* También se necesitan urgentemente datos espaciales a nivel de ciudad sobre grupos infracontados, como refugiados no registrados, algunos desplazados internos y desalojados, utilizando nuevos medios y datos participativos para cerrar las brechas de conocimiento. Utilizando un enfoque de perfilado urbano, la programación basada en áreas puede abordar problemas de necesidad extrema en barrios específicos. La planificación liderada por la comunidad también puede identificar espacios verdes y abiertos significativos, así como proporcionar espacios seguros para comunidades desplazadas, especialmente mujeres y jóvenes, para favorecer la integración local.

4. *La prevención del desplazamiento es siempre la mejor solución, y cualquier alternativa debe planificarse pensando en la sostenibilidad futura.* El principio fundamental debería ser prevenir los desahucios de viviendas y lugares de trabajo, explorando alternativas con las comunidades afectadas, como promover la renovación urbana o la mejora de los asentamientos en lugar de recurrir al desahucio. Cuando el desplazamiento sea inevitable, la compensación debe cubrir el costo monetario y no monetario total del desplazamiento, procurando a todas las poblaciones afectadas. El refugio de emergencia debe tener en cuenta consideraciones a largo plazo, en caso de que el desplazamiento se prolongue, y asignarse de manera justa y transparente.

5. *Las soluciones de vivienda para comunidades desplazadas deben aprovechar la diversidad de opciones de vivienda disponibles en las zonas urbanas.* La propiedad de alquiler sigue siendo la principal forma en que las personas desplazadas acceden a la vivienda y construyen autosuficiencia en las ciudades. Revisar la normativa de alquiler puede

ayudar a minimizar la explotación y la provisión de viviendas deficientes o inseguras. Además, la coproducción de viviendas para personas desplazada puede aprovechar la amplia experiencia de los grupos de ahorro y de vivienda liderados por la comunidad, que a menudo colaboran con los gobiernos locales para encontrar terrenos. Hasta la fecha, este enfoque solo ha estado disponible para algunos desahuciados en ciudades, pero podría extenderse a refugiados y desplazados internos.

6. *El apoyo a los medios de vida para las personas desplazadas en las ciudades debe reconocer la capacidad de acción y creatividad que aportan para asegurar ingresos o establecer una empresa, así como sus contribuciones colectivas a las economías locales, para las cuales la vivienda segura es clave.* El principio clave es proteger los medios de vida de las personas desplazadas siempre que sea posible y evitar desahucios que las separen de su lugar de trabajo. En este sentido, es importante reconocer que algunas personas desplazadas deben trabajar de forma informal para sobrevivir: en este caso, el objetivo debe ser reducir la explotación y el trabajo riesgoso, en lugar de destruir empleos y potencial de ingresos.

7. *Para las ciudades devastadas por desastres naturales o conflictos, se requiere una respuesta internacional coordinada.* Tras desastres naturales, las prioridades son cubrir las necesidades de emergencia de alimentos y vivienda y restablecer los medios de vida. La recuperación tras un conflicto es más compleja, ya que el progreso depende de resucitar mecanismos de gobernanza confiables. En ambos casos, la transición del financiamiento y las prioridades humanitarias hacia el desarrollo puede ayudar a superar la brecha entre la ayuda humanitaria y el desarrollo.

Estos siete principios rectores proporcionan la base para desarrollar prioridades políticas relevantes a nivel local, que serán implementadas por los gobiernos locales en colaboración con otras agencias locales y nacionales.

Tabla 4.5: Prioridades políticas clave para diferentes grupos de desplazados urbanos

	Refugiados	IDPS	Desahuciados
Convenciones, directrices y regímenes de protección	Países que adoptarán y respetarán la Convención de 1951 relativa al Estatus de los Refugiados	Países que adoptarán y cumplirán los Principios Rectores de 1998 sobre el Desplazamiento Interno	Países que deben adoptar y cumplir el Comentario General 7 del CESCR de 1997: El derecho a una vivienda adecuada: desahucios forzosos
Reducción del impacto	Abordar las vulnerabilidades ante los desalojos secundarios que el traslado a una nueva zona urbana genera para refugiados y desplazados internos		Las autoridades urbanas deberían evitar los desahucios. La compensación debe cubrir el costo monetario y no monetario total del desplazamiento
Refugio	La propiedad de alquiler sigue siendo la principal forma en que las personas desplazadas acceden a la vivienda. El apoyo a la vivienda en alquiler incluye subvenciones económicas a corto plazo, vales de alquiler, la provisión de un "alquiler vacacional" temporal o acceso a vivienda social		
	Asignación justa y transparente de viviendas de emergencia y posrecuperación para individuos y comunidades		
	Las ayudas en efectivo para alojamiento son un mecanismo clave para tender un puente entre la vivienda asistida y la autosuficiencia		Aprovechar las prácticas existentes de los grupos comunitarios de vivienda y ahorro en un contexto urbano
Medios de vida	Los refugiados tienen específicamente dos necesidades críticas: asegurar el "derecho al trabajo" y el "derecho a abrir un negocio", sin lo cual siguen abiertos a la explotación	Explorar formas para que las personas desplazadas aborden problemas de discriminación, vulnerabilidad frente al trabajo informal, pérdida de trabajo desde casa debido a desahucios y reasentamiento en lugares alejados de empleos previos, para aumentar la independencia y el potencial de ingresos de las personas desplazadas	
	Las asociaciones de trabajadores pueden colaborar para apoyar políticas innovadoras y proporcionar protecciones contra la discriminación, la explotación y el trabajo riesgoso		
	Reconocer y cartografiar la "economía del desplazamiento" colectiva que crean refugiados y desplazados internos, fomentando la actividad empresarial, la diversidad económica y la creación de nuevos sectores, contribuyendo así al desarrollo económico local		
Espacio urbano	Los enfoques basados en áreas deben incluir a toda la población del área objetivo y apoyar a los sistemas existentes con financiación adecuada, adoptando un enfoque iterativo y flexible		
	El espacio público desempeña un papel importante para los refugiados y desplazados internos en su experiencia de llegada y de asentamiento		Los espacios compartidos desempeñan un papel importante para que los desahuciados puedan replantearse su desplazamiento y buscar una compensación colectiva

Referencias

1. IOM, 2019.
2. ACNUR, 2025a.
3. IDMC, 2025.
4. ACNUR, 2025a.
5. GCR, 2025.
6. ACNUR, 2025a, p.44.
7. Norwegian Refugee Council, 2025.
8. Global Platform for the Right to the City, 2016.
9. OCHCR, 2026.
10. IDMC, 2025; Chapple, 2015.
11. Kulp & Strauss, 2019.
12. ONU-Habitat & OCHCR, 2014, p.3; Hirsh et al, 2020, p.393; Watt & Morris, 2024.
13. GRC, 2025.
14. Janmyr, 2021.
15. ACNUR, 1984
16. Unión Africana, 2009.
17. ACNUR, 2018, Art. 37.
18. Naciones Unidas, 1951.
19. ACNUR, 2011.
20. ACNUR, 2009, Art. 14; Crisp, 2017.
21. Naciones Unidas, 2016b.
22. UN-ECOSOC, 1998.
23. UN-ECOSOC, 1998.
24. Unión Africana, 2009.
25. IASC, 2010.
26. Crawford & Holloway, 2024.
27. UN-HLP, 2021.
28. UN-HLP, 2022; Ferris, 2020.
29. Watt & Morris, 2024, p.162; CESCR, 1997.
30. HLRN, 2025a.
31. Asamblea General de la ONU, 2005.
32. CESCR, 1997.
33. OHCHR, 2007b.
34. Stern, 2025.
35. Kothari, 2015.
36. Watt & Morris, 2024; OHCHR, 2007b.
37. ONU-Habitat & ACNUR, 2022.
38. Hirsh et al., 2020; Sanyal, 2014.
39. Brown & Ahmed, 2016.
40. Lees, 2022.
41. Salvesen, 2015; Huggins, 2015; Talbot & Carter, 2018.
42. Minko et al., 2025.
43. ONU-Habitat & ACNUDH, 2011, p.3.
44. Pain, 2019; ONU-Habitat y ACNUDH, 2011; Brown et al., 2024a.
45. Cernea, 2000.
46. Hanmer et al., 2022; Hirsh et al., 2020; Cernea, 2000.
47. Patel et al., 2015.
48. Rohwerder, 2016.
49. ONU-Habitat & ACNUDH, 2014, p.16
50. MI, PT, HIC-HLRN, 2020.
51. ONU-Habitat & ACNUDH, 2014, p.17-18.
52. Hart, 2014.
53. Naciones Unidas, 2015a.
54. Kirbyshire et al., 2017.
55. Arup, 2024.
56. Banco Mundial, 2012b.
57. Mehmood, 2016.
58. de Boer, 2015.
59. Beilin & Wilkinson, 2015.
60. Kirbyshire et al., 2017; García Amado et al., 2024.
61. Brown et al., 2021a.
62. Streets, 2026.
63. ACNUR, 2025e.
64. MMC, 2022.
65. ACNUR, 2024d; ACNUR 2022.
66. Bazurli, 2019.
67. MMC, 2024.
68. IOM, 2023.
69. JIPS, 2019.
70. Brown & Ahmed, 2016.
71. COHRE, 2007.
72. HLRN, 2025a.
73. HLRN, 2025b; HLRN, 2016.
74. HLRN, 2025c.
75. Abdelkader, 2020.
76. van Oostrum, 2025a.
77. ACNUR, 2024b.
78. Krause, 2019.
79. ONU-Habitat y ACNUR, 2022, p.30.
80. MI, PT, HIC-HLRN, 2020.
81. Wang, 2020.
82. Leitner et al., 2022, p.8.
83. Hu et al., 2015; Liu et al., 2018.
84. Department of Human Settlements, Sudáfrica, 2009.
85. ONU-Habitat, 2025c.
86. ACNUR, 2025c.
87. Caron, 2017.
88. Smith et al., 2020; Yu, 2022.
89. UNHCR, 2025b; ANSA, 2021; UNHCR, 2025d.
90. Caron, 2017.
91. Brown et al., 2021a; Brown et al., 2021b.
92. ACNUR, 2024a.
93. Easton-Calabria & Omata, 2018, p.1468.
94. ACNUR, 2005, p.1.
95. Easton-Calabria & Omata, 2018; Earle & Brown, 2024.
96. Earle, 2023.
97. Sender, 2024.
98. Earle & Brown, 2024.
99. Earle, 2023.
100. Oudshoorn et al., 2020.
101. LeBeau & Tuckfield, 2017.
102. HLRN, 2012.
103. ACHR, 2025.
104. Cernea, 2004; Esteves et al., 2024.
105. Desmond, 2017.
106. Brown et al., 2021a; Brown et al., 2021b; Brown et al., 2018.
107. Jacobsen, 2006; Jacobsen & Fratzke, 2015; Esteves et al., 2024.
108. Chambers, 1995; Rakodi with Lloyd-Jones, 2002.
109. Banco Mundial, 2017.
110. OIT, 2018.
111. Brown et al., 2024b.
112. Kälin et al., 2010; Mandhavan & Landau 2011, p.478; Sturridge, 2024.
113. OIT, 2025.
114. Betts et al., 2016; Zetter & Ruaudel, 2018.
115. Brown et al., 2024a; Brown et al., 2024b.
116. Zetter & Ruaudel, 2018; Brown et al., 2018.
117. Bonnet et al., 2021.
118. Brown et al., 2024b.
119. ONU-Habitat & ACNUR, 2022, p.25.
120. Crawford & Holloway, 2024; ACNUR, 2017.
121. FMR 73, 2024.
122. Crawford & Holloway, 2024.
123. Skran & Easton-Calabria, 2020.
124. Monteith & Lwasa, 2017.
125. ONU-Habitat, 2025d, pp.40-41.
126. Esteves et al., 2024.
127. Vanclay, 2017.
128. Crawford & Holloway, 2024.
129. IRC, 2025; Dempster & Herbert, 2023; Kaumba, 2024; Re:BUiLD, 2022; RSRI, 2021.
130. Cotroneo, 2017.
131. te Lintelo & Soye, 2018.
132. Brown, 2015, p.19.
133. te Lintelo & Soye, 2018.
134. ONU-Habitat, 2024c; JIPS, 2021.
135. ONU-Habitat, 2021b, p.8.
136. ONU-Habitat, 2021.
137. ONU-Habitat, 2021b, p.25.
138. Keen et al., 2017.
139. Parker & Maynard, 2015.
140. HOT, 2026.
141. Schell et al., 2020.
142. Global Shelter Cluster, 2019.
143. Mady, 2017.
144. te Lintelo et al., 2024.
145. Finlay et al., 2022.
146. UN News, 2025.
147. OCHA, 2025a; OCHA, 2025b.
148. ReliefWeb, 2025.
149. Humanitarian Action, 2026.
150. UNRWA, 2025; UNRWA, 2026.
151. OCHA, 2026.
152. OCHA, 2025c
153. IOM, 2026; UN News, 2026.
154. ACNUR, 2026.
155. Jha et al., 2013.
156. GFDRR, 2025.
157. GFDRR, 2025.
158. GFDRR. (s.f.).
159. Khazai & Hausler, 2005.
160. Gharaati & Davidson, 2009; Naeim et al., 2004.
161. UN News, 2024.
162. Porteous & Smith, 2001, p.19.
163. Coward, 2009, pp.37-39; Carrión Mena, 2023, p.28.
164. Coward, 2009, p.6.
165. ONU-Habitat, 2021b, p.8.
166. Ward, 2024.
167. Earle, 2016.
168. Maly, 2018.
169. UNDP, 2013, p.4; ONU-Habitat, 2020a, p.3.
170. ONU-Habitat, 2017.



Niño desplazado que pasa tiempo en un centro de refugiados en el oeste de Ucrania
© Creadores de Wirestock/Shutterstock



Capítulo 5:

Aprovechando la informalidad para una vivienda asequible y adecuada

Datos rápidos

1. Aunque la proporción de residentes urbanos que viven en asentamientos informales ha disminuido, las cifras absolutas han aumentado de 895 millones en el 2000 a aproximadamente 1.16 billones en 2024.

2. La respuesta a la urbanización informal en muchos países sigue estando dominada por desahucios a gran escala.

3. La urbanización informal es un proceso dinámico que tiene resultados muy diferentes dependiendo de la interacción de las organizaciones comunitarias, el desarrollo incremental de viviendas, infraestructuras, medios de vida y tenencia de la tierra.

4. Mientras que las políticas pasadas se han centrado en las privaciones dentro de los asentamientos informales, la urbanización informal tiene el potencial de promover la creación de ciudades inclusivas y sostenibles.

5. A pesar de los avances sustanciales en la mejora de los asentamientos informales en las últimas décadas, los cuellos de botella y los compromisos políticos siguen minando el potencial de la urbanización informal.

Puntos de política

1. Un enfoque híbrido, basado en el conocimiento coproducido y en una asociación genuina que involucre a los residentes, la sociedad civil y los gobiernos, es esencial para aprovechar eficazmente la urbanización informal.

2. Mejorar la seguridad de la tenencia de la tierra en todas sus diversas formas, mediante un enfoque amplio que incluya los modelos de alquileres y propiedad colectiva, es fundamental para abordar la crisis de la vivienda.

3. Los gobiernos y otras autoridades urbanas deberían adaptar marcos legales y de planificación obsoletos para reflejar la realidad de la urbanización informal sobre el terreno.

4. Para adaptarse a los riesgos climáticos, la mejora de la vivienda y las infraestructuras debe estar anclada en prácticas y conocimientos locales, con un enfoque en la mejora in situ más que en el desplazamiento.

5. Las intervenciones en vivienda e infraestructuras deben apoyar funciones de uso mixto, empresas en el hogar y medios de subsistencia mediante prácticas comunitarias de construcción y mantenimiento que garanticen la propiedad local y la sostenibilidad a largo plazo.

Los asentamientos informales son una característica generalizada de la urbanización en todo el mundo. Hoy en día, más de 1,100 millones de personas viven en asentamientos informales y barrios marginales, y en muchas ciudades, la informalidad es la norma más que la excepción. Teniendo esto en cuenta, este capítulo se basa en un cuerpo sólido y creciente de estudios y prácticas que reconoce la informalidad no como un sector o área espacial discreta aislada de la ciudad formal, sino como un modo intrínseco de urbanización, profundamente entrelazado con la producción urbana formal.[1] Como tal, intenta ir más allá del binarismo informal/formal, entendiendo la informalidad como una diferencia y no como una desviación.[2] Esta base de conocimiento ofrece una comprensión más profunda y específica del contexto de la urbanización informal en ciudades y regiones para guiar la acción y la investigación, así como para reevaluar los enfoques políticos basados en la dicotomía formal/informal.[3]

Además, este capítulo se basa en el llamamiento a distinguir entre pobreza e informalidad.[4] En consecuencia, se ha hecho un esfuerzo por dejar de confundir asentamientos informales y condiciones de barrios marginales. Con ese fin, la informalidad se entiende como un modo de urbanización que puede producir resultados diversos, incluyendo condiciones de barrio marginal. Al desconectar el proceso de los resultados, este análisis percibe que el desafío central no es la informalidad en sí, sino las privaciones específicas que pueden o no resultar de ella. Esto significa que cuando los gobiernos abordan la informalidad urbana, deben abstenerse de enfoques antiinformalidad. Aunque los impactos de los desalojos son graves y de gran alcance, una formalización mal concebida también puede sobrecargar a los residentes con costos administrativos y financieros difíciles de asumir.[5]

En resumen, hay una necesidad urgente de replantear cómo se percibe y responde a la informalidad urbana. Más recientemente, a medida que han mejorado la monitorización y la identificación, el reconocimiento de su existencia ha avanzado, aunque con demasiada frecuencia, como un problema que debe resolverse mediante demolición y reubicación. Sin embargo, dada su prevalencia, simplemente ignorar o estigmatizar la informalidad ya no es una opción: no es posible abordar la crisis global de la vivienda sin abordar seriamente la realidad de la urbanización informal. En este contexto, este capítulo explora cómo, a pesar de sus numerosos desafíos, la informalidad urbana puede aprovecharse como parte de la solución. Esto implica reconocer y apoyar el potencial de la urbanización informal para impulsar la creación de ciudades inclusivas y sostenibles, al mismo tiempo que se abordan los problemas persistentes que lo impiden.



Arvet, un estudio de arquitectura sueco presentó el Swedish Wooden Pavilion "In Praise of Shadows" en la primera Asamblea de las Naciones Unidas para el Hábitat en Nairobi y posteriormente lo donó a las comunidades locales de Mathare como parque infantil y espacio público © ONU-Habitat/Kirsten Milhahn

El capítulo está organizado en cinco secciones.

1. Una visión general de las últimas tendencias en urbanización informal, replanteando la informalidad no como un sector o área específica de la ciudad, sino como el modo predominante de urbanización en muchas ciudades en desarrollo. También explora el estigma persistente que enfrentan los barrios marginales y los asentamientos informales, así como el papel que esto desempeña en la perpetuación de desahucios a gran escala, a pesar de sus efectos negativos bien documentados (Sección 5.1).

2. Un resumen de los elementos clave que moldean la urbanización informal —incluyendo la inseguridad de la tenencia de la tierra, las organizaciones comunitarias, el desarrollo incremental, los medios de vida y la coproducción— con un análisis tanto de las oportunidades como de las limitaciones de la urbanización informal para abordar la crisis global de la vivienda (Sección 5.2).

3. Un examen de la evolución de la mejora in situ como estrategia integral para aprovechar la informalidad, con una discusión de algunos de los cuellos de botella clave y posibilidades emergentes en un contexto global cambiante (Sección 5.3).

4. Una exploración de ideas y enfoques innovadores para mejorar la seguridad de la titularidad, la participación, la vivienda informal, los medios de vida y las infraestructuras, incluyendo un debate sobre la importancia de la coproducción del conocimiento y las tecnologías digitales para sostener estas soluciones (Sección 5.4).

5. Finalmente, el capítulo culmina con observaciones finales y lecciones para la política (Sección 5.5).

5.1 Replanteando el desafío de la informalidad urbana

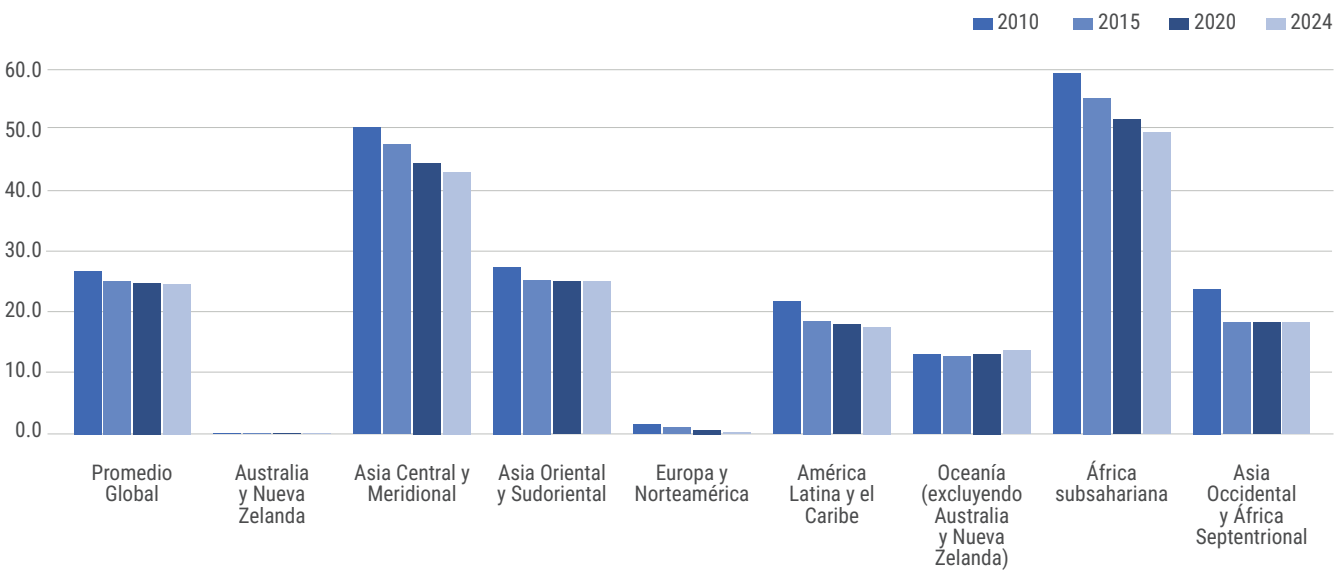
El concepto de informalidad ha ganado protagonismo en las últimas décadas. Esta sección examina sus orígenes, analiza las últimas tendencias y explora el estigma persistente que afecta a la informalidad, a pesar de una mejor comprensión. Con el tiempo, los enfoques de la informalidad han evolucionado desde la erradicación (demolición y despeje forzoso) y luego la formalización (intentando alinearla con la planificación y regulaciones formales) hasta el enfoque defendido en este capítulo: es decir, aprovechar el potencial de la urbanización informal como solución a la crisis global de la vivienda.

5.1.1 Crecimiento informal: tendencias y dinámicas

Como muestra el Gráfico 5.1, el porcentaje de población urbana que vive en asentamientos informales y barrios marginales disminuyó entre 2010 y 2024 en todas las regiones, excepto Oceanía. Sin embargo, este panorama se complica por el hecho de que el número absoluto de personas que viven en barrios marginales y asentamientos informales ha crecido en un contexto de rápida urbanización, con una tasa anual de cambio casi cuadruplicándose del 0.4 por ciento entre 2008 y 2016 hasta 1.5 por ciento entre 2016 y 2020.[6]

A nivel mundial, 1.16 mil millones de personas residían en barrios marginales y asentamientos informales en 2024, un aumento del 27 por ciento en comparación con el total del año 2000 (895 millones).[7] Cabe señalar que esta cifra es el mínimo según los datos disponibles y probablemente sería significativamente mayor si la información sobre la seguridad de la permanencia fuera más accesible. Mientras tanto, para agravar aún más la situación, los desalojos forzosos y la erradicación de asentamientos informales han continuado en todas las regiones.[8]

Gráfico 5.1: Porcentaje de la población urbana que vive en asentamientos informales, 2010–24, por región



Fuente: ONU-Habitat, 2026a.

Dada su invisibilidad de larga data, el progreso significativo en el seguimiento, enumeración y monitoreo de la prevalencia de barrios marginales y asentamientos informales ha sido clave (Recuadro 5.1). Sin embargo, más allá de las cifras principales, se notan otras características:

- *La informalidad urbana, aunque presente en todas partes, está desproporcionadamente concentrada en algunas regiones y ciudades.* En 2024, alrededor del 85 por ciento de la población mundial en asentamientos informales se encontraba en Asia Central y Meridional (340 millones), Asia Oriental y Sudoriental (370 millones) y África Subsahariana (254 millones).[9] En los próximos años, las proyecciones sugieren que el mayor aumento proporcional de las condiciones de los barrios marginales se producirá en África subsahariana.[10] Además, los datos indican que el crecimiento futuro del asentamiento informal probablemente se concentrará en ciudades secundarias en lugar de en grandes áreas metropolitanas.[11]

- *Los desafíos asociados a la informalidad urbana frecuentemente se cruzan con otras áreas de discriminación, como el género.* Por ejemplo, los datos muestran que las mujeres suelen estar sobrerrepresentadas en los asentamientos informales. En una encuesta a 59 países de América Latina y el Caribe, Asia Central y del Sur, y África subsahariana, se encontró que las mujeres entre 15 y 49 años estaban generalmente sobrerrepresentadas en los asentamientos informales de barrios marginales en el 80 % de estos países.[12]

- *Las residentes mujeres enfrentan vulnerabilidades particulares debido a la falta de acceso a un saneamiento adecuado, la violencia de género y el mayor riesgo de desahucio.* Estimaciones recientes sugieren que, en 2020, había entre 350 y 500 millones de niños viviendo en barrios marginales y asentamientos informales, lo que representa entre un tercio y la mitad de la población total.[13]

- *La vivienda informal está estrechamente correlacionada con otras áreas de informalidad, incluido el empleo informal.* Como en el caso de los asentamientos informales, la economía informal es una característica significativa y persistente de la vida para millones de personas urbanas pobres.[14] Aunque estigmatizados e infravalorados, los trabajadores informales contribuyen de forma vital a los ingresos familiares, la reducción de la pobreza y la cultura local.[15] Se estima que el 43 por ciento de la fuerza laboral urbana trabaja de manera informal, sin medidas adecuadas de seguridad social, medidas de seguridad laboral ni protección legal.[16] Sin embargo, existen diferencias importantes entre regiones. En América Latina, el Caribe y Asia, el porcentaje de empleo informal en áreas urbanas es del 47 y 49 por ciento, respectivamente. En África, el empleo informal urbano representa el 72 por ciento, mientras que en los Estados árabes es el 60 por ciento.[17] La relación entre los medios de vida informales y los asentamientos informales está estrechamente vinculada, ya que un porcentaje importante de personas trabajan desde casa como trabajadores independientes y trabajadores familiares auxiliares.[18]

Se estima que el 43 por ciento de la fuerza laboral urbana está empleada informalmente

Recuadro 5.1: Definiendo y midiendo barrios marginales y asentamientos informales

Un hito crucial para la agenda política sobre los barrios marginales y los asentamientos informales a nivel global fue la adopción de la Declaración del Milenio, en particular del Objetivo 11: "Para 2020, haber logrado una mejora significativa en la vida de al menos 100 millones de habitantes de barrios marginales". Esto fue seguido en 2003 por el informe de ONU-Habitat, El desafío de los barrios marginales, que proporcionó la primera visión global exhaustiva del tema. Uno de sus logros clave fue presentar una estimación autorizada del número de habitantes de barrios marginales basada en una definición operativa compuesta por cinco privaciones: (i) falta de acceso a servicios de agua mejorados, (ii) falta de acceso a instalaciones de saneamiento adecuadas, (iii) falta de superficie habitable suficiente, (iv) falta de durabilidad de la vivienda y (v) falta de seguridad de la tenencia. Más recientemente, estos elementos se han puesto en práctica como métricas clave para el seguimiento y registro del progreso en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) 11.1: "Para 2030, garantizar el acceso universal a viviendas adecuadas, seguras y asequibles, así como a servicios básicos, y mejorar los barrios marginales para 2030".

Fuente: ONU-Habitat, 2003 y 2018; Naciones Unidas, 2000 y 2015b.

5.1.2 Estigma y concepciones erróneas

Aunque la creciente atención política sobre la informalidad urbana ha sido bienvenida, también ha provocado un extenso debate sobre la terminología utilizada para discutirla, en particular, el uso de la palabra "barrio marginal". Aunque la definición operativa propuesta a principios de los 2000 fue crucial para apoyar los esfuerzos internacionales, la política pública, la generación de datos y la investigación, el término en sí —usado para referirse a una variedad de espacios urbanos, desde campos de refugiados y barrios marginales hasta viviendas urbanas en el centro de la ciudad— se ha vuelto cada vez más impreciso, minando su capacidad para explicar los espacios que se supone que debe describir.[19]

La palabra también ha sido criticada por sus matices estigmatizantes. Como el término "barrio marginal" frecuentemente confunde las características físicas de los asentamientos con sus residentes, corre el riesgo de presentar la privación de vivienda como producto de sus fallos personales, perpetuando aún más su marginación.[20] Aunque sus connotaciones negativas han sido subvertidas en algunos casos por los propios residentes —especialmente en el caso de la organización Slum/Shack Dwellers International (SDI)—, el término sigue siendo criticado por numerosos académicos y profesionales por igual. Aunque ONU-Habitat y otras agencias continúan utilizándolo para clasificar asentamientos según sus privaciones específicas, en línea con su definición oficial, se hace todo lo posible por evitar su uso de formas que perpetúen estereotipos sobre estas comunidades. Esto es de vital importancia, dado que estas suposiciones pueden tener consecuencias reales a la hora de moldear y justificar políticas excluyentes como desahucios.

Esto se reflejó en la desviación de la iniciativa Ciudades Sin Barrios Marginales a principios de los 2000, por ejemplo, que llevó a algunos países a emprender un programa de erradicación y eliminación de barrios marginales – un ejercicio que tuvo el efecto exactamente opuesto a la integración.[21] Esto apunta al hecho de que muchas de las políticas destructivas hacia los barrios marginales y los asentamientos informales se fundan en una incomprensión fundamental de los motores y los efectos de la informalidad urbana.



El término "barrio marginal" frecuentemente confunde las características físicas de los asentamientos con sus habitantes

La promoción de una terminología más inclusiva va de la mano de enfoques más equitativos y colaborativos para el asentamiento informal, permitiendo a los actores redefinir colectivamente cómo se entiende el asentamiento informal. Un precedente contundente fue establecido por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística al sustituir la clasificación censal peyorativa de "aglomeraciones subnormales" por "favelas y comunidades urbanas". Este cambio fue resultado de procesos de coproducción entre el Instituto, los movimientos sociales, las comunidades y la academia. En última instancia, esta designación cambia la narrativa del estigma a la afirmación, valorando la sociabilidad única, la identidad cultural y las formas distintas de urbanización que están en el núcleo de estas comunidades. Un proceso similar ocurrió en Argentina, lo que llevó a la adopción del término "barrios populares".[22]

Existen otras generalizaciones sobre la informalidad urbana que deben ser cuestionadas. Contrariamente a las suposiciones comunes, la vivienda informal no es exclusiva de los pobres urbanos. En las últimas décadas ha habido un reconocimiento creciente de actores de élite en ciudades de todo el mundo que participan en prácticas informales de vivienda y planificación. En Bogotá, Colombia, se construyeron viviendas ilegales para mayores ingresos en las colinas orientales de la ciudad con la contribución de instituciones públicas.[23] En Hong Kong, China, los grupos privilegiados han llevado a cabo prácticas informales de vivienda y transformación de la tierra durante los periodos colonial y poscolonial.[24] En Islamabad, Pakistán, actores de élite se dedican a la urbanización informal con fines de lucro.[25]

Contrariamente a las suposiciones comunes, la vivienda informal no es exclusiva de los pobres urbanos.

La urbanización informal tampoco se limita solo a los países en desarrollo. Las prácticas de vivienda informal están presentes y son cada vez más prevalentes en todo el mundo, impulsadas en gran medida por la actual crisis de vivienda. En Estados Unidos (EE.UU.), las Unidades de Vivienda Accesoria construidas informalmente han sido ampliamente adoptadas: en Los Ángeles, California, se estima que alrededor del 10 por ciento de las viviendas unifamiliares tienen una segunda unidad informal.[26] En Europa también, la adaptación informal de complejos residenciales formales o estatales es una práctica muy extendida. En Londres, Reino Unido, las ampliaciones incrementales de patios traseros son comunes tanto en zonas de altos ingresos como en zonas de bajos ingresos.[27]

Estas prácticas de vivienda informal coexisten con campamentos y viviendas deficientes que experimentan migrantes indocumentados, personas sin hogar y otros grupos vulnerables.[28]

A menudo, estas prácticas informales implican la reutilización y regeneración de edificios públicos o privados vacíos o abandonados para fines habitacionales. Cuando se apalancan adecuadamente, la autoorganización informal y la ocupación ilegal pueden contribuir a la provisión de viviendas sin excedente de consumo de suelo, transformando espacios infrautilizados en barrios vivos e inclusivos (Recuadro 5.2). Además, la urbanización informal está moldeando la transformación de las ciudades posocialistas en el sureste de Europa.[29]

Recuadro 5.2: Aprovechando la informalidad urbana en Port Fluviale, Roma, Italia

En junio de 2003, unas 200 personas ocuparon Porto Fluviale, un antiguo almacén de la fuerza aérea en Roma, Italia. Una asamblea interna de gestión coordinó la transformación del edificio en vivienda, con los residentes construyendo alojamientos en las plantas superiores utilizando materiales ligeros e integrando baños individuales conectados al sistema de alcantarillado. En la planta baja se crearon espacios comunes —como una cocina, una sastrería, un taller de reparación de bicicletas y una sala de té— Las mejoras en la infraestructura incluyeron mejoras en la seguridad contra incendios y sistemas separados de agua limpia y alcantarillado. Los espacios se adaptaron a las necesidades del hogar mediante un diseño participativo. Con los años, Porto Fluviale se abrió al barrio y desarrolló fuertes lazos comunitarios a través de talleres locales y una colaboración con la Universidad Roma Tre, evolucionando hasta convertirse en un proyecto de regeneración con raíces sociales.

En 2021 comenzó un proceso de formalización, promovido por Roma Capital y financiado por el Programa Nacional Innovador para la Calidad de Vida del Ministerio de Infraestructura y Transporte. Según la Ley de Federalismo Cultural, el municipio adquirió la propiedad de forma gratuita, realizó un censo con los residentes y los trasladó temporalmente a viviendas públicas durante la duración de las obras. El proyecto incluye la construcción de aproximadamente 150 viviendas públicas en la primera planta, un jardín fotovoltaico en la terraza y una plaza pública en la planta baja, ofreciendo una variedad de servicios al barrio local, desde un mercado de "proximidad" hasta un servicio de ayuda contra la violencia.

Fuente: Mira, 2025.

5.1.3 La persistencia de los desahucios

La comprensión global de los barrios marginales y los asentamientos informales ha mejorado enormemente en las últimas tres décadas. Los principios defendidos por ONU-Habitat en 2003 – en particular, la importancia de una mejora in situ bien planificada y participativa, apoyada por infraestructuras adecuadas, seguridad de la tenencia y oportunidades de subsistencia[30] – han ganado terreno en las ciudades y en todo el mundo, como lo demuestran los programas progresivos de modernización in situ como Baan Mankong en Tailandia (Recuadro 5.3). Sin embargo, a pesar de los beneficios demostrados de este enfoque y la tendencia generalizada a alejarse de las nocivas políticas de 'erradicación' del pasado (véase el Capítulo 2), persisten varios problemas aparentemente irresolubles, incluida la persistencia de desalojos a gran escala.

Esto se debe en gran parte a la continua estigmatización de la informalidad urbana. Las demoliciones de asentamientos informales se han asociado, por ejemplo, con la organización de eventos a gran escala como los Juegos Olímpicos y la obsesión resultante de las ciudades anfitrionas por proyectar una imagen de modernidad urbana "de clase mundial", independientemente del contexto local.[31]



Los desahucios suelen llevarse a cabo sin la debida consulta, opciones adecuadas de reasentamiento o una compensación justa

Más recientemente, los desahucios se han visto impulsados por respuestas inadecuadas al cambio climático,[32] especialmente en ciudades costeras del sur, sureste y este de Asia, donde los riesgos de inundaciones son especialmente altos.[33] Medidas de adaptación climática poco informadas en la última década han llevado al desalojo de asentamientos informales a lo largo del nullah Gujjar y Orangi nullah en Karachi (Pakistán), el río Cooum en Chennai (India), el río Saigón en Ciudad Ho Chi Minh (Vietnam) y el río Ciliwung en Yakarta (Indonesia).[34] De manera crucial, los desalojos a menudo se implementan sin la debida consulta, opciones adecuadas de reasentamiento o una compensación justa para los residentes. La eliminación de barrios marginales suele tener consecuencias graves para los desplazados, incluyendo violaciones de derechos humanos, empeoramiento de las condiciones de pobreza y mayor vulnerabilidad.[35]

Existe una gran variación regional en lo que respecta a los desahucios. Un estudio basado en una muestra de 60 ciudades reveló que en América Latina y el Caribe, la demolición de asentamientos informales sigue siendo baja y que el uso del terreno cuando se producen erradicaciones suele ser para espacios públicos o se mantiene vacío debido a su exposición a riesgos naturales.[36] Asia y África, por otro lado, tienen tasas más altas de demoliciones de asentamientos informales. Sin embargo, el uso del terreno tras la demolición varía. En Asia, una parte importante del terreno se destina al desarrollo urbano privado y a la infraestructura, en consonancia con la búsqueda del modernismo urbano y la creación de ciudades de clase mundial. En África, el terreno queda vacío o se utiliza para desarrollo urbano privado. No obstante, las altas tasas de demolición ponen de manifiesto que la erradicación informal de asentamientos sigue siendo habitual. El capítulo 4 documenta con más detalle la situación de los desahuciados urbanos y qué acciones pueden tomarse para mitigar los impactos del desplazamiento.

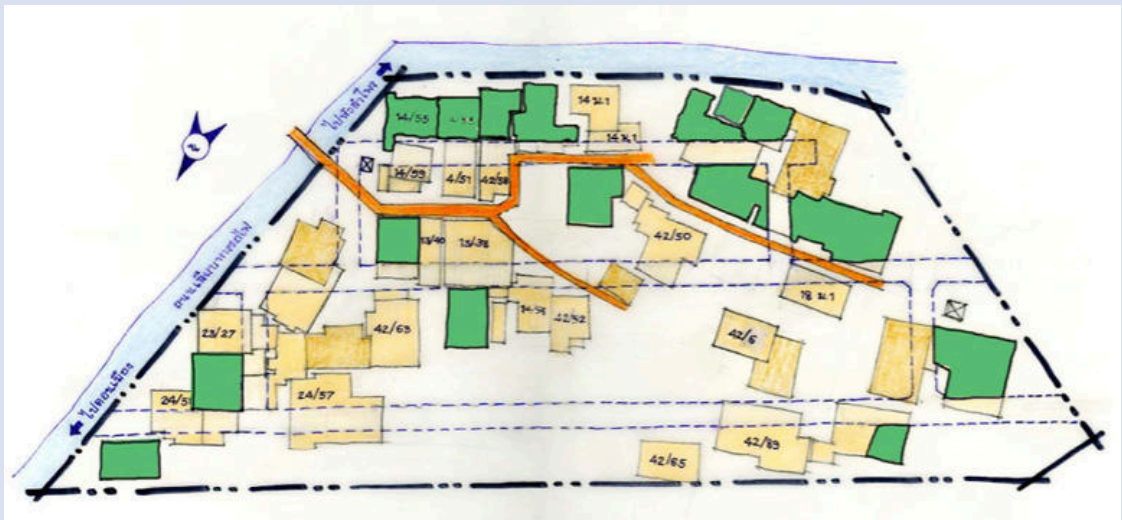
Recuadro 5.3: El Programa pionero Baan Mankong de Tailandia

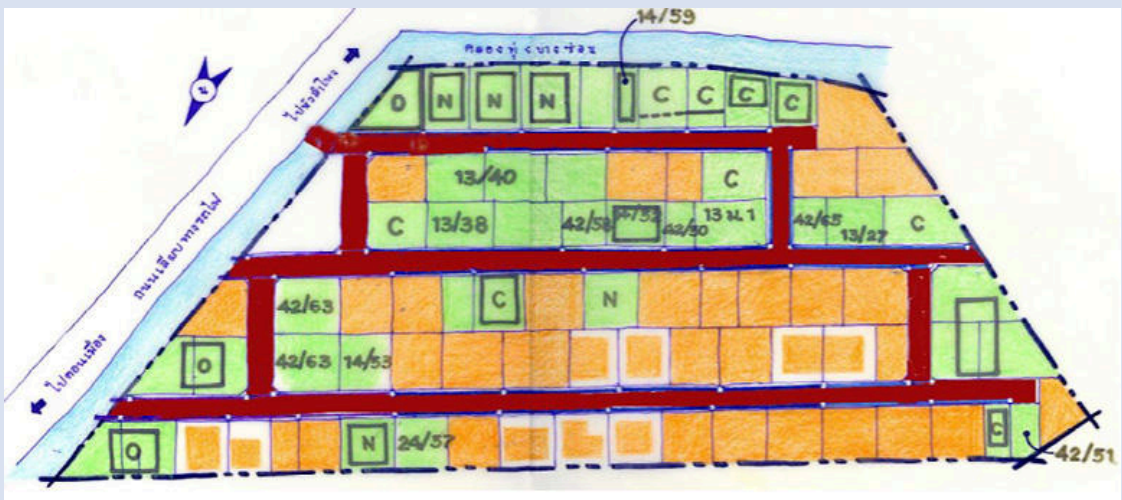
Como alternativa al desalojo y al reasentamiento, el programa Baan Mankong en Tailandia ofrece perspectivas cruciales sobre cómo los gobiernos pueden apoyar a los residentes de asentamientos informales para lograr soluciones de vivienda sostenibles in situ. Iniciado en 2003, el programa es implementado por el Instituto de Desarrollo de Organizaciones Comunitarias (CODI, por sus siglas en inglés), una entidad pública autónoma con acceso directo a los recursos estatales y mayor libertad y flexibilidad que los organismos gubernamentales tradicionales. CODI funciona como una entidad impulsada por la demanda, reconociendo que las personas son productoras activas de sus viviendas y que su papel es apoyarlas. El programa ha funcionado bajo dos principios principales: trabajar con las comunidades en lugar de con individuos (abordando así la privatización de los recursos urbanos) y la construcción de redes (que desempeña un papel importante en el proceso de modernización).

La tarea de identificar y adquirir terrenos está a cargo de las comunidades y de las redes de toda la ciudad. Esto es posible gracias a los programas de financiación accesibles y flexibles que permiten a los residentes negociar y adquirir terrenos públicos o privados mediante una variedad de contratos de arrendamiento, a menudo con el apoyo de las autoridades locales. Así, la naturaleza colectiva de la propiedad de tierras garantiza la continuidad del programa. Además, la seguridad en la tenencia de la tierra garantiza que las comunidades puedan invertir en sus relaciones sociales, ayudando a los hogares a afrontar sus situaciones de pobreza y vulnerabilidad. La entidad legal que facilita la compra o arrendamiento de terrenos y recibe préstamos CODI se constituye a través de una cooperativa comunitaria. Funciona bajo la condición de que la tenencia de la tierra se mantenga colectiva durante los primeros 15 años, mientras las comunidades devuelven sus préstamos.

El programa Baan Mankong representa una respuesta radical a los desafíos de la privatización y la mercantilización de recursos urbanos esenciales. La provisión de una tenencia colectiva segura y de los subsidios gubernamentales de capital inicial permite a las comunidades urbanas pobres invertir profundamente, aunque de forma incremental, en sus hogares. De manera crucial, el enfoque del programa en toda la ciudad, en lugar de en barrios específicos, es un elemento clave para el éxito del programa: las parcelas de terreno suelen adquirirse simultáneamente en múltiples ubicaciones tras un levantamiento a nivel de ciudad.

Mejora de la comunidad Charoenchai Nimitmai a través del Programa Baan Mankong: Plano preliminar y plano definitivo después de la reconfiguración del trazado





Fuente: Shelby, 2024; Boonyabancha, 2009; Boonyabancha & Kerr, 2018; Asian Coalition of Housing Rights, 2021.

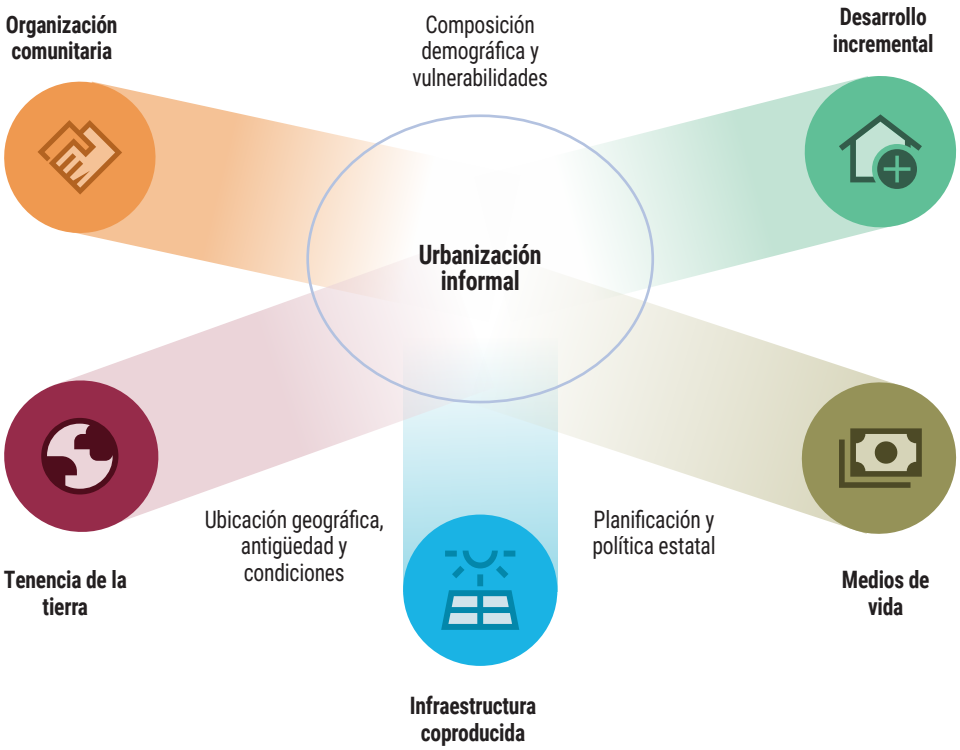
5.2 Urbanización informal: Características, oportunidades y desafíos

El reconocimiento de la informalidad como el medio predominante de urbanización, que no es simplemente la antítesis de lo formal, permite entenderlo en sus propios términos. En este sentido, la urbanización informal puede entenderse mejor como un proceso continuo, un proceso moldeado por múltiples elementos —es decir, la tenencia de la tierra, la organización comunitaria, el desarrollo incremental, los medios de vida informales y la infraestructura coproducida (Gráfico 5.2)— en diferentes configuraciones. Por ejemplo, la urbanización informal podría producirse con altos niveles de organización comunitaria, pero sin tenencia segura; podría tener residentes trabajando en empleos formales, pero utilizando los ingresos para mejorar gradualmente su vivienda.

Estos elementos también se manifiestan en diferentes contextos, en distintas geografías, con distintas planificaciones y políticas estatales y distintas composiciones demográficas y vulnerabilidades. Por tanto, la urbanización informal no puede entenderse como un simple binario ni como un espectro entre lo formal e informal. Cada asentamiento informal tiene un perfil único y presenta oportunidades y limitaciones específicas en relación con la actual crisis de vivienda. Esta sección explorará cada elemento a detalle para ilustrar la diversidad de la informalidad urbana actual.

La urbanización informal no puede entenderse como un simple binario, ni siquiera como un espectro entre lo formal y lo informal

Gráfico 5.2: Factores clave que moldean los resultados de la urbanización informal



5.2.15. Tenencia informal de la tierra

La urbanización informal se ha vinculado convencionalmente a asentamientos ilegales, pero la realidad es que la tenencia de la tierra es más diversa, incluyendo subdivisiones no autorizadas, tenencia consuetudinaria, propiedad colectiva de la tierra y condiciones regularizadas de tenencia. Estos también pueden cambiar con el tiempo. En el caso de asentamientos ilegales, donde la tierra ha sido ocupada sin permiso —por ejemplo, asentamientos irregulares establecidos en azoteas y aceras, ocupaciones incrementales y ocupaciones organizadas de tierras, especialmente en América Latina y el Caribe— los residentes pueden eventualmente obtener algún tipo de seguridad de tenencia e incluso cierto grado de formalización, como certificados de ocupación. Estos proporcionan reconocimiento administrativo, lo que conduce a acciones gubernamentales esenciales como la inclusión en los registros municipales y la posibilidad de acceder a servicios urbanos básicos. Además, estos certificados otorgan a los residentes un estatus legal para afirmar y defender sus derechos de vivienda y determinar el futuro desarrollo de su asentamiento.[37]

La urbanización informal se ha vinculado convencionalmente a asentamientos ilegales, pero la realidad es que la tenencia de la tierra es más diversa

En urbanizaciones no autorizadas, los propietarios legales venden o alquilan lotes a particulares para que construyan sus propias viviendas. A pesar de la tenencia legal del terreno, estos desarrollos permanecen irregulares debido a fallos regulatorios como la parcelación irregular, violaciones de zonificación y falta de infraestructura o permisos.[38] Este tipo de crecimiento informal suele ocurrir en las tierras rurales periféricas, en algunos casos facilitadas por propietarios privados. En otros casos, la tenencia de la tierra puede estar respaldada por leyes consuetudinarias, como ocurre con algunas "aldeas urbanas". Fenómeno cada vez más común en muchos países en desarrollo, a medida que el crecimiento urbano se extiende a comunidades que antes eran rurales, las aldeas urbanas ocupan una zona gris en términos de reconocimiento estatal, lo que las deja en riesgo de demolición y planificación urbana excluyente.[39] Además, la urbanización informal también ocurre en terrenos de propiedad formal, especialmente dentro de viviendas públicas y esquemas de lotes con acceso a servicios. En ambos casos, los residentes recurren frecuentemente a prácticas de vivienda informal y a arreglos de servicios alternativos.

Aunque la urbanización informal a menudo se presenta como una fuerza disruptiva que socava la formalidad, también es cierto que está moldeada y, en cierta medida, impulsada activamente por leyes oficiales y códigos de planificación como la zonificación. Al determinar qué es formal y regular en una ciudad, estas regulaciones —producto de normas occidentales y coloniales obsoletas y a menudo inadecuadas— también determinan qué se clasifica como informal e irregular.[40] Estas normas de planificación, a menudo de hace décadas y desarrolladas para contextos muy diferentes a los de las ciudades en desarrollo actuales, no se adaptan a las necesidades y realidades de los pobres urbanos. Como resultado, estas regulaciones pueden tener el efecto contraproducente de obligar a muchos a asegurar tierras y refugios de forma informal.[41] Sin embargo, la mayoría de las veces los residentes van adaptando gradualmente su vivienda informal a la normativa de construcción y uso del suelo. Este enfoque gradual es crucial cuando las limitaciones financieras impiden el cumplimiento inmediato de todas las normativas de suelo y construcción.[42]

5.2.2 La organización comunitaria y la acción de los residentes

Los asentamientos informales están fundamentalmente moldeados por sus habitantes. Los residentes participan activamente en la construcción de sus casas y asentamientos,[43] construyendo simultáneamente (por su propia mano o contratando mano de obra) y viviendo en sus hogares.[44] Por lo tanto, la urbanización informal es tanto un proceso como un resultado,[45] con residentes que frecuentemente actúan como coproductores activos de barrios y ciudades.[46] Aunque puede desarrollarse como resultado de la producción individual de viviendas, la mayoría de las veces está impulsada por grupos de residentes que se han organizado de forma informal. En América Latina, por ejemplo, las ocupaciones organizadas de tierras son una táctica común para que las comunidades puedan acceder a terrenos.[47] En Asia, la gestión colectiva y cooperativa de la tierra por parte de comunidades de asentamientos informales es una característica común (véase el Capítulo 7 para su papel en el apoyo a la inclusión de viviendas).

Las organizaciones comunitarias (CBO) y las organizaciones no gubernamentales locales (ONG) también pueden desempeñar un papel crucial, organizando acciones colectivas dentro de los asentamientos y colaborando con las autoridades estatales.[48] Esto es de vital importancia, ya que las necesidades y aspiraciones del asentamiento, como la provisión y el financiamiento de infraestructuras, van más allá de las demandas individuales. De manera crucial, las mujeres actúan como motores clave en esta acción colectiva, liderando frecuentemente movimientos populares urbanos y asumiendo roles de toma activa de decisiones.[49] A menudo, el papel activo de las CBO y ONG da lugar a un enfoque híbrido que equilibra los mecanismos informales de autogobierno y los organismos locales para guiar el desarrollo incremental. Por ejemplo, en China, donde gran parte de la vivienda asequible es construida por colectivos de aldeas, la remodelación por iniciativa propia de la aldea de Maquanying en Pekín (China) representa un modelo liderado por la comunidad que combina una gobernanza (in)formal para la reurbanización y la expansión incremental de la vivienda (Recuadro 5.4).

Sin embargo, no es en absoluto cierto que la urbanización informal siempre esté impulsada por sus habitantes. Otros participantes clave en la urbanización informal son inquilinos, promotores, agentes de alquiler y extorsionadores, junto a propietarios que van desde propietarios de subsistencia hasta pequeños capitalistas absentistas.[50] En muchos entornos urbanos informales, la tierra y la vivienda pueden estar controladas por élites locales o redes criminales, con residentes alojados en condiciones altamente explotadoras como alquileres inflados y contratos inseguros. Incluso pueden surgir jerarquías complejas entre propietarios e inquilinos entre los propios residentes. Un estudio sobre el alquiler de patios traseros en Johannesburgo, Sudáfrica, por ejemplo, ha puesto de manifiesto cómo los impactos del "rentismo de base" pueden profundizar las desigualdades entre propietarios-residentes y sus inquilinos; estos últimos, compuestos por recién llegados o migrantes, sobreviven precariamente con trabajos asalariados temporales.[51]

Recuadro 5.4: "Reurbanización incremental autónoma" en Pekín, China

Maquanying, en Pekín, China, es una de las muchas "aldeas urbanas" que han ido absorbiéndose gradualmente en la capital a medida que esta se ha expandido. Aunque la mayoría de las aldeas han sido objeto de demoliciones altamente destructivas lideradas por el Estado, Maquanying es notable por haber seguido un camino diferente de "reurbanización autónoma" mediante un prolongado proceso de mejora incremental impulsado por la comunidad. Este modelo contrasta fuertemente con el desarrollo ascendente y excluyente que normalmente se impone a comunidades similares en otras partes de la ciudad. En el centro del proceso estaba el comité de la aldea de Maquanying, un órgano gubernamental local elegido por y entre los vecinos locales. El comité asumió la responsabilidad de planificar y mantener infraestructuras públicas, gestionar las tierras y activos colectivos, establecer estándares de construcción, hacer cumplir los límites a las ampliaciones, representar y proteger los intereses de los aldeanos, actuar como intermediario con el gobierno municipal e implementar políticas públicas dentro de los límites de las aldeas.

En la primera fase, el comité inició la remodelación de la zona con la aprobación de los habitantes locales, el municipio y el gobierno del distrito. Facilitó un acuerdo entre los habitantes sobre la asignación de lotes y la contribución de los hogares individuales a la remodelación. Aunque las autoridades locales no supervisaban directamente la implementación, regulaban los poderes y actividades del comité del pueblo. El financiamiento provenía íntegramente de la comunidad a través de compensaciones por expropiación de suelo, ahorros colectivos, beneficios de las compañías colectivas y contribuciones de los habitantes. El nuevo diseño, pensado por el comité basándose en principios tradicionales, incluía dos tipos estándar de lotes, carriles anchos para la seguridad e instalaciones públicas de propiedad colectiva. Como resultado, se construyeron 700 nuevas viviendas y se reservaron más de 13 hectáreas de terreno para futuros desarrollos.

A medida que la urbanización se aceleraba, una segunda fase consistió en que los habitantes ampliaran gradualmente las casas para alojar migrantes en habitaciones independientes. El comité introdujo "regulaciones de autogobierno" para guiar las ampliaciones, mientras que la superficie añadida mediante voladizo se administró mediante acuerdos verbales informales entre los residentes. La aplicación constante y ordenada de tales prácticas pone de manifiesto la fortaleza de las normas culturales y la cohesión social. La alta calidad de las viviendas y los espacios públicos, incluso tras las ampliaciones, llevó al ayuntamiento a aprobar la remodelación, aumentando la percepción de seguridad en la tenencia de los aldeanos y migrantes y su disposición a seguir las normas locales.

Fuente: Yang & van Oostrum, 2020.



Callejón en la aldea urbana de Maquanying © ONU-Habitat/Matthijs van Oostrum

5.2.3 Vivienda incremental

La urbanización informal se caracteriza por un desarrollo incremental: las viviendas y los barrios no se planifican con antelación ni se construyen de una sola vez, sino que se desarrollan con el tiempo y se construyen en fases más reducidas. Aunque el desarrollo incremental a menudo se confunde con el desarrollo "no planificado", esto es una tergiversación. Basado en la ubicación y condiciones geográficas, incluyendo materiales disponibles y conocimiento local, el desarrollo incremental[52] suele seguir patrones observables y un proceso organizado gobernado por reglas explícitas e implícitas. En Indonesia, el desarrollo de los kampungs urbanos está marcado por protocolos claros y socialmente aceptados, comunicados verbalmente o por escrito en el entorno físico (por ejemplo, con números de propiedad y marcadores de límites). Los kampungs también se moldean según una variedad de estándares y comportamientos que no se comunican explícitamente, lo que permite una mayor adaptabilidad en su interpretación.[53]

La urbanización informal, por tanto, puede dar lugar a la evolución de un entorno de construcción improvisado y provisional, que refleja las necesidades y prioridades de los hogares individuales pero que también está fundamento en un acuerdo común sobre lo que es y no es admisible. Como se muestra en la Tabla 5.1, puede abarcar una variedad de formas físicas, a menudo de maneras originales o ingeniosas. El desarrollo incremental es generalmente híbrido en su enfoque, incorporando procesos formales junto con funciones altamente individualizadas. Por ejemplo, en el contexto de la falta de infraestructura básica, a menudo se desarrollan sistemas informales descentralizados y a menor escala que abarcan desde un solo hogar hasta pequeñas redes para proporcionar diversos recursos y servicios, incluyendo energía, agua, alimentos, transporte y residuos.

Tabla 5.1.: Diferentes tipologías de desarrollo incremental

Esparcir	Expansión vertical y horizontal de estructuras existentes.
Conectar	Construcción de espacios que alteran la transición entre espacios privados y públicos, como porches, terrazas y balcones.
Reemplazar	Mejora o sustitución de materiales y metodologías de construcción.
Dividir	Subdivisión del espacio interior existente para generar unidades habitacionales adicionales o reorganizar funciones internas.
Reusar	Reutilización de construcciones formales existentes y poco utilizadas mediante la construcción de un recinto informal.
Conectar	Establecimiento de conectividad de edificios a redes eléctricas esenciales. La provisión a menudo pasa de un estatus inicial informal a una formalización posterior.

Fuente: Kamalipour & Dovey, 2020.

El desarrollo incremental a menudo se confunde con el desarrollo "no planificado"

El desarrollo incremental se financia de forma gradual a lo largo del tiempo en lugar de hacerse de una sola vez.[56] Las fuentes de financiamiento más comunes son el ahorro, las remesas, los préstamos de prestamistas informales (familiares, amigos, vecinos, prestamistas y casas de empeño) y organizaciones financieras de autoayuda como las Asociaciones de Ahorro y Crédito Acumulativo. En la última década, la microfinanciación inmobiliaria se ha expandido, aunque sigue siendo un producto secundario para las instituciones de microfinanzas, que se centran principalmente en el desarrollo económico.[57]

Por su parte, en Durban, Sudáfrica, dos iniciativas de vivienda lideradas por la comunidad – Stop 8 y Piesang River – demuestran cómo los mecanismos informales de financiamiento, cuando cuentan con el apoyo de instituciones habilitadoras como el uTshani Fund y la Federation of the Urban and Rural Poor (FEDUP), pueden apoyar con éxito la construcción incremental de viviendas y mejorar las condiciones socioeconómicas a largo plazo (Recuadro 5.5).

Recuadro 5.5: Aprovechando los mecanismos de financiamiento informal en Durban, Sudáfrica

Aprovechar e integrar mecanismos de financiamiento informal, como los grupos de ahorro, puede mejorar significativamente la calidad de la vivienda en los asentamientos informales. Cuando se combina con el desarrollo de capacidades y el diseño y construcción liderados por los residentes, este enfoque mejora la propiedad comunitaria, la cohesión social y la sostenibilidad a largo plazo. Esto requiere mecanismos de financiamiento flexibles e informales que reflejen las realidades económicas de los hogares de bajos ingresos y que puedan trabajar en conjunto para proporcionar financiación accesible para una mejora incremental.

En Stop 8 en Durban, Sudáfrica, tres grupos de ahorro liderados por mujeres establecieron un "Fondo Urbano para Pobres" para financiar construcciones incrementales de viviendas. Esto promovió el desarrollo de una cultura de ahorro que permitió a la Federation of the Urban and Rural Poor (FEDUP) – apoyada por el Fondo uTshani, la estructura financiera de la alianza sudafricana SDI – cofinanciar viviendas de mayor calidad y más grandes que las que normalmente se construyen a través del Programa de Reconstrucción y Desarrollo liderado por el gobierno. La iniciativa siguió el People's Housing Process, un modelo participativo centrado en la prestación por contratistas comunitarios. FEDUP actuó como contratista comunitario y lideró la provisión de viviendas autoconstruidas, junto con Equipos de Gestión de Construcción Comunitaria (CCMTs) supervisados por el Fondo uTshani y compuestos por contratistas profesionales aprobados, que aseguraron el apoyo técnico. Este proceso no solo mejoró la calidad técnica de la vivienda, sino que también fomentó la educación financiera, las habilidades en construcción y un fuerte sentido de pertenencia entre los residentes.

De manera similar, en el río Piesang, grupos de ahorro liderados por mujeres asumieron la responsabilidad de la contabilidad y la gestión de fondos. Estos esfuerzos permitieron el acceso a subvenciones adicionales canalizadas a través de uTshani. Los fondos adicionales permitieron a FEDUP apoyar el proceso mediante créditos puente (prefinanciación), permitiendo a los miembros de la comunidad contribuir con tiempo y esfuerzo y devolver el préstamo en una fase posterior. Un Comité Directivo local organizó a los residentes semicualificados en grupos según sus habilidades específicas, incluyendo diseño técnico y construcción, gestión y facilitación social. Con la ayuda de constructores profesionales incorporados por FEDUP, los participantes —esta vez incluidos grupos juveniles— recibieron formación práctica en técnicas de construcción y negociación de terrenos. En general, el proceso ayudó a reducir las tensiones sociales, fortaleció los lazos sociales, creó oportunidades de empleo local y contribuyó a una disminución notable de la delincuencia.

Fuente: Georgiadou & Loggia, 2024.

5.2.4 Medios de vida informales

La economía informal también influye en la urbanización informal, ya que los salarios y los ingresos son determinantes para construir viviendas de forma incremental.[58] Además, una parte significativa de los trabajadores informales también vive en asentamientos informales y en algunos casos ha contribuido a transformarlos en centros industriales, como en el caso de Dar es Salaam (Tanzania).[59] Específicamente, para los trabajadores informales que laboran desde su hogar, la vivienda se utiliza frecuentemente como lugar para trabajar y vivir, así como como almacén para vendedores ambulantes y otros trabajadores informales. En este sentido, el diseño y las adaptaciones de viviendas están en parte condicionados por las necesidades laborales, mientras que la ubicación de las viviendas y los asentamientos está determinada por la proximidad y accesibilidad a oportunidades económicas.

Por ejemplo, los asentamientos informales en Manila (Filipinas) mantienen una relación simbiótica con la infraestructura de venta ambulante y el transporte (Gráfico 5.3). En la zona de Recto del distrito de Quiapo, los asentamientos informales permiten a los vendedores ambulantes acceder a viviendas asequibles a una distancia caminable de los mercados, así como a espacio para estacionamiento y almacenamiento. También sirven como centros de producción donde se fabrican o preparan los productos vendidos en la calle, asegurando productos fácilmente accesibles y económicos para los residentes.[60] Por lo tanto, las intervenciones de mejora deben tener en cuenta no solo la mejora de las condiciones de vida, sino también cómo apoyar y mantener los medios de vida de las personas. El proyecto Yerwada en Pune, India, demuestra cómo las mejoras en la vivienda y el apoyo al sustento pueden ser mutuamente beneficiosos, ofreciendo un plan para una mejora efectiva (Recuadro 5.6).

Recuadro 5.6: El proyecto Yerwada en Pune, India: mejorando los medios de vida y la vivienda

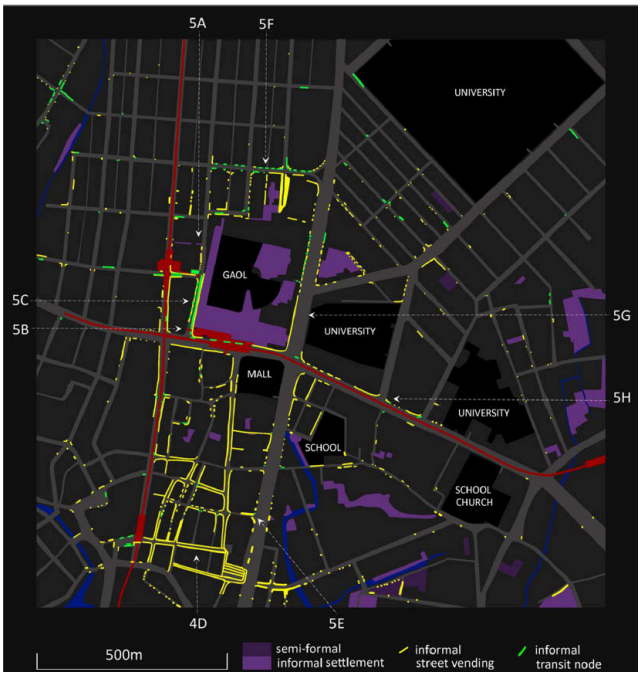
El proyecto Yerwada en Pune (India), lanzado bajo el programa de Servicios Básicos para los Pobres Urbanos (BSUP) de la India, ilustra cómo una mejora participativa in situ puede apoyar los medios de vida de los residentes. Liderado por las organizaciones de la sociedad civil SPARC/Mahila Milan y MASHAL, el proyecto involucró a los residentes en un proceso participativo de mejora casa por casa. La iniciativa mantuvo el trazado existente de las calles, respetó las redes sociales establecidas por los residentes y apoyó los medios de vida preservando su proximidad al centro de la ciudad.

Las viviendas mejoradas estaban diseñadas para una expansión vertical incremental y contaban con espacios adaptables para actividades generadoras de ingresos basadas en el hogar, incluyendo locales con persianas enrollables, terrazas e interiores flexibles que podrían utilizarse para sastrería, cestería, venta ambulante y pequeñas tiendas. Estas características no solo mejoraron las condiciones de vida y mejoraron los medios de vida, sino que también ayudaron a reducir el estigma previamente asociado con las malas condiciones de vivienda.

Al aprovechar las habilidades, prácticas económicas y redes sociales locales disponibles, el proyecto permitió a los residentes mejorar sus viviendas de forma asequible e incremental, respondiendo de forma flexible a las necesidades y circunstancias cambiantes. Los miembros de la comunidad, especialmente mujeres, participaron en la implementación como trabajadores y contratistas locales. En iteraciones posteriores, los residentes pudieron formalmente servir como sus propios contratistas, reforzando su empoderamiento económico y reforzando la tenencia sobre el proceso.

Fuente: Lamb & Vale, 2024.

Gráfico 5.3.: La mezcla de venta ambulante informal, transporte y asentamiento en Quiapo, Manila



Fuente: Dovey & Recio, 2024.

5.2.5 Coproducción de infraestructuras y servicios

El desarrollo incremental se financia de forma gradual con el tiempo en lugar de todo al mismo tiempo. Las fuentes de financiamiento más comunes son el ahorro, las remesas y los préstamos de prestamistas informales

La urbanización informal es una coproducción que involucra a una amplia gama de actores que contribuyen de manera distinta al proceso. Esto es especialmente evidente en infraestructuras. Ya sean redes de alcantarillado, suministro eléctrico o redes de carreteras, los gobiernos y las autoridades urbanas suelen proporcionar la infraestructura principal, mientras que las organizaciones comunitarias y los residentes construyen conexiones con sus propias calles y hogares. El beneficio de este enfoque es que los servicios municipales suelen ser más eficaces y equitativos cuando están implicados tanto actores públicos como grupos de ciudadanos.[61] En Lilongwe, Malawi, por ejemplo, la coproducción de servicios por parte de una empresa pública y grupos de la sociedad civil abordó las ineficiencias de larga data en la prestación y construyó capital social dentro de las comunidades.[62]

Ya sea en el transporte público o en la recolección de basura, las comunidades de asentamientos informales y los proveedores de servicios informales suelen proporcionar servicios de alimentación a sistemas más formalizados. En las aldeas urbanas de Cantón, China, por ejemplo, las autoridades locales solo proporcionan infraestructura hasta el límite de su territorio, dejando a los colectivos locales la tarea de planificar, gestionar y construir la conectividad de la "última milla".[63] De manera similar, en la ciudad vecina de Shenzhen, las bicicletas eléctricas informales amplían significativamente el área de influencia de su sistema de transporte rápido, ayudando a reducir la exclusión social de los residentes de los asentamientos informales.[64] Esta coproducción puede darse de diferentes maneras. A través de la participación, actores no estatales se han convertido en coproductores del desarrollo urbano junto con los gobiernos locales y sus instituciones.[65]

La coproducción "complementaria" ocurre cuando se establecen instituciones informales donde los gobiernos son demasiado débiles para implementar sus normas formales o prestar servicios; la coproducción "complementaria" sucede cuando no hay reglas formales y, por tanto, las prácticas informales y consuetudinarias se formalizan con el tiempo.[66] Comprender cómo los sistemas formales e informales pueden trabajar juntos es fundamental para aprovechar la urbanización informal.

Los gobiernos y las autoridades urbanas suelen proporcionar la infraestructura principal, mientras que las organizaciones comunitarias y los residentes construyen conexiones con sus propias calles y hogares

5.2.6 Potenciales y limitantes de la urbanización informal

Los factores clave que influyen en la urbanización informal también revelan su potencial para aliviar la crisis de la vivienda (Tabla 5.2) en contextos donde la provisión formal de vivienda suele ser costosa, inflexible, lenta y excluyente. La urbanización informal tiene el potencial de contribuir de las siguientes maneras:

- *Afirmando el derecho a la ciudad:* La urbanización informal contribuye a la provisión de viviendas asequibles y terrenos accesibles a los habitantes urbanos de bajos ingresos.[67] Excluido de los mercados formales, el desarrollo informal de tierras da a las personas la oportunidad de afirmar su "derecho a la ciudad". Como resultado, a pesar de sus condiciones precarias, los asentamientos informales aún pueden mejorar el bienestar de sus habitantes. Una encuesta a residentes de asentamientos informales en la ciudad de Burayu, Etiopía, reveló que más de la mitad (54 por ciento) estaban satisfechos con su zona residencial, en particular con el costo de vida, el proceso de adquisición de vivienda y las opciones de tenencia.[68]

- *Construyendo una comunidad:* La urbanización informal basada en procesos de coproducción contribuye al fortalecimiento de las redes comunitarias, el parentesco, un mayor sentido de pertenencia y un modo de gobernanza más inclusivo.[69] En Harare, Zimbabue, los habitantes de asentamientos informales reportan niveles significativos de satisfacción residencial asociados con redes sociales y apego al lugar, entre otros factores.[70]

- *Flexibilidad y adaptabilidad:* La lógica incremental de la urbanización informal fomenta la flexibilidad y la adaptabilidad espacial, permitiendo que los asentamientos informales se adapten rápidamente a las necesidades cambiantes de sus residentes y a desafíos cambiantes como el cambio climático. Además, este entorno fomenta la aparición de estrategias innovadoras como la reutilización productiva de residuos plásticos y otras prácticas de economía circular.[71] La naturaleza gradualista de la urbanización informal también permite a los residentes acumular activos financieros y sociales a lo largo del tiempo, fortaleciendo así su estabilidad, seguridad y bienestar.[72] En este sentido, la urbanización informal no solo responde a las necesidades urgentes de los residentes, sino que también crea las condiciones para futuros alternativos.[73]



Un asentamiento informal en Indonesia en proceso de modernización © Matthijs van Oostrum

- Apoyo a los medios de vida: La estrecha relación entre la urbanización informal y la variedad de oportunidades de subsistencia sostiene los ingresos y ahorros del hogar, sostiene las economías locales y proporciona acceso de nivel inicial al mercado laboral a trabajadores no cualificados y jóvenes.[74] Por ejemplo, en Mumbai, India, los habitantes de asentamientos informales reportan sentirse más felices y satisfechos con sus vidas que la población rural, gracias a su capital social y trayectorias socioeconómicas.[75] Los empleos informales desempeñan un papel fundamental en industrias clave, como el reciclaje de residuos, en las que los procesos formales no pueden o no quieren participar.

- Entornos caminables y de uso mixto: El desarrollo espacial de la urbanización informal puede ser diverso, desde asentamientos periféricos de baja densidad hasta barrios marginales del centro de la ciudad. Muchos asentamientos informales ya son barrios caminables, que abarcan una mezcla de usos del suelo y encarnan muchos de los principios de la planificación basada en la proximidad (discutidos con más detalle en el capítulo 7). Aunque sus formas urbanas a veces se descartan como no planificadas y caóticas, su diseño peatonal y de uso mixto puede ofrecer una serie de beneficios con los que las autoridades locales deben trabajar.



Muchos asentamientos informales ya son barrios caminables, que abarcan una mezcla de usos del suelo y encarnan muchos de los principios de la planificación basada en la proximidad

Sin embargo, a pesar de estas oportunidades, la urbanización informal debe afrontar una serie de limitaciones persistentes y emergentes que dificultan su capacidad para lograr objetivos sociales y medioambientales más amplios (Tabla 5.2). Estos incluyen:

- *Inseguridad y apropiación de tierras:* La falta de seguridad de tenencia en muchos asentamientos informales puede desincentivar a los residentes a realizar inversiones a largo plazo en mejoras debido al riesgo de desahucio. Esta incertidumbre se agrava por el hecho de que una proporción significativa de los asentamientos informales se encuentra en zonas vulnerables a desastres naturales. Al mismo tiempo, los grupos criminales pueden ejercer control sobre la prestación de servicios y los mercados informales de tierras. En Río de Janeiro, Brasil, por ejemplo, las milicias están a cargo de los servicios básicos como agua, electricidad, transporte y servicios de protección. También participan en la apropiación de tierras y la construcción de edificios residenciales no autorizados para grupos de bajos ingresos.[76]

- *Estigmatización y exclusión:* Los habitantes de los asentamientos informales son frecuentemente estigmatizados y excluidos de la toma de decisiones urbanas más amplia.[77] Esta exclusión suele agravarse para grupos que también sufren discriminación por su identidad, incluyendo minorías religiosas y étnicas, migrantes recientes y Pueblos Indígenas.[78]

- *Hacinamiento y sobredesarrollo:* Las viviendas en asentamientos informales suelen estar superpobladas y construidas con materiales de baja calidad y mala integridad estructural.[79] El cambio climático agrava aún más estos déficits físicos, provocando un aumento de la incomodidad térmica y otros problemas críticos.[80] Las ampliaciones verticales continuas de viviendas y el "túnel" sobre espacios públicos pueden provocar un sobredesarrollo, restringiendo el acceso a la luz y la ventilación.

- *Prácticas laborales explotadoras:* El empleo informal opera fuera del alcance de las protecciones legales o de las normativas laborales. La ausencia de reconocimiento oficial puede generar problemas significativos para los trabajadores informales, como desahucios o acoso, afectando negativamente a sus medios de vida.[81] En las ciudades africanas, la acción gubernamental hacia el empleo informal suele oscilar entre la erradicación y la tolerancia represiva,[82] pero generalmente pasa por alto la necesidad de apoyar al sector o prevenir la explotación.

- *Privaciones infraestructurales y externalidades medioambientales:* Los asentamientos informales a menudo carecen de infraestructuras básicas como agua o alcantarillado y tienen pocos espacios públicos y verdes. En muchos casos, la alta densidad de asentamientos informales agrava los déficits de infraestructuras y conectividad, así como los riesgos para la salud.[83] Estas condiciones pueden aumentar significativamente los riesgos para la salud, como se demostró durante la pandemia de COVID-19,[84] y fomentar la prevalencia de enfermedades transmisibles como el cólera.[85] El acceso limitado a otros servicios, como las tecnologías digitales, también puede ampliar las desigualdades existentes. La ausencia generalizada de la gestión de residuos, en zonas que a menudo combinan un desarrollo residencial denso con una actividad industrial significativa, suele conducir a el vertido o la incineración de residuos y contaminantes producidos informalmente.

En resumen, la vivienda en asentamientos informales tiene el beneficio de ser relativamente asequible y, a menudo, estar cerca de oportunidades económicas y de transporte —características que para muchos de los pobres urbanos son una prioridad más alta—, pero también se caracteriza por condiciones de vida inadecuadas y una tenencia insegura (Tabla 5.2).[86] Por lo tanto, abordar estas limitaciones es esencial para aprovechar todo el potencial de la urbanización informal y contribuir a la actual crisis de vivienda.

Tabla 5.2.: Potenciales y limitantes de la urbanización informal

Características que moldean la urbanización informal	Potenciales a aprovechar	Limitaciones a abordar
Tenencia de la tierra	El mercado informal de tierras da a las personas pobres acceso a la tierra y la oportunidad de afirmar su "derecho a la ciudad".	La tenencia insegura de la tierra desincentiva la inversión a largo plazo, y la implicación de mafias inmobiliarias puede conducir a la tenencia explotadora.
Organización comunitaria	Los procesos de coproducción contribuyen al fortalecimiento de redes comunitarias, los vínculos familiares, un mayor sentido de pertenencia y modos de gobierno más inclusivos.	Los habitantes de los asentamientos informales son frecuentemente estigmatizados y excluidos de la toma de decisiones urbanas más amplias.
Desarrollo incremental	La lógica gradual de la urbanización informal fomenta la flexibilidad y la adaptabilidad espacial, permitiendo el ajuste a medida que cambian las condiciones.	Las viviendas en los asentamientos informales suelen estar superpobladas y construidas con materiales de baja calidad y con mala integridad estructural. También existe el riesgo de un desarrollo excesivo.
Medios de vida	La urbanización informal apoya los ingresos y ahorros familiares, sostiene las economías locales y facilita el acceso al mercado laboral a trabajadores no cualificados y a jóvenes.	El empleo informal opera fuera del alcance de las leyes o regulaciones protectoras, exponiendo a los residentes a prácticas explotadoras.
Infraestructura coproducida	La urbanización informal a menudo produce barrios muy caminables y con uso del suelo mixto.	Falta de infraestructuras básicas, como agua, alcantarillado y espacios públicos. Las limitaciones en infraestructuras básicas pueden provocar externalidades ambientales.

5.3 Aprovechando la urbanización informal a través de la modernización in situ

Desde mediados de los años 90, los enfoques políticos sobre los asentamientos informales han evolucionado hacia la modernización in situ basada en perspectivas urbanas y multidimensionales, favoreciendo intervenciones multisectoriales, multiprogramáticas y a escala en lugar de demoliciones y reasentamientos. Estos han orientado el desarrollo de programas que no solo se centran en mejorar las condiciones dentro de los asentamientos informales, sino también en fortalecer sus vínculos con el resto de la ciudad.[87]Al reconocer, apoyar e integrar los asentamientos informales, estas intervenciones representan una estrategia crucial para aprovechar la urbanización informal.

No obstante, aunque los principios y prácticas de la mejora in situ se han perfeccionado a lo largo de décadas de experiencia global,[88] sigue siendo cierto que los desahucios y reasentamientos son llevados a cabo rutinariamente por los gobiernos a pesar de la evidencia bien documentada de sus efectos adversos (Sección 5.1.3). Aunque el papel de los enfoques innovadores para la mejora se mostrará más adelante en este capítulo (Sección 5.4), esta sección examinará los logros de la mejora basada en la comunidad y cómo mejorar su eficacia frente a desafíos continuos.

5.3.1 Mejora integral in situ liderada por la comunidad

Las intervenciones de mejora in situ presentan un amplio rango en tamaño y complejidad, que van desde una menor escala o lo discretamente sectorial (por ejemplo, centrado específicamente en la provisión de un servicio básico como agua potable o electricidad) hasta programas integrales de renovación física, social y económica. Los proyectos integrales de mejora in situ son fundamentalmente participativos (movilizando el conocimiento y la experiencia local para responder a las necesidades y aspiraciones específicas de los residentes), multidimensionales (basados en la comprensión de que la pobreza es en sí misma multidimensional y requiere esfuerzos coordinados e intersectoriales) y multiescalares (integrando asentamientos informales en programas urbanos y rurales para evitar intervenciones aisladas o fragmentadas).[89] Un ejemplo ilustrativo es Brasil, donde las estrategias de mejora local y nacional han sido habilitadas por un marco legal e institucional progresista (Recuadro 5.7).

Sigue siendo cierto que los desahucios y reasentamientos son llevados a cabo rutinariamente por los gobiernos a pesar de la evidencia bien documentada de sus efectos adversos

Recuadro 5.7: Implementando el "derecho a la ciudad" en las favelas de Brasil

La innovadora Constitución brasileña de 1988, con su disposición de que la política de desarrollo urbano "está destinada a ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y garantizar el bienestar de sus habitantes", introdujo diversas disposiciones que son centrales en el concepto del "derecho a la ciudad". Esta legislación, en particular el empoderamiento de los municipios para desarrollar sus propias políticas urbanas, sirvió de base para el posterior despliegue durante los años 90 del programa Favela-Bairro de Río de Janeiro. Esta ambiciosa estrategia de desarrollo urbano buscaba integrar decenas de sus favelas mediante un enfoque integral, participativo y a nivel urbano.

Basándose en los principios de la Constitución, el gobierno brasileño promulgó posteriormente en 2001 el Estatuto de la Ciudad, que regula la mejora de las favelas. También se estableció una sucesión de leyes federales complementarias para la tenencia de la tierra para agilizar la regularización y apoyar a las comunidades vulnerables: por ejemplo, eliminando barreras financieras, apoyando la regularización de la tenencia a nivel local y permitiendo la formalización de títulos de propiedad separados sobre edificios preexistentes. Junto a estas reformas legales, se implementaron importantes cambios institucionales para apoyar su implementación, incluyendo la creación del Ministerio de Ciudades en 2003, el Consejo Nacional de Ciudades en 2004 y el Fondo Nacional de Vivienda Social en 2005.

El anuncio del Programa de Aceleración del Crecimiento (PAC) en 2007 marcó el inicio de una era de grandes inversiones en infraestructuras urbanas, incluyendo un componente específico sobre la modernización de las favelas. PAC Favelas se construyó sobre el sólido marco institucional de vivienda social que Brasil había establecido y las experiencias específicas de modernización desarrolladas durante las décadas de 1980 y 1990, incluyendo Favela-Bairro. Representó un cambio significativo respecto a las intervenciones localizadas y fragmentadas que habían caracterizado los anteriores esfuerzos de modernización del país a una estrategia nacional integral con un presupuesto sin precedentes, implementada a gran escala en numerosos municipios.

El programa proporcionó un marco institucional flexible en el que los gobiernos locales pudieron adaptar las estrategias a sus necesidades específicas y aprovechar su experiencia previa.

A través de su enfoque integrado, que incluye intervenciones urbano-medioambientales y programas de regularización del suelo, PAC Favelas pretende abordar los retos específicos de cada favela. Su amplia gama de proyectos incluye mejoras en viviendas en la región de Gran São Paulo, el drenaje en Recife y la construcción de un teleférico en el Complejo de Alemão en Río de Janeiro.

Fuente: Carvalho & Rossbach, 2010; Denaldi & Cardoso, 2021; João, 2019; Riley et al., 2001; Pamuk y Cavallieri, 1998; República Federativa de Brasil, 1988.

El papel de las organizaciones lideradas por la comunidad en los proyectos de modernización se ha ampliado significativamente en las últimas tres décadas, con países de cada región integrándolas en los programas de modernización (Tabla 5.3). Estos esfuerzos se han centrado especialmente en las siguientes áreas:[90]

- *Planificación impulsada por la comunidad:* Las organizaciones comunitarias están especialmente bien posicionadas para generar datos sociales, económicos y espaciales sobre sus asentamientos con el fin de identificar prioridades de mejora. Por ejemplo, la ONG india SPARC (Society for the Promotion of Area Resource Centres) ha trabajado para apoyar a las comunidades mediante la producción de datos mediante cartografías y encuestas para informar proyectos de modernización.[91] Esta investigación no solo ayuda a clarificar las necesidades y aspiraciones de los residentes, sino que también fortalece su posición negociadora: las enumeraciones comunitarias, por ejemplo, han contribuido a prevenir los desahucios.

- *Seguridad de la tenencia:* Muchos asentamientos informales tienen sistemas consuetudinarios de tenencia de la tierra que se basan en arreglos complejos pero entendidos localmente para la distribución de tierras y recursos, así como en procesos internos de resolución de conflictos, que pueden no estar formalmente documentados ante las autoridades locales. Las organizaciones dirigidas por la comunidad pueden desplegar herramientas de tenencia adecuadas que integren el conocimiento local con los registros oficiales del gobierno, permitiendo a las comunidades registrar sus derechos dentro del sistema legal formal. Además, el uso de tecnologías digitales está permitiendo la creación de arreglos alternativos de seguridad de tenencia como soluciones innovadoras para las comunidades.

- *Alojamiento y prestación de servicios:* Los grupos comunitarios también pueden desempeñar un papel destacado en la construcción y gestión de viviendas, abarcando no solo el proceso de construcción en sí, sino también la provisión de infraestructuras como gestión de residuos, agua y saneamiento, así como acceso a internet, guarderías y otros servicios "blandos". El financiamiento también es un componente importante, apoyando a los residentes con crédito accesible y préstamos para cubrir los costos iniciales de la vivienda. La Coalición Asiática por los Derechos de la Vivienda (ACHR) se centró en el empoderamiento financiero,[92] incluyendo el trabajo con comunidades urbanas pobres en Phnom Penh, Camboya, para establecer grupos comunitarios de ahorro y fondos rotativos que apoyen la modernización.[93] Enfoques de gobernanza híbrida, que unen a las autoridades locales con las comunidades, también han apoyado procesos de mejora de asentamientos en Kigali, Ruanda (Recuadro 5.8).

- *Empleo y medios de vida:* Los residentes de asentamientos informales pueden ser apoyados por el desarrollo de empresas comunitarias para la prestación de servicios a pequeña escala, por ejemplo, la provisión de oportunidades de préstamos para particulares o empresas locales, y la creación de opciones de subsistencia (en particular, trabajo para grupos vulnerables). Organizaciones como WIEGO (Mujeres en el Empleo Informal: Globalizando y organizando) han influido en la investigación y los debates sobre políticas sobre la economía informal y han promovido el empoderamiento de trabajadores informales y organizaciones mediante la producción de datos.[94]

Recuadro 5.8: El papel de la gobernanza híbrida en la mejora comunitaria en Kigali, Ruanda

En Kigali, Ruanda, el Comité Umudugudu – un órgano local decisorio– desempeña un papel clave en la mejora de la comunidad. Ilustra cómo se pueden aprovechar las estructuras de gobernanza informal para coordinar acciones, movilizar fondos y fomentar la responsabilidad colectiva en el proceso de mejora mediante la colaboración. Además de facilitar el consenso sobre prioridades de infraestructuras como tomas de agua comunitarias, aceras, puentes y sistemas de drenaje, también ayuda a coordinar la movilización de recursos financieros y humanos. Normalmente, el financiamiento proviene de una combinación de asignaciones gubernamentales y contribuciones impulsadas por la comunidad. Estas incluían los fondos de Umudugudu recaudadas de los residentes, fondos de hogares adyacentes y contribuciones voluntarias individuales. Además, la comunidad contribuye a través de Umuganda, una acción colectiva movilizada mensualmente para limpiar y dar mantenimiento a la infraestructura comunitaria y al ambiente.

La distribución de costos se basaba en el principio de beneficio compartido. Las intervenciones al servicio del asentamiento se financiaban principalmente a través de fondos comunes de desarrollo tras conversaciones con los residentes; mientras que para intervenciones que involucraban a un número menor de hogares, los miembros de la comunidad discutían y ajustaban acuerdos de distribución de costos que iban desde el grado de beneficio recibido, una tarifa fija o un sistema flexible basado en los niveles de ingresos.

Fuente: Ono & Adrien, 2024.

Tabla 5.3: Selección de enfoques para el mejoramiento en diferentes regiones

Región	Estudios de caso
América Latina y el Caribe	Ejemplos incluyen el programa de modernización de favelas de Brasil (Recuadro 5.7), el enfoque transformador de "urbanismo social" en Medellín (Colombia) y la "reurbanización" de los barrios marginales en Buenos Aires (Argentina).[95]
	Más recientemente, una coalición de organizaciones regionales e internacionales, ONG, academia y organizaciones de la sociedad civil publicó conjuntamente el "Decálogo para programas participativos de mejoramiento de barrios", una estrategia de recuperación en 10 puntos para la región que prioriza los derechos humanos, el bienestar y la sostenibilidad medioambiental.[96]
África Subsahariana	Varios países han implementado proyectos de mejora in situ, especialmente a través del Programa Comunitario para la Mejora de Barrios Marginales (PSUP, por sus siglas en inglés) liderado por ONU-Habitat, lanzado en 2008. Estas intervenciones abarcan una amplia gama de áreas, incluyendo el desarrollo de medios de vida, la seguridad de género y el cambio climático, con especial atención a la colaboración multiactor y la sostenibilidad financiera.
Medio Oriente y África Septentrional	Países como Egipto y Marruecos han abordado los desafíos asociados a los asentamientos informales mediante políticas de regularización y provisión de infraestructuras básicas.
	En los países del Golfo, los principales desafíos son el hacinamiento y el alquiler informal. En consecuencia, Catar y los Emiratos Árabes Unidos (EAU) han trabajado en reformas laborales de vivienda y acciones regulatorias para estándares mínimos de vivienda.[97]
Asia y el Pacífico	Varios países han lanzado importantes iniciativas de modernización. Por ejemplo, la Pradhan Mantri Awas Yojana de la India apoya proyectos de rehabilitación in situ.[98]
	De manera similar, el Programa Baan Mankong de Tailandia (Recuadro 5.3) es una mejora de barrios marginales impulsada por la comunidad, apoyada por el gobierno, que se centra en la mejora de la vivienda, infraestructuras y la seguridad de la tenencia.[99]
Europa y América Septentrional	El énfasis en esta región está en la formalización, incluyendo la privatización de tierras estatales ocupadas, la concesión de títulos de propiedad y la revisión de la zonificación y los procedimientos de planificación.[100]

5.3.2 Cuellos de botella en la implementación

A pesar de los avances sustanciales logrados en la modernización de los asentamientos informales en las últimas décadas, los cuellos de botella en las políticas clave siguen socavando la posibilidad de aprovechar la urbanización informal para abordar la actual crisis de vivienda.

- *Sistemas de planificación inapropiados e inequitativos:* Con frecuencia, los marcos de planificación en ciudades de países en desarrollo están basados en el Norte Global, en muchos casos como resultado directo del colonialismo. En consecuencia, son inherentemente injustos, ya que se establecieron en un contexto de control y dominación, lo que los hace especialmente poco adecuados para satisfacer las necesidades de los pobres en entornos urbanos contemporáneos.[101] Crucialmente, no reconocen la realidad de la urbanización informal y tienden a estar obsoletos en su enfoque ante los complejos desafíos de las ciudades actuales.

- *Programas de tenencia de la tierra mal implementados que agravan la exclusión social:* Los programas de tenencia de la tierra pueden ser un catalizador para mejorar la calidad de vida, los medios de vida y las condiciones medioambientales en los asentamientos informales. De manera crucial, las intervenciones exitosas salvaguardan los derechos sobre la tierra de los grupos vulnerables, incluidas las mujeres. Sin embargo, a pesar de los posibles beneficios, los esfuerzos de seguridad de la tenencia de la tierra mal ejecutados pueden tener consecuencias graves, exacerbando desigualdades existentes mediante alquileres más altos y procesos de gentrificación. En particular, la regularización de la tierra mediante títulos individuales puede conducir a aumentos de alquiler y, en última instancia, al desplazamiento de residentes de bajos ingresos que tienen menos probabilidades de ser propietarios de las viviendas que habitan.[102] Además, las intervenciones que carecen de transparencia y rendición de cuentas suelen alimentar disputas y apropiación de tierras. En algunos casos, estas intervenciones pueden agravar las vulnerabilidades de los residentes que tienen dificultades para cumplir con las nuevas normas de formalización.[103]



La regularización de terrenos mediante titulación individual puede conducir a aumentos de alquiler y, en última instancia, al desplazamiento de residentes de bajos ingresos

- *Falta de comunidad como resultado de una participación insuficiente:* Aunque la participación ha estado en el núcleo de los enfoques de actualización durante décadas, los modelos convencionales tienden a estar enfocados en los resultados y a ser rígidos, lo que socava la participación significativa de los residentes.[104] Frecuentemente, su implementación se limita a "modernizaciones" unidireccionales sobre el progreso del proyecto o a consultas simbólicas. En consecuencia, estas intervenciones pasan por alto las necesidades y aspiraciones locales y fracasan en el aprovechamiento de las habilidades y conocimientos invaluables de las propias comunidades. Además, las intervenciones de modernización suelen asumir que todos los habitantes tienen prioridades y aspiraciones similares, sin lograr plasmar las necesidades diferenciadas de los grupos vulnerables, especialmente mujeres, jóvenes y personas mayores.[105] En el capítulo 7 se profundiza más en el enfoque participativo pro-pobres.

Las intervenciones de modernización suelen asumir que todos los habitantes tienen prioridades y aspiraciones similares, sin lograr plasmar las necesidades diferenciadas de los grupos vulnerables

- Se presta poca atención a la importancia de la vivienda en sí misma en el proceso de modernización: Los enfoques de modernización han tendido a centrarse en las necesidades de las personas a nivel de asentamiento (por ejemplo, la instalación de infraestructuras comunales como agua y redes de saneamiento) en lugar de en las necesidades individuales de vivienda.[106] Sin embargo, la combinación de hacinamiento, alta densidad de población y los crecientes efectos del cambio climático crea una necesidad urgente de centrarse en mejorar la calidad, seguridad y resiliencia de la vivienda informal (véase el Capítulo 6 para más detalles). Esto incluye el sector del alquiler —la opción de vivienda predominante para los pobres urbanos en muchas ciudades[107] —, especialmente porque los inquilinos corren un riesgo particular de condiciones de vida deficientes y están excluidos de los programas convencionales de modernización dirigidos por los propietarios. Reconcebir la vivienda como un componente principal de las intervenciones de mejora puede tener un impacto directo en la calidad de vida, la salud y la educación. Un estudio global exhaustivo sobre asentamientos informales en todo el mundo estimó que garantizar una vivienda adecuada para todos podría generar un crecimiento económico significativo (más del 10 por ciento) mientras aumenta la esperanza de vida en un 4 por ciento (una media de 2.4 años) y los años de escolaridad en un 28 por ciento. Además, las mejoras en la vivienda contribuyen a la equidad de género, la inclusión política y la justicia climática.[108]

- La priorización de la mejora física a costa de otros elementos, en particular de medios de vida: Sigue existiendo una desconexión entre las intervenciones de asentamiento informal y los medios de vida.[109] Aunque ha habido un claro avance hacia un enfoque más multidimensional, las intervenciones de mejora tienden a priorizar componentes físicos mientras pasan por alto otros elementos, especialmente los medios de vida informales. Como resultado, los proyectos de mejora suelen pasar por alto el papel de las viviendas como lugares de trabajo y, en general, la importancia de los asentamientos informales como centros económicos locales o urbanos.[110] En consecuencia, cuando ocurre una reubicación o un reasentamiento, los medios de vida tienden a verse gravemente afectados.[111]

- La falta de consideración de los costos de mantenimiento de infraestructuras a largo plazo: Aunque la ampliación de la cobertura de infraestructura básica sigue siendo una preocupación importante, el trabajo de mantenimiento ha surgido como un desafío igualmente crítico. La evidencia sugiere que, sin los recursos técnicos y financieros necesarios para garantizar reparaciones y mantenimiento continuos, los beneficios se pierden rápidamente. Por ejemplo, en Río de Janeiro, Brasil, el deterioro de la infraestructura se convirtió en un problema principal apenas una década después de la implementación de los primeros proyectos de Favela-Bairro.[112] De manera similar, un estudio sobre la remodelación in situ en Ahmedabad, India, encontró que la integridad estructural y las condiciones generales de vida se deterioraron gravemente en menos de nueve años.[113] Además, estos desafíos se agravan por soluciones de infraestructura que descuidan el cambio climático y la sostenibilidad ambiental.

5.3.3 Contextos cambiantes, oportunidades emergentes

Estos cuellos de botella en las políticas deben abordarse en un contexto global profundamente alterado. En primer lugar, las cuestiones urbanas —especialmente aquellas relacionadas con los asentamientos informales— se han vuelto muy visibles en las agendas internacionales de desarrollo, reposicionando la modernización participativa e integrada como una prioridad clave. La elaboración de la Agenda 2030 fomentó un debate crucial sobre la urbanización sostenible, incluyendo la prevalencia de asentamientos informales y condiciones de barrios marginales,[114] lo que resultó en la elaboración del ODS 11 y su objetivo específico de vivienda adecuada y mejora (Recuadro 5.1).

Posteriormente, el proceso Hábitat III catalizó una reevaluación de las políticas existentes para los asentamientos informales y promovió un análisis estratégico para acciones futuras.[115] Su resultado, la Nueva Agenda Urbana, establece la modernización participativa como pilar central de la planificación urbana y la política de vivienda. Más recientemente, el Plan de Acción Global 2022 (Tabla 5.4) buscó acelerar la ejecución de los ODS en asentamientos informales y barrios marginales, en particular el Objetivo 11.1.[116] Su lanzamiento fue seguido en 2023 por la Resolución 2/2 de la Asamblea de Hábitat de las Naciones Unidas sobre acelerar la transformación de los asentamientos informales y los barrios marginales para 2030.[117]

De cara al futuro, el Plan Estratégico 2026-2029 de ONU-Habitat busca transformar vidas ampliando el acceso a viviendas adecuadas, tierras y servicios básicos, con un enfoque particular en las personas en situaciones vulnerables, incluidas aquellas que viven en asentamientos informales y barrios marginales.[118]

Además, el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos sobre Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) se está centrando en los desafíos específicos de los asentamientos informales, incluyendo definiciones, respuestas políticas y estrategias de seguridad de la tenencia de la tierra. El OEWG-H ha publicado recomendaciones para países sobre cómo mejorar la vida de las personas que viven en barrios marginales e informales.[119]

Otros cambios en este contexto que ofrecen oportunidades están relacionados con el cambio climático y la digitalización. Aunque el cambio climático y la pérdida de biodiversidad presentan desafíos agudos para los asentamientos informales, han catalizado simultáneamente una ola de innovación liderada por la comunidad. Están surgiendo nuevas estrategias que entrelazan las intervenciones de mejora y la acción climática, destacando el potencial único de las comunidades para impulsar la resiliencia urbana.[120]

Mientras tanto, la era digital está transformando la urbanización informal[121] y ofreciendo nuevas formas de producir datos y conocimientos urbanos.[122] Por ejemplo, el mapeo basado en campos, como los censos comunitarios[123] y los datos desagregados de hogares, coexiste con la interpretación humana de imágenes visuales y la clasificación de imágenes mediante aprendizaje automático. Aunque estos enfoques de mapeo suelen implementarse de forma aislada, integrarlos puede crear un ecosistema de datos robusto capaz de impulsar una defensa, planificación y toma de decisiones efectiva.[124]

Tabla 5.4: Plan de Acción Global: guiando la transformación de los barrios marginales

Principios de la transformación	Manejo de la transformación
Inclusivo y participativo, en el espíritu de la coproducción	No hay solución rápida: políticas a largo plazo y simplificadas
Basado en evidencia y datos, aprovechando la localización de acciones	Sin enfoques a medias: intervenciones integrales implementadas en múltiples sectores
Integrado y proactivo, proporcionando un marco estratégico para la transformación continua	Nadie se queda atrás: enfoque desagregado y centrado en las personas, incluidos grupos vulnerables
Equitativo y catalizador, satisfaciendo las necesidades de todos y promoviendo progresivamente los derechos humanos	No hay una solución única para todos: soluciones diversas y flexibles
Sostenible y climáticamente inteligente, con el objetivo de lograr un entorno urbano saludable	Ningún elemento queda excluido: multidimensional e intersectorial
Asequible y replicable, priorizando las intervenciones más impactantes a gran escala	Ningún lugar se queda atrás: un enfoque a nivel de ciudad que reconoce e integra los asentamientos informales

Fuente: ONU-Habitat, 2026

5.4. Aprovechando la urbanización informal: Enfoques Innovadores

En respuesta tanto a las fortalezas como a los desafíos de la modernización convencional, han surgido enfoques y estrategias innovadores que se basan en las lecciones consolidadas de estas experiencias y abordan los cuellos de botella que han obstaculizado su implementación. Aprovechando las oportunidades creadas por el contexto actual, estas iniciativas aprovechan la urbanización informal mientras mitigan sus limitaciones asociadas. En lugar de depender de marcos rígidos, la acción pública debe ser flexible y adaptable a las dinámicas, necesidades y aspiraciones locales. Esta sección examina estos enfoques, organizados en esferas clave de acción: mejorar la seguridad de la tenencia, fortalecer la participación, modernizar la vivienda informal, priorizar los medios de vida y coproducir infraestructuras (Gráfico 5.4). A través de ejemplos prácticos e interconexiones, esta sección ofrece un camino orientado a la acción, integrado con el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta Sobre una Vivienda Adecuada para Todos.

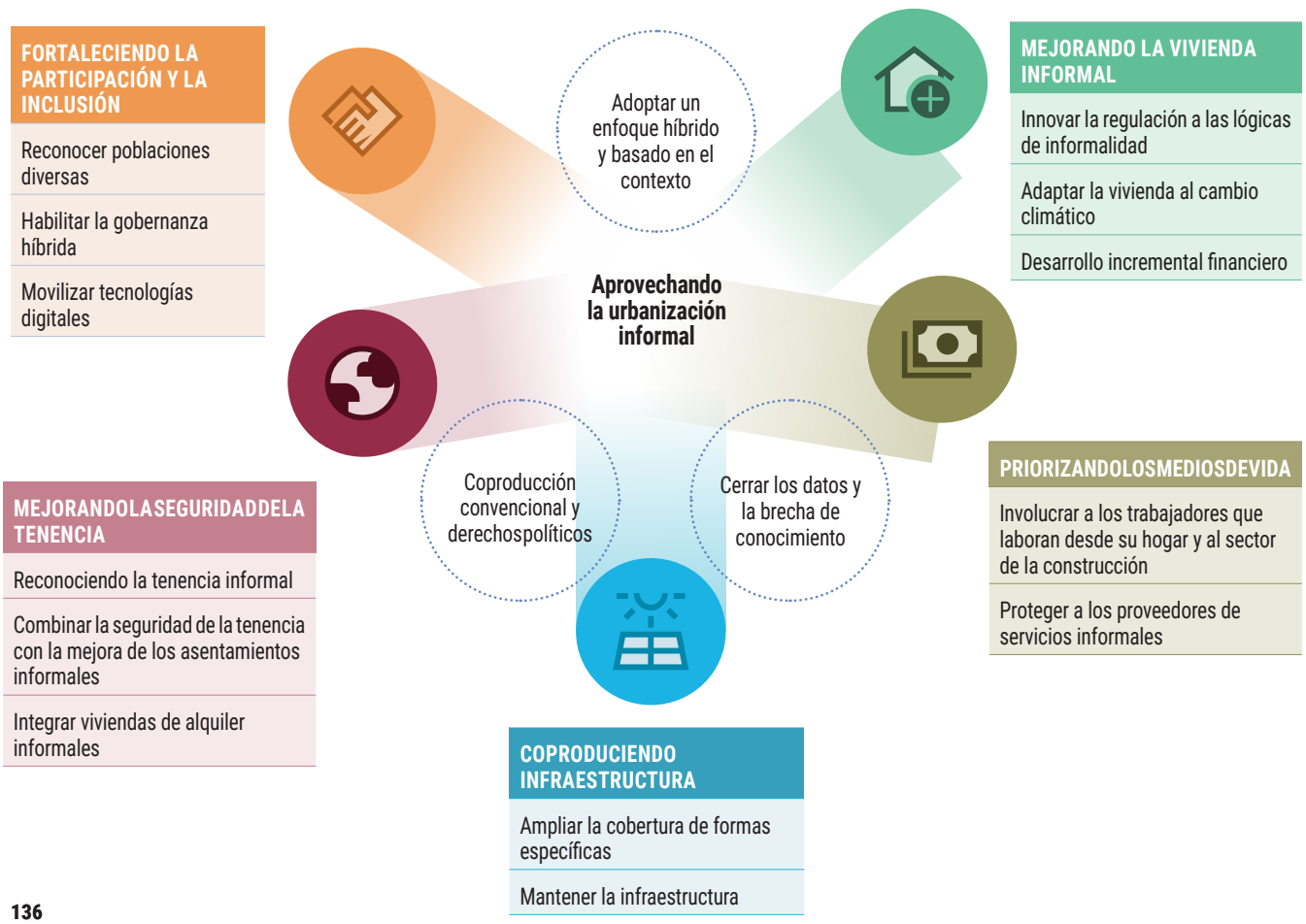
5.4.1 Mejorando la seguridad de la tenencia

Habilitar intervenciones de seguridad de la tenencia y de reajuste de tierras es fundamental para el éxito y la durabilidad a largo plazo de un programa de modernización.[125]

Esto debe hacerse de manera que aproveche el potencial de la urbanización informal y reconozca el derecho de las personas a la ciudad.

Reconociendo las diversas formas de tenencia informal: Las estrategias de tenencia de la tierra están evolucionando más allá de un enfoque singular en la titulación de propiedad absoluta para adoptar una visión más pluralista. Los gobiernos reconocen cada vez más un amplio espectro de formas de tenencia, incluidos los derechos informales, al validar la ocupación a largo plazo, como en el caso de la usucapião en Brasil. Estos mecanismos son fundamentales para asegurar una vivienda adecuada, protegiendo a los residentes frente a desplazamientos forzados, mejorando el acceso a servicios básicos y generando confianza para invertir en mejoras a la vivienda.[126] Trabajar con diversas formas de tenencia ofrece una oportunidad crítica para diseñar intervenciones innovadoras, contextuales y localmente relevantes que incrementen la seguridad de la tenencia para diversos grupos. Otras formas de tenencia que han ganado cada vez más reconocimiento son los modelos comunales y cooperativos, donde la tierra está bajo tutela colectiva y se priorizan sus funciones sociales y ecológicas. En consecuencia, estos modelos no solo mejoran la seguridad de la tenencia, sino que también fomentan la asequibilidad a largo plazo, la cohesión social y la resiliencia.[127] Ejemplos ilustrativos incluyen los Community Land Trusts (véase el Capítulo 7 para más información), el apoyo a los derechos de los habitantes locales para desarrollar sus tierras (como ilustra el caso de Maquanying en el recuadro 5.4) y la propiedad colectiva de la tierra (como en el Programa Baan Mankong de Tailandia en el recuadro 5.3).

Gráfico 5.4: Aprovechando la informalidad: esferas clave de acción



Combinar la seguridad de la tenencia con la mejora de los asentamientos informales: Las principales estrategias de mejora han dejado de tratar la tenencia de la tierra como una formalidad legal aislada. En cambio, combinan los esquemas de tenencia de la tierra con intervenciones de mejora como el suministro de agua, saneamiento y espacios públicos. En el caso de Brasil, la mejora de las favelas se ha respaldado por la seguridad de la tenencia mediante la evolución de marcos legales y normativas, así como por intervenciones nacionales y subnacionales de mejora (Recuadro 5.7 y Recuadro 5.9). Además, adoptar un enfoque de coproducción que permita a los residentes participar activamente en la transformación de viviendas y asentamientos refuerza la seguridad general de la tenencia.[128]

Además, las estrategias de mejora han adoptado de forma incremental una perspectiva de género para abordar las desigualdades en los derechos de la tierra. Este tipo de enfoque es crucial para garantizar la permanencia segura de grupos históricamente excluidos, incluidas mujeres y jóvenes. Por ejemplo, una piedra angular del proyecto de mejora de Yerwada en Pune, India (Recuadro 5.6) fue la entrega de certificados de tenencia a las mujeres tras la finalización de las obras de modernización. Esta medida sensible al género no solo permite a las propietarias usar viviendas como garantía para préstamos, sino también venderlas tras cinco años, lo que potencialmente les proporciona una tenencia más segura y les empodera económicamente.[129]

Las estrategias de mejora han adoptado de forma incremental una perspectiva de género para abordar las desigualdades en los derechos de la tierra

Integrar viviendas de alquiler informales: El mercado informal de alquiler ha ganado mayor visibilidad en las últimas décadas. En el caso de las ciudades de América Latina y el Caribe, la vivienda de alquiler fue históricamente un sector marginal dentro del contexto de la urbanización informal[130] pero en las últimas décadas se ha expandido, fomentada no solo por grandes cambios económicos y sociales, sino también por el desarrollo de intervenciones de modernización.[131] En África, la vivienda de alquiler se ha mantenido elevada en las últimas décadas, aunque ha sido descuidada como sector. En el caso de Nairobi, Kenia, casi el 70 por ciento de los residentes alquilan viviendas individuales, distribuidas por igual entre chabolas informales y conventillos informales.[132]

La capacidad de vivienda en alquiler debe integrarse en las políticas de mejora del asentamiento. Aunque la vivienda informal de alquiler suele caracterizarse por condiciones precarias y deficientes, es fundamental aprovechar este mercado en crecimiento. Dos principios rectores clave son fundamentales. En primer lugar, los responsables políticos y planificadores deberían reconocer la interacción entre las intervenciones de mejora y los mercados informales de alquiler, y diseñar e implementar alternativas de vivienda basadas en la diversidad de tenencias y tipologías para facilitar una mezcla de diferentes ingresos en áreas específicas. En segundo lugar, se necesitan regulaciones como la calificación crediticia de arrendatarios, la mediación de contratos de arrendamiento y los mecanismos de resolución de disputas para guiar este mercado.[133] No obstante, es crucial encontrar soluciones flexibles e híbridas en colaboración con organizaciones lideradas por la comunidad para garantizar un mercado de alquiler más seguro y transparente.

5.4.2 Fortaleciendo la participación y la inclusión

Un enfoque inclusivo para la mejora de los asentamientos informales es fundamental. Esto depende en gran medida de la capacidad de modernizar los programas para facilitar la plena participación y aprovechar el potencial de todos los miembros de la comunidad. Aunque el Capítulo 7 ofrece más detalles sobre cómo lograr una participación inclusiva en la vivienda, esta sección destaca tres preocupaciones clave sobre la participación de las comunidades de asentamientos informales.

Reconocer poblaciones diversas: Fortalecer la participación requiere una comprensión fundamental de que las prioridades y perspectivas de los residentes en los asentamientos informales no son homogéneas. Esta diversidad resulta de la interseccionalidad de múltiples factores, incluyendo la edad, el sexo, el género, la etnia, el estatus de ciudadanía y el sustento. Por tanto, las estrategias de mejora deben diseñarse explícitamente para abordar esta diversidad. Más específicamente, se pueden considerar tres elementos críticos para abordar la diversidad:[134]

- Necesidades y aspiraciones diversas: ir más allá de soluciones universales para implementar intervenciones que respondan a las prioridades específicas de los residentes.
- Impactos diferenciados: evaluar cómo las intervenciones de mejora afectan de manera diferente a los distintos grupos para mitigar efectos negativos no deseados.
- Participación activa: abordar activamente las relaciones de poder desiguales a nivel de acuerdo, para asegurar que la toma de decisiones incluya los intereses de las voces más excluidas.

Abordar la diversidad en estas dimensiones requiere la integración de la transversalización de género y el análisis interseccional.[135] El programa Unidades de Transformación y Organización para la Inclusión y la Armonía Social (UTOPIAS) en Iztapalapa, México, ofrece un ejemplo práctico de este enfoque. Va más allá de la provisión de servicios sociales generalizados para abordar los desafíos urbanos específicos de género. El programa prioriza el desarrollo de infraestructuras físicas y socialmente accesibles para mujeres y cuidadores, con nodos especializados dedicados a actividades de cuidado específicas como la Casa de Día, que ofrece apoyo a personas mayores, y la Casa de las Siempre Vivas, que ofrece asistencia legal y derivaciones a sobrevivientes de violencia doméstica.[136]

Habilitar la gobernanza híbrida. Formas innovadoras de gobernanza híbrida y coproducción entre gobiernos, organizaciones comunitarias y residentes pueden ayudar a fortalecer la participación. Está alineado con las recomendaciones del OEWG-H sobre "integrar la participación comunitaria en el diseño, ejecución y supervisión de iniciativas de transformación de viviendas y asentamientos informales" y "establecer esfuerzos multiactor para transformar los asentamientos informales".[137]

Desde el aprovechamiento de estructuras de gobernanza informal en el distrito de Nyarugenge, Kigali, Ruanda (Recuadro 5.8) hasta el equilibrio de mecanismos de autogobierno informal y organismos locales en Pekín, China (Recuadro 5.4), existen muchos modelos posibles para facilitar procesos colaborativos de toma de decisiones e implementación.



Participación comunitaria en el programa UTOPIAS en Iztapalapa, México © Itzel Fuentes

Un buen ejemplo de cómo este enfoque puede aplicarse al compromiso participativo es el Área Especial de Planificación de Mukuru en Nairobi, Kenia. El proceso de planificación participativa fue implementado por el Gobierno del Condado de la Ciudad de Nairobi con el apoyo de Muungano, la federación nacional de habitantes de barrios marginales y pobres urbanos de Kenia. Se crearon ocho consorcios formados por profesionales y académicos para colaborar con los residentes de Mukuru para identificar cuestiones clave y proponer intervenciones en áreas como vivienda, infraestructuras, comercio, suelos y arreglos institucionales. Para mitigar los desequilibrios de poder, el proceso participativo priorizó el compromiso de los hogares residentes sobre los propietarios de los inmuebles.[138]

Movilizar tecnologías digitales: Las tecnologías digitales tienen el potencial de aumentar la participación de diversas maneras (véase el Capítulo 1). Por ejemplo, se están implementando Integrated Land Information Management Systems para mapear zonas críticas de tenencia precaria, monitorizar el desplazamiento y guiar estrategias de vivienda. En el proyecto Flaming Crescent en la ciudad de Ciudad del Cabo, Sudáfrica, se desarrollaron tecnologías avanzadas del Sistema de Posicionamiento Global (GPS) y del Sistema de Información Geográfica (SIG) para gestionar datos que se combinaron con herramientas tradicionales y accesibles, como mapas en papel, para lograr una comprensión más completa del contexto del asentamiento informal y así orientar su reconfiguración.[139] Herramientas digitales también se están utilizando para potenciar las iniciativas de base para cartografiar, documentar y formalizar con precisión la tenencia consuetudinaria de la tierra. Por último, las innovaciones tecnológicas están desempeñando un papel fundamental en democratizar el acceso a los servicios de la tierra, especialmente para mujeres y pequeños propietarios. Herramientas como los pagos móviles, certificados digitales y teledetección agilizan las transacciones.

Sin embargo, las soluciones digitales solo tendrán éxito en fortalecer la seguridad de la permanencia si se guían por la rendición de cuentas y la inclusión. Es esencial que se utilicen de una manera que responda a las necesidades y aspiraciones de la comunidad local, en lugar de evitarlas.[140]

Herramientas digitales también se están utilizando para potenciar las iniciativas de base para cartografiar, documentar y formalizar con precisión la tenencia consuetudinaria de la tierra

5.4.3 Mejorando la vivienda informal

Institucionalizar el apoyo al mejoramiento de vivienda incremental, autoconstruido y liderado por la comunidad es clave.[141] Esto requiere implicarse con la realidad de la producción informal de viviendas y la disposición a apoyar enfoques de desarrollo incremental.

Alineando las normas de planificación con las realidades de la urbanización informal: El OEWG-H ha recomendado promulgar marcos legales para integrar sistemas flexibles de zonificación, suelo y planificación en los asentamientos informales.[142] Se han desarrollado regulaciones innovadoras para aprovechar la dinámica de la urbanización informal mientras se mitigan sus inconvenientes. En lugar de limitarse a bajar los estándares, los gobiernos están implementando marcos integrales para adaptar los estándares convencionales de planificación a las lógicas y características de la urbanización informal, como se evidencia en São Paulo, Brasil (Recuadro 5.9). Otras regulaciones innovadoras se basan en reconocer y apoyar las normas "relacionales" y el consentimiento vecinal.[143] Las normas relacionales se basan en regulaciones proscriptivas (normas que prohíben o restringen acciones específicas) y funcionan dentro de un marco relacional. Estos reconocen y se basan en las reglas explícitas e implícitas que guían la lógica incremental de la urbanización informal. El ejemplo de los kampungs de Indonesia (discutido en la Sección 5.2.3) ilustra cómo este enfoque relacional puede aplicarse en la práctica. Las normas se establecen con el apoyo de líderes locales y constructores experimentados: a diferencia de los códigos legales, son iterativas y evolucionan para adaptarse a las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Por ejemplo, los propietarios pueden ampliar voladizos o invadir ligeramente el espacio público, pero solo si estas modificaciones respetan el principio colectivo de 'no causar daño', como garantizar que los vehículos de los comerciantes aún puedan circular sin obstáculos.

Por su parte, el consentimiento vecinal funciona como un marco comunitario centrado en convenios colectivos en lugar de reglas fijas. Este modelo crea un entorno regulatorio dinámico capaz de adaptarse a las características específicas de los asentamientos informales. Sin embargo, la dependencia de negociaciones privadas significa que la equidad de los resultados depende en gran medida de las dinámicas de poder locales. En consecuencia, se necesitan plataformas de toma de decisiones equitativas e inclusivas para mitigar el riesgo de una toma de control por parte de las élites. Como se mencionó antes, en el caso de Maquanying, Pekín (Recuadro 5.4), a medida que se aceleraba la urbanización, el comité de la aldea, un órgano de gobierno local elegido por y entre los vecinos, introdujo "regulaciones de autogobierno" para guiar las ampliaciones, mientras que la superficie añadida mediante voladizos se gestionaba mediante acuerdos verbales informales entre los residentes. La aplicación constante y ordenada de tales prácticas pone de manifiesto la fortaleza de las normas culturales y la cohesión social. Sin embargo, la implementación de estos marcos regulatorios innovadores requiere un conocimiento cuidadoso del contexto local para funcionar.[144]

En lugar de limitarse a bajar los estándares, los gobiernos están implementando marcos integrales para adaptar los estándares convencionales de planificación a las lógicas y características de la urbanización informal

Recuadro 5.9: Zonas Especiales de Interés Social de São Paulo (ZEIS)

De acuerdo con el Estatuto de la Ciudad de Brasil de 2001 (Recuadro 5.7), el Plan Director Estratégico de São Paulo estableció Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) que permiten la aplicación de parámetros urbanos adaptados para promover la vivienda de bajos ingresos en cada zona. Las ZEIS facilitan la modernización integral de las favelas, instrumentos de regularización de tierras para mejorar la seguridad de la tenencia, como el usucapião (usucapión), así como el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda social y la elaboración de planes maestros reglamentarios para ciudades con más de 20,000 habitantes.

El Plan Director Estratégico de São Paulo de 2014 establece cinco tipos de ZEIS basados en las características del uso y ocupación del suelo y las acciones necesarias para abordar los problemas relacionados con la vivienda en cada contexto. Esto incluye zonas con barrios marginales y asentamientos informales (ZEIS 1), vacíos o terrenos subutilizados (ZEIS 2), propiedades vacías o en deterioro (ZEIS 3), terrenos vacíos en áreas de protección de cuencas hidrográficas (ZEIS 4) y propiedades desocupadas o infrautilizadas en áreas con servicios, instalaciones e infraestructuras (ZEIS 5). Para garantizar vivienda a los grupos de bajos ingresos, el Plan Director Estratégico exige que ZEIS 1, 2, 3 y 4 asignen al menos el 60 por ciento de la superficie construida a familias que ganan hasta tres salarios mínimos, que representan la mayor parte del déficit de vivienda.

Además, el Plan Director Estratégico exige la elaboración de los Planes de Urbanización de ZEIS. Este instrumento busca integrar medidas administrativas, legales, urbanísticas y sociales, según cada caso: implementado por el gobierno municipal, debe integrar la participación social como objetivo central. Para financiar la vivienda social, el Plan Director también estableció una cuota permanente de financiamiento para políticas de vivienda social y creó un mecanismo equivalente, la "Solidarity Share", que exige que los grandes desarrollos donen el 10 por ciento de su superficie construida a vivienda asequible. En 2016, el Proyecto de Ley del Plan Municipal de Vivienda propuso el desarrollo de un Plan Integrado de Intervención, en línea con el Plan de Urbanización de ZEIS previsto en el Plan Director Estratégico. Estos instrumentos buscaban guiar las intervenciones en asentamientos informales que requerían soluciones complejas, articulando la mejora urbana y ambiental, la regularización del suelo y la mejora de la vivienda.

Fuente: Prefeitura de São Paulo, 2014 y 2016.

La informalidad urbana ofrece tanto oportunidades como desafíos para una adaptación climática eficaz

Adaptar la vivienda al cambio climático: Existe un amplio consenso de que la informalidad urbana representa tanto oportunidades como desafíos para una adaptación climática eficaz.[145] Dada la prevalencia de la urbanización informal, especialmente en áreas urbanas propensas a riesgos, es fundamental que las intervenciones de vivienda vayan a la par con la informalidad y no en su contra.

Muchas comunidades informales ya están adaptando sus hogares al cambio climático, como en Makoko en Lagos, Nigeria, donde las casas flotan sobre el agua usando pilotes. Las limitaciones y privaciones existentes en la urbanización informal deben abordarse como oportunidades para "dar un salto" hacia sistemas y prácticas de bajas o nulas emisiones.[146] Un ejemplo es la adopción de paneles solares en microredes comunitarias en asentamientos informales, permitiendo a los hogares hacer la transición directa a una producción descentralizada de energía basada en carbono. En Sudáfrica, el Proyecto iShack trabaja con las comunidades para suministrar paneles solares mientras mejora la capacidad de emprendimiento local, desarrolla habilidades y crea oportunidades de vida.[147] Por su parte, en el proyecto Yerwada en Pune, India, lanzado bajo el programa de Servicios Básicos para los Pobres Urbanos (BSUP) de la India, implementó medidas de construcción estratégica para mitigar riesgos medioambientales, como elevar viviendas frente a inundaciones (Recuadro 5.5).[148] El capítulo 6 ofrece más ejemplos de cómo la vivienda puede adaptarse al cambio climático.

Proporcionar financiamiento para apoyar el desarrollo incremental: Los sistemas convencionales de financiamiento de la vivienda generalmente no han logrado abordar la realidad del mejoramiento incremental. En este vacío, los esquemas de financiamiento híbridos han demostrado ser efectivos para mejorar la vivienda en los asentamientos informales. Por ejemplo, el Urban Poor Fund and Revolving Fund en Namibia es un modelo financiero gestionado por la comunidad que, en las últimas décadas, ha contribuido a cerrar la brecha financiera para las poblaciones urbanas pobres. El fondo permite a los residentes implementar intervenciones de mejora por etapas, de acuerdo con la lógica incremental de la urbanización informal. De manera crucial, las agencias donantes y los gobiernos nacionales y locales contribuyen al fondo común.[149] El caso de Stop 8 y el río Piesang en Durban, Sudáfrica (Recuadro 5.5) ilustra cómo los mecanismos de financiamiento informal apoyados por instituciones habilitadoras pueden ofrecer una vivienda digna y mejorar las condiciones socioeconómicas a largo plazo. Además, el OEWG-H subraya que es importante "establecer mecanismos de financiamiento a largo plazo para mejorar los asentamientos informales, incluyendo financiamiento basado en la tierra, fondos gestionados por la comunidad y soluciones crediticias inclusivas para los habitantes informales."[150]



Viviendas sobre pilotes en Lagos, Nigeria © Alexander Macfarlane / IIED & UCL

5.4.4 Priorizando los medios de vida

Los medios de vida a menudo se han descuidado tanto en los programas de modernización como en los de reasentamiento. Aprovechar los medios de vida informales y las habilidades locales es un punto de entrada eficaz para la mejora de los asentamientos.

Involucrar a los trabajadores que laboran desde su hogar y al sector de la construcción: En los asentamientos informales, la vivienda suele fungir tanto como vivienda como espacio de trabajo. Por lo tanto, la modernización in situ es preferible a los reasentamientos que interrumpan los medios de vida de los residentes. Sin embargo, cuando la mejora in situ no es factible y se implementan proyectos de reubicación, su desarrollo debe en todo momento priorizar los medios de vida e implicar la participación de los residentes afectados para reducir la probabilidad de impactos negativos.[151] Para apoyar los medios de vida, las intervenciones deben reconocer que las mejoras en la vivienda y los servicios son fundamentales no solo para mejorar las condiciones de vida, sino también para apoyar la actividad económica.

Para sostener los medios de vida, las intervenciones políticas también pueden aprovechar estratégicamente el sector de la construcción. Caracterizado por sus bajas barreras de entrada y su alto impacto en la economía, este sector es una fuente vital de empleo informal. La mejora de los asentamientos informales ofrece una gran oportunidad para operacionalizar este potencial. El proyecto de mejora in situ de Yerwada (Recuadro 5.5) ofrece un ejemplo convincente de cómo las prácticas informales de construcción, el conocimiento local y la creación de empleo pueden aprovecharse para mejorar las condiciones de vivienda y medios de vida sin desplazar comunidades, permitiendo a los residentes adaptarse rápidamente a las circunstancias cambiantes. Además, aunque la complejidad de las cadenas de suministro de la construcción dificulta la medición del empleo indirecto, se estima que su impacto es significativo.[152]

Por lo tanto, comprender y mantener estas cadenas de valor es fundamental. La conexión entre las cadenas de suministro de materiales para la construcción y las oportunidades laborales asociadas —como la extracción, el procesamiento, el transporte y el almacenamiento— ofrece una oportunidad estratégica para mejorar los medios de vida mientras se construyen viviendas y asentamientos sostenibles.[153]

Proteger a los proveedores de servicios informales: Otra área clave para la sostenibilidad de los medios de vida es la infraestructura y los servicios. A menudo, su provisión pasa por alto los sistemas informales que operan dentro de los asentamientos informales para prestar servicios básicos, generando interrupciones y erosionando los medios de vida individuales y comunitarios.[154] Por lo tanto, las intervenciones en infraestructuras deben reconocer y tener en cuenta la naturaleza híbrida de los sistemas informales, especialmente sus vínculos con las redes formales de infraestructuras. En este



Medios de vida informales en Mumbai, India © Matthijs van Oostrum

espíritu, en varias ciudades como Pune y Bangalore (India) y Belo Horizonte (Brasil), los gobiernos locales han trabajado estrechamente con los recolectores de residuos para integrarlos en la gestión de residuos sólidos.[155] Este reconocimiento es esencial para fortalecer la flexibilidad y adaptabilidad de los sistemas informales, combatiendo la marginación de las comunidades y mejorando la protección legal de los trabajadores implicados en la prestación de servicios informales. Este esfuerzo debe centrarse simultáneamente en reducir el riesgo y mejorar significativamente las condiciones laborales, especialmente para las mujeres.[156]

Aunque los programas gubernamentales de formalización son valiosos para reducir la vulnerabilidad asociada al trabajo informal, son insuficientes cuando se implementan de forma aislada. En este contexto, la planificación y el diseño representan puntos de apalancamiento cruciales para apoyar los medios de vida en la economía informal. Para que estos esfuerzos tengan éxito, deben ser inclusivos y solidarios, equilibrando regulación y control. Esto es especialmente relevante cuando los espacios públicos están sujetos a demandas contrapuestas —como conflictos entre vendedores o disputas entre usos comerciales y sociales— y cuando el trabajo desde casa genera externalidades negativas para los vecinos.[157] Un ejemplo claro es la renovación urbana de Warwick Junction en Durban, Sudáfrica, donde los gobiernos locales colaboraron con comerciantes callejeros para implementar un proyecto que modernizara la zona.[158]

5.4.5 Coproduciendo infraestructura

Proporcionar una mejor infraestructura y servicios básicos a los asentamientos informales es una de las principales recomendaciones del OEWG-H.[159] Pero la densidad y la ubicación periférica de muchos asentamientos informales pueden dificultar dicha provisión, lo que exige a las autoridades urbanas desarrollar soluciones innovadoras para extender la atención a zonas marginadas.

Ampliar la cobertura de formas creativas: La implantación de infraestructuras básicas en los asentamientos informales es crucial para aprovechar a los residentes para invertir en sus viviendas. También es una estrategia eficaz para desarticular grupos armados ilegales y organizaciones criminales estableciendo acceso a servicios y seguridad en asentamientos informales. Los Proyectos Urbanos Integrales en Medellín (Colombia) son un ejemplo ilustrativo de ello, mejorando los asentamientos informales, ampliando sistemas de transporte como tranvías, escaleras eléctricas y nuevas líneas de autobús hacia espacios antes inaccesibles controlados por organizaciones criminales.[160] La adaptación climática es otra área donde intervenciones bien diseñadas de modernización pueden promover soluciones híbridas que aborden desafíos sociales y medioambientales al mismo tiempo. Por ejemplo, en Kibera, Nairobi (Kenia), se implementó un sistema de drenaje comunitario de color verde-azul-gris en espacios públicos,[161] demostrando el potencial de proyectos innovadores de infraestructura liderados localmente que aportan una variedad de beneficios.

Los patrones espaciales de urbanización informal pueden dificultar la prestación de servicios, especialmente en asentamientos de alta densidad. Una solución a esto es el uso del rebloqueo participativo. En este enfoque, los residentes colaboran para cartografiar las viviendas existentes y su superficie, creando un registro preliminar de la propiedad. Las estructuras se desmontan y reconstruyen según un diseño acordado que crea espacio para servicios básicos, incluyendo agua, saneamiento y electricidad, así como carreteras y aceras para mejorar la movilidad de peatones, bienes y servicios.

La reconfiguración del trazado se ha aplicado comúnmente en proyectos de Baan Mankong (véase el recuadro 5.3), pero actualmente es más común en Sudáfrica. En el mencionado proyecto Flaming Crescent, los residentes trabajaron en colaboración con el municipio de Ciudad del Cabo, el Informal Settlement Network y el Community Organisation Resource Centre, para llevar a cabo un recuento y mapeo liderados por la comunidad. La reconfiguración del trazado fue supervisada por un comité comunitario local directivo de proyectos responsable del diseño, planificación, coordinación de ahorros, demolición y construcción. Los residentes fueron responsables de desmantelar y reconstruir colectivamente sus estructuras y se estableció un plan de ahorro comunitario para apoyar financieramente la construcción de nuevas estructuras, mientras que el municipio financiaba la instalación de servicios básicos. El proyecto permitió a los residentes mejorar sus vidas, fomentar un sentido de pertenencia y prevenir desahucios. Más allá de las mejoras físicas, el proceso participativo de cartografía creó un primer registro de tierras, estableciendo una solución transitoria en la demarcación de parcelas de terreno.[162]

Plan para el mantenimiento y reparación de infraestructura: Además de ampliar la cobertura de la infraestructura básica, garantizar que exista un sistema de monitorización y mantenimiento es fundamental para garantizar el éxito y la sostenibilidad a largo plazo de las intervenciones de modernización. Por ejemplo, la instalación de infraestructuras complejas, como sistemas de saneamiento en asentamientos informales, requiere una gestión continua y reparaciones que deben tenerse en cuenta. En contextos en los que las autoridades locales no están dispuestas o no pueden proporcionar por sí mismas este seguimiento a los asentamientos informales, programas han buscado incluir la mejora de habilidades y formación comunitaria para facilitar la participación local a largo plazo. Este enfoque no solo sienta las bases para una prestación de servicios más duradera, sino que también puede empoderar a los residentes y crear nuevos empleos.

Una fuente prometedora de inspiración se encuentra en la experiencia de las Oficinas Municipales para la Orientación Social y Urbanística/ Constructiva, implementadas en las favelas de Río de Janeiro (Brasil). En el contexto del programa Favela-Bairro, tras la finalización de las obras, el municipio abrió oficinas en las favelas modernizadas para apoyar la regularización y el control de suelos, entre otras funciones.[163] Este modelo ofrece lecciones que, combinadas con una fuerte implicación comunitaria, pueden crear estrategias de seguimiento eficaces y duraderas.

Las intervenciones en infraestructuras deben reconocer y tener en cuenta la naturaleza híbrida de los sistemas informales, especialmente sus vínculos con las redes formales de infraestructuras



5.5 Observaciones finales

La magnitud de la crisis global de la vivienda exige una reformulación fundamental de los problemas en juego para idear caminos alternativos. Este capítulo ha postulado que la informalidad debe verse no como una excepción desviada, sino como un modo distinto de urbanización. Profundamente entrelazada con la dinámica de la urbanización formal, la informalidad representa un proceso incremental de desarrollo; aunque este proceso puede producir condiciones de barrio marginal, el desafío central no es la informalidad en sí, sino las privaciones específicas que pueden derivar de ella.

Por tanto, los responsables políticos deben reconocer la naturaleza distinta pero igualmente válida de la urbanización informal frente al desarrollo urbano formal. Esto significa desalentar los desalojos forzados mientras se prioriza la transformación in situ de los asentamientos informales. Lo crucial es que esta orientación no puede funcionar de forma aislada; debe articularse junto a políticas más amplias de vivienda y planificación, incluyendo intervenciones que mejoren la prestación de viviendas a través del sistema formal.

Dado que la informalidad como modo de urbanización se ha convertido en la norma en muchas ciudades en desarrollo, no en la excepción,[164] ya no puede considerarse una aberración. En cambio, es un imperativo político aprovechar la informalidad como solución a la crisis de la vivienda y otras privaciones urbanas. Sin embargo, este enfoque requiere una reorientación significativa por parte de gobiernos, promotores y otros actores para reconocer y apoyar el potencial de la urbanización informal para contribuir a la creación de ciudades y a la urbanización sostenible.

Para consolidar la mejora integral in situ, este capítulo destaca vías principales para aprovechar la informalidad: adaptación de marcos legales y normativas, fortalecimiento de la participación, mejora de la vivienda informal, ampliación y mantenimiento de infraestructuras, priorización de medios de vida y mejora de la seguridad en la tenencia de la tierra. Para implementar con éxito estas vías, este capítulo propone tres condiciones clave que faciliten la orientación de la respuesta política:

- *Adoptar un enfoque híbrido y basado en el contexto.* Las respuestas políticas efectivas deben ser capaces de responder a la complejidad de la informalidad generando intervenciones contextuales que equilibren los factores y prácticas formales e informales. Esto requiere un enfoque flexible y adaptativo "camaleónico",[165] en lugar de marcos rígidos y estáticos desconectados de las dinámicas, necesidades y aspiraciones específicas de comunidades y ciudades. Los enfoques innovadores para aprovechar la urbanización informal implican la adaptación de leyes y regulaciones para adaptarse a la realidad actual de la urbanización informal. Un principio fundamental que guíe estas innovaciones debería ser el "derecho a la ciudad", que consagra el derecho de todos los habitantes, incluidos los habitantes de los asentamientos informales, a habitar, producir y disfrutar de ciudades inclusivas colectivamente. Replantea la ciudad como un bien común que debe seguir siendo inclusivo, seguro y sostenible.[166]

- *Cerrar la brecha de datos y conocimiento.* Es imposible aprovechar eficazmente la informalidad sin datos sólidos, especialmente en ciudades pequeñas y medianas donde los datos suelen estar fragmentados o incompletos. Los gobiernos y las partes interesadas deberían invertir y colaborar en la generación de datos e investigación para obtener una comprensión integral de la urbanización informal. Este compromiso con la coproducción de datos es un requisito fundamental para elaborar políticas que puedan responder a las condiciones locales y a las necesidades de los propios residentes. El OEWG-H recomienda desarrollar sistemas de datos y fortalecer el conocimiento localizado sobre las necesidades de vivienda, los niveles de ingresos y las estrategias de afrontamiento para informar políticas de vivienda inclusivas y específicas según el contexto.[167] La producción de datos y conocimientos ha pasado de ser una actividad especializada, realizada únicamente por pocos actores como académicos y especialistas, hacia una mayor coproducción, reuniendo a residentes, sociedades civiles, gobiernos y expertos para aprovechar el potencial de la urbanización informal y abordar sus inconvenientes.[168] La implementación exitosa de la coproducción de datos y conocimiento junto con el ámbito académico requiere un enfoque personalizado que evalúe cuidadosamente la capacidad, fortalezas y limitaciones de las instituciones académicas y comunidades investigadoras, especialmente en las ciudades secundarias, y encuentre formas de apoyarlas.[169]

- *Coproducción convencional y derechos políticos.* Los enfoques de coproducción han ganado un gran impulso, surgiendo como requisito previo para una política eficaz, así como para la producción de datos y conocimiento.[170] Al institucionalizar la colaboración entre residentes, gobiernos, sociedades civiles, la academia y otros actores relevantes, la coproducción puede fomentar asociaciones sólidas y equitativas. Además, la consolidación del diálogo Sur-Sur amplifica este impacto, refinando metodologías y estrategias prácticas para aprovechar la urbanización informal.[171] La respuesta política debe diseñarse e implementarse en colaboración con residentes, organizaciones de la sociedad civil, gobiernos locales y otros actores relevantes como la academia, las ONG y las organizaciones comunitarias (CBO). Además, aprovechar la informalidad requiere conceder plenos derechos políticos urbanos a los residentes informales —más allá de la tenencia segura— para garantizar que tengan voz y voto en las decisiones municipales de planificación y presupuesto que afectan a sus comunidades. Se debe prestar especial atención a incluir a los grupos vulnerables, especialmente a las mujeres, en los procesos de toma de decisiones.

Referencias

1. Roy, 2005; Dovey et al., 2023; Pratt,2019.
2. Kamete, 2020.
3. Bhan, 2020; Dovey et al., 2023; Dovey & Recio, 2024; Kamalipour & Dovey, 2020; Marx & Kelling, 2019; McFarlane, 2019; Pratt, 2019; Smith & Brown, 2019.
4. Dovey et al., 2021; McFarlane, 2019; Roy, 2009.
5. ONU-Habitat, 2024a.
6. ONU-Habitat, 2023b.
7. ONU-Habitat, 2026a.
8. Cabannes et al., 2010; van Oostrum, 4to
9. ONU-Habitat, 2026a.
10. Naciones Unidas, 2024a.
11. ONU-Habitat, 2023b.
12. Azcona et al., 2020.
13. ONU-Habitat, 2023b.
14. Chen & Carré, 2020.
15. Chen & Carré, 2020.
16. OIT, 2023.
17. OIT, 2023.
18. Chen & Carré, 2020.
19. Massidda, 2023; Dovey et al., 2021.
20. Gilbert, 2007.
21. Huchzermeyer, 2011, 2014.
22. García Monticelli & Pastoriza, 2023.
23. Vieda Martínez, 2024; Vieda Martínez & Chiodelli, 2021.
24. Lai, 2015.
25. Moatasim, 2018.
26. Mukhija, 2022.
27. Galuszka & Wilk-Pham, 2022.
28. ONU-Habitat, 2025i.
29. Tsenkova, 2012.
30. ONU-Habitat, 2003.
31. Huchzermeyer, 2011; Kamete, 2013.
32. Cociña et al., 2025a.
33. Gu, 2019.
34. ONU-Habitat, 2024a.
35. ONU-Habitat, 2025i.
36. van Oostrum, 2025b.
37. Cities Alliance, 2021d.
38. ONU-Habitat, 2003.
39. Kasula et al., 2026; van Oostrum & Dovey, 2024.
40. Roy, 2009.
41. Watson, 2009b.
42. Chiodelli & Moroni, 2014.
43. Caldeira, 2017.
44. Bhan, 2019.
45. Suhartini & Jones, 2023.
46. Guma et al., 2023.
47. Lombard, 2016.
48. Cities Alliance, 2021b.
49. ONU-Habitat, 2003.
50. ONU-Habitat, 2003.
51. Dawson, 2026.
52. Bhan, 2019; Suhartini & Jones, 2023.
53. Suhartini & Jones, 2023.
54. Kamalipour & Dovey, 2020.
55. Caldeira, 2017; Rigon et al., 2020; Suhartini & Jones, 2023.
56. Amoako & Frimpong Boamah, 2017.
57. Ferguson & Smets, 2010.
58. Bhan, 2020.
59. Doyle, 2017.
60. Dovey & Recio, 2024.
61. Mitlin & Bartlett, 2018.
62. Adams & Boateng, 2018.
63. van Oostrum & Dovey, 2024.
64. Talamini & Ferreira, 2019.
65. McFarlane, 2012.
66. Altrock, 2016.
67. Marnane & Greenop, 2023; Marx, 2009.
68. Bayuma & Abebe, 2024.
69. Watson, 2014.
70. Kutor et al., 2023, p.1195.
71. Samper & Andrade, 2023.
72. Lall, 2022.
73. Silver, 2014.
74. Azunre et al., 2022; Rigon et al., 2020.
75. Coulibaly & Managi, 2022.
76. Müller, 2024.
77. ONU-Habitat, 2003.
78. Iyer & Rao, 2024; Minority Rights Group International, 2015.
79. ONU-Habitat, 2003.
80. Correia & Delgado Henriques, 2025.
81. Chen, 2007.
82. Kamete, 2013.
83. Visagie & Turok, 2020.
84. Cities Alliance, 2021c.
85. Zerbo et al., 2020.
86. Bhan, 2020.
87. Fiori, 2013.
88. Acioly, 2021; ONU-Habitat, 2023a.
89. Cities Alliance, 2021a, 2021e, 2021b, 2021d; Fiori, 2013; Riley et al., 2001.
90. Adaptado de Cities Alliance, 2021b.
91. Patel & Arputham, 2008.
92. Butcher et al., 2025.
93. Phonphakdee et al., 2009.
94. Chen, 2020.
95. Cravino, 2023.
96. Synergias para la solidaridad, s.f.
97. ONU-Habitat, 2025i.
98. ONU-Habitat, 2025i.
99. Boonyabancha, 2009.
100. UNECE, 2015.
101. Watson, 2009a.
102. Rigon, 2016.
103. Chigbu & Babalola, 2025.
104. Hill, 2025.
105. Rigon, 2022.
106. Cities Alliance, 2021a.
107. Lonardoni & Bolay, 2016.
108. Frediani et al., 2023.
109. Chen & Carré, 2020.
110. Cherunya et al., 2021.
111. Nikuze et al., 2019.
112. Becerril, 2017.
113. Vaid, 2021.
114. Barnett & Parnell, 2016; Revi et al., 2014.
115. Alfaro d'Alençon et al., 2018; Deboulet, 2016; ONU-Habitat, 2016b; Ward, 2015.
116. ONU-Habitat, 2022c.
117. ONU-Habitat, 2023a.
118. ONU-Habitat, 2025e.
119. ONU-Habitat, 2025i.
120. Cities Alliance, 2024; Finn & Cobbinah, 2023; ONU-Habitat, 2024a.
121. Datta, 2023.
122. Owusu et al., 2023.
123. Patel et al., 2012.
124. Thomson et al., 2020.
125. ONU-Habitat, 2025i.
126. ONU-Habitat, 2025h.
127. ONU-Habitat, 2025h.
128. ONU-Habitat, 2025h.
129. Lamb & Vale, 2024.
130. Stiphany et al., 2024.
131. Lonardoni & Bolay, 2016.
132. Mwau & Sverdlik, 2020.
133. ONU-Habitat, 2025h.
134. Rigon, 2022.
135. ONU-Habitat, 2012b.
136. Yañez et al., n.d.
137. ONU-Habitat, 2025i.
138. Ouma, 2023.
139. Pinfold, 2020.
140. ONU-Habitat, 2025h.
141. ONU-Habitat, 2025i.
142. ONU-Habitat, 2025i.
143. van Oostrum & Shafique, 2023.
144. van Oostrum & Shafique, 2023.
145. Brown & McGranahan, 2016.
146. ONU-Habitat, 2024a.
147. iShack, 2024.
148. Lamb & Vale, 2024.
149. Cociña et al., 2025b.
150. ONU-Habitat, 2025i.
151. Smith & Brown, 2019; ONU-Habitat, 4to
152. Smith & Brown, 2019.
153. Frediani et al., 2024.
154. Choueiri et al., 2025.
155. ONU-Habitat, 2016a.
156. Choueiri et al., 2025.
157. Skinner & Watson, 2020.
158. ONU-Habitat, 2016a.
159. ONU-Habitat, 2025i.
160. Samper, 2012.
161. Mulligan et al., 2020.
162. Pinfold, 2020.
163. Acioly, 2021.
164. Pratt, 2019.
165. Viada, 2010.
166. Global Platform for the Right to the City, n.d.
167. ONU-Habitat, 2025i.
168. Deboulet & Lipietz, 2024; Mitlin & Bartlett, 2018; Watson, 2014.
169. Becerril, 2023.
170. Deboulet & Lipietz, 2024; Mitlin & Bartlett, 2018; Watson, 2014.
171. Anand et al., 2021; Saraiva, 2022.



Residentes suben escaleras mecánicas a una comunidad en una colina en Medellín, Colombia
©. Julius Mwelu/ONU-Habitat



Capítulo 6:

Construyendo viviendas resistentes al clima

Datos rápidos

1. Los edificios son responsables del 34 por ciento de la demanda energética mundial y del 37 por ciento de las emisiones de CO_2, siendo la vivienda responsable por sí sola de entre el 17 y el 21 por ciento del total de emisiones a nivel mundial.

2. En 2024, 45.8 millones de personas fueron desplazadas por eventos relacionados con el clima, incluyendo tormentas (25.2 millones), inundaciones (19.1 millones), incendios forestales (425,000) y sequías (387,000), entre otros riesgos relacionados con el clima. Aunque no todos estos eventos pueden atribuirse directamente al cambio climático, su frecuencia y gravedad están aumentando como resultado de sus efectos.

3. Los avances en la reducción de las emisiones relacionadas con la vivienda están considerablemente lejos de la meta. Entre 2015 y 2023, las emisiones de CO2 procedentes de las operaciones de edificios aumentaron un 5.4 por ciento, en contraste con lo que debería haber sido una reducción del 28.1 por ciento en ese periodo para cumplir los objetivos del Acuerdo de París.

4. Las proyecciones actuales sugieren que el 60 por ciento de los edificios que existirán en 2050 aún no se han construido, por lo que los siguientes 25 años representan una oportunidad única para descarbonizar futuras construcciones y reducir otras emisiones indirectamente asociadas con la vivienda.

5. Aunque las inversiones en eficiencia energética para edificios han ido en aumento en general, ascendiendo a unos 270,000 millones de dólares en 2023, la Alianza Global para Edificios y Construcción ha pedido que esta cifra se duplique hasta alcanzar los 540,000 millones de dólares para 2030.

Puntos de política

1. El parque de vivienda es un punto clave de entrada para lograr la resiliencia climática a gran escala, y la política de vivienda debería ser parte integral de la política climática como sector central para la mitigación, adaptación y transiciones justas al cambio climático.

2. La gobernanza multinivel es un componente esencial para ofrecer viviendas resilientes al clima, ya que ningún nivel de gobierno o actor de mercado controla todas las palancas de acción.

3. Los impactos y acciones climáticas generan distribuciones desiguales de beneficios y cargas, especialmente en las ciudades. Las estrategias de resiliencia deben priorizar las necesidades de los grupos vulnerables y garantizar que cualquier acción proteja el derecho universal a la vivienda adecuada.

4. Abordar las emisiones de viviendas requiere una transformación total del sistema, descarbonizando todas las etapas de la producción de viviendas, desde el diseño y la construcción hasta las operaciones en uso y la demolición al final de su vida útil.

5. La vivienda liderada por la comunidad es una estrategia de resiliencia comprobada que ofrece viviendas sostenibles y adecuadas a menores costos, generando al mismo tiempo una serie de beneficios locales.

En el periodo previo a la adopción del Acuerdo de París sobre Acción Climática en 2015, hubo una creciente conciencia —aunque no siempre expresada explícitamente— de que la vivienda sostenible podría contribuir a construir resiliencia climática. Desde entonces, con la aprobación de sucesivas agendas y acuerdos internacionales (Recuadro 6.1), ha habido un impulso político y económico creciente por parte de gobiernos, agencias y otros actores para ofrecer viviendas resilientes al clima.



La vivienda cumple una doble función. Por un lado, se pueden tomar medidas para hacer la vivienda más resiliente al clima; por otro, una vivienda bien diseñada y bien planificada impulsa la resiliencia de los individuos y sus comunidades

Gráfico 6.1: El papel doble de la vivienda resiliente al clima



Ilustrado por Vanesa Castán Broto

Este capítulo analiza cómo construir viviendas resilientes al clima para lograr justicia climática activando esfuerzos diversos y dinámicos a diferentes escalas: individuales, comunitarias, a nivel de barrio, a nivel de ciudad y sistemas a nivel nacional. En cuanto al significado de resiliencia, fue adaptada a partir de la definición de resiliencia[1] del IPCC para un contexto urbano como: "La capacidad de los sistemas urbanos, comunidades, hogares e individuos para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de impactos y tensiones, manteniendo al mismo tiempo las funciones, estructuras e identidad esenciales, y transformándose de manera que apoyen la sostenibilidad a largo plazo."[2]

En este sentido, la vivienda cumple una doble función. Por un lado, se pueden tomar medidas para hacer la vivienda más resiliente al clima; por otro, una vivienda bien diseñada y bien planificada impulsa la resiliencia

La vivienda es una palanca poderosa para reducir las emisiones, proteger a los grupos vulnerables y catalizar futuros urbanos justos y resilientes.

de los individuos y sus comunidades. (Gráfico 6.1). Esto recalca el papel de la vivienda no solo como un lugar de riesgo climático, sino también como una palanca poderosa para reducir las emisiones, proteger a los grupos vulnerables y catalizar futuros urbanos justos y resilientes. Se ha demostrado que todos los factores que moldean la vivienda, desde la tenencia de la tierra hasta el financiamiento, impulsan la resiliencia. De hecho, el derecho a una vivienda adecuada está estrechamente relacionado con la capacidad de construir resiliencia en todas las escalas (individual, comunitaria, barrio, ciudad, Estado-nación).[3]



Una casa de barro en el paisaje rural de São Bento, Paraíba, Brasil © Shutterstock



El Acuerdo de París de 2015 proporcionó un marco importante para el desarrollo de los acuerdos globales posteriores sobre vivienda sostenible

Basándose en el énfasis del Reporte Mundial de Ciudades 2024 en la justicia social y climática como eje central para una acción climática urbana eficaz, este capítulo se centra en las poblaciones más vulnerables examinando la intersección entre el cambio climático, la vivienda y la equidad social en entornos urbanos. Por ello, busca presentar una perspectiva basada en la evidencia sobre la vivienda resiliente al clima, abordando tres preguntas:

i. *Equilibrar la necesidad de adaptación y mitigación:* En el contexto de la crisis de vivienda, ¿qué significa ofrecer viviendas que ayuden a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y sean resilientes frente a los choques climáticos?

ii. *Traducir aspiraciones en acción inclusiva:* ¿Cómo se pueden implementar eficazmente soluciones de vivienda resilientes al clima, especialmente para poblaciones vulnerables como aquellas que viven en barrios marginales y asentamientos informales que enfrentan riesgos climáticos desproporcionados y tienen una capacidad adaptativa limitada?

iii. *Garantizar que exista el marco de gobernanza adecuado:* ¿Cómo pueden integrarse eficazmente sistemas de gobernanza colaborativos y multiactorales que incorporen sistemas de conocimiento indígenas y locales, junto con enfoques participativos basados en la comunidad, a través de diversos contextos urbanos para desarrollar una vivienda resiliente al clima?

El capítulo está estructurado en las siguientes secciones:

- Una visión general de la contribución del sector de la vivienda a las emisiones de carbono, así como de las respuestas disponibles que surgen de medio siglo de experiencia en vivienda sostenible (Sección 6.1)
- Un análisis de los impactos del cambio climático en la vivienda y cómo pueden abordarse a diferentes escalas, especialmente para poblaciones vulnerables (Sección 6.2)
- Un análisis de los desafíos que plantean los sistemas de gobernanza actuales para lograr la resiliencia climática conforme al derecho a una vivienda adecuada universal y el papel de múltiples sistemas de conocimiento en el desarrollo de soluciones (Sección 6.3)
- Una conclusión con recomendaciones y vías a seguir (Sección 6.4)

La justicia social y climática son fundamentales para la acción climática urbana efectiva

Recuadro 6.1: La vivienda y la resiliencia climática en la agenda de desarrollo

El Acuerdo de París de 2015 fue un momento clave para la acción climática. Aunque la vivienda no se mencionó directamente, el énfasis en la construcción de resiliencia mediante el uso sostenible de la energía y la reducción de emisiones proporcionó un marco importante para el desarrollo de acuerdos globales posteriores sobre vivienda sostenible. Esto incluyó el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres (2015–2030), que presenta la vivienda como una dimensión crítica en la inclusión y la protección social. Esto se reforzó aún más con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 "Hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles", donde el cambio climático se identifica como una amenaza clave, y con la Nueva Agenda Urbana (NUA), con su disposición sobre "fortalecer y adaptar todo el parque de viviendas de riesgo, incluidos los barrios marginales y los asentamientos informales, para hacerlo resiliente ante desastres".

En los años siguientes, varias conferencias históricas y compromisos internacionales han proporcionado a la vivienda un papel cada vez más central en el camino hacia la resiliencia. Por ejemplo, la colaboración Buildings Breakthrough lanzada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Cambio Climático (COP28) de 2023 ofreció un plan de acción audaz para que los países avanzaran hacia las "construcciones resilientes y con emisiones cercanas a cero como nueva normalidad para 2030". A esto le siguió en 2024 la Declaración de Chaillot, que reconoció explícitamente la exposición de la vivienda al riesgo climático, así como su papel como motor clave de emisiones. Los resultados de la 4ª Reunión Ministerial sobre Urbanización y Cambio Climático durante la COP30 de 2025, aunque abarcaron una amplia gama de temas, identificaron la vivienda como una de sus prioridades clave para lograr un futuro urbano resiliente, incluyendo la "equidad e inclusión de los pobres urbanos y los residentes de asentamientos informales". En conjunto, estos desarrollos señalan un compromiso global creciente con la transformación del sector de la vivienda.

Fuente: CMNUCC, 2016; Naciones Unidas, 2015; Naciones Unidas, 2017; Global ABC, 2024; Global ABC, s.f.; ONU-Habitat, 2025; ONU-Habitat, s.f.



Findhorn es un destino mundialmente reconocido para la atención plena y también es un centro de vida ecológica y sostenible ©Shutterstock

6.1 Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero en la vivienda

El sector de la construcción se considera el mayor emisor de gases de efecto invernadero a nivel mundial, representando el 34 por ciento de la demanda energética global y el 37 por ciento de las emisiones de dióxido de carbono (CO2) relacionadas con la energía y los procesos en 2023.[4] Se estima que la vivienda por sí sola representa entre el 17 y el 21 por ciento de las emisiones globales.[5] Evidentemente, por tanto, el sector de la vivienda es un punto clave de entrada para la descarbonización y para lograr resiliencia climática a gran escala, especialmente dada la creciente demanda de vivienda.[6] Sin embargo, el progreso está lejos de los compromisos existentes de reducción de emisiones. Entre 2015 y 2023, las emisiones de CO2 procedentes de las operaciones de edificios aumentaron un 5.4 por ciento, en contraste con lo que debería haber sido una reducción del 28.1 por ciento en ese periodo para cumplir los objetivos del Acuerdo de París.[7] Esto representa una oportunidad significativa perdida para abordar las emisiones en un sector con un claro potencial de mitigación.[8]

Las emisiones de los edificios varían ampliamente entre países, reflejando diferencias en los niveles de ingresos, el clima, las combinaciones energéticas y las características del parque de vivienda. Países diversos como Rusia, India e Irán, todos ellos altamente dependientes de los

Entre 2015 y 2023, las emisiones de CO2 procedentes de las operaciones de edificios aumentaron un 5.4 por ciento, en contraste con lo que debería haber sido una reducción del 28.1 por ciento en ese periodo para cumplir los objetivos del Acuerdo de París

combustibles fósiles, dominan la lista de los mayores emisores en el sector de la construcción. (Gráfico 6.2)[9] Sin embargo, también son evidentes los esfuerzos para reducir las emisiones, con países tan diversos como Japón, Trinidad y Tobago y Brunéi logrando reducciones anuales consistentes del 0.1 al 8.8 por ciento en las emisiones relacionadas con la construcción. La UE 27 ha logrado facilitar reducciones en todos sus miembros, con Italia y Francia liderando con más del 3 por ciento anual. Al mismo tiempo, China ha pasado de ser un contribuyente de emisiones a encabezar la reducción de emisiones en el periodo 2015–2023. Esto contrasta con Estados Unidos, que ha pasado de tener un papel modesto en la reducción de emisiones en el sector de la construcción a acelerar su producción de emisiones desde 2015. Estas cifras sugieren que los países que no han descarbonizado sus economías tienden a utilizar más combustibles fósiles en el sector de la construcción. En contraste, países con fuertes políticas de descarbonización, como la UE 27 y más recientemente China, parecen estar revirtiendo la tendencia.

Gráfico 6.2: Los 10 principales países por aumento y reducción de emisiones de GEI en el sector de la construcción 2015-2023 y 2005-2023

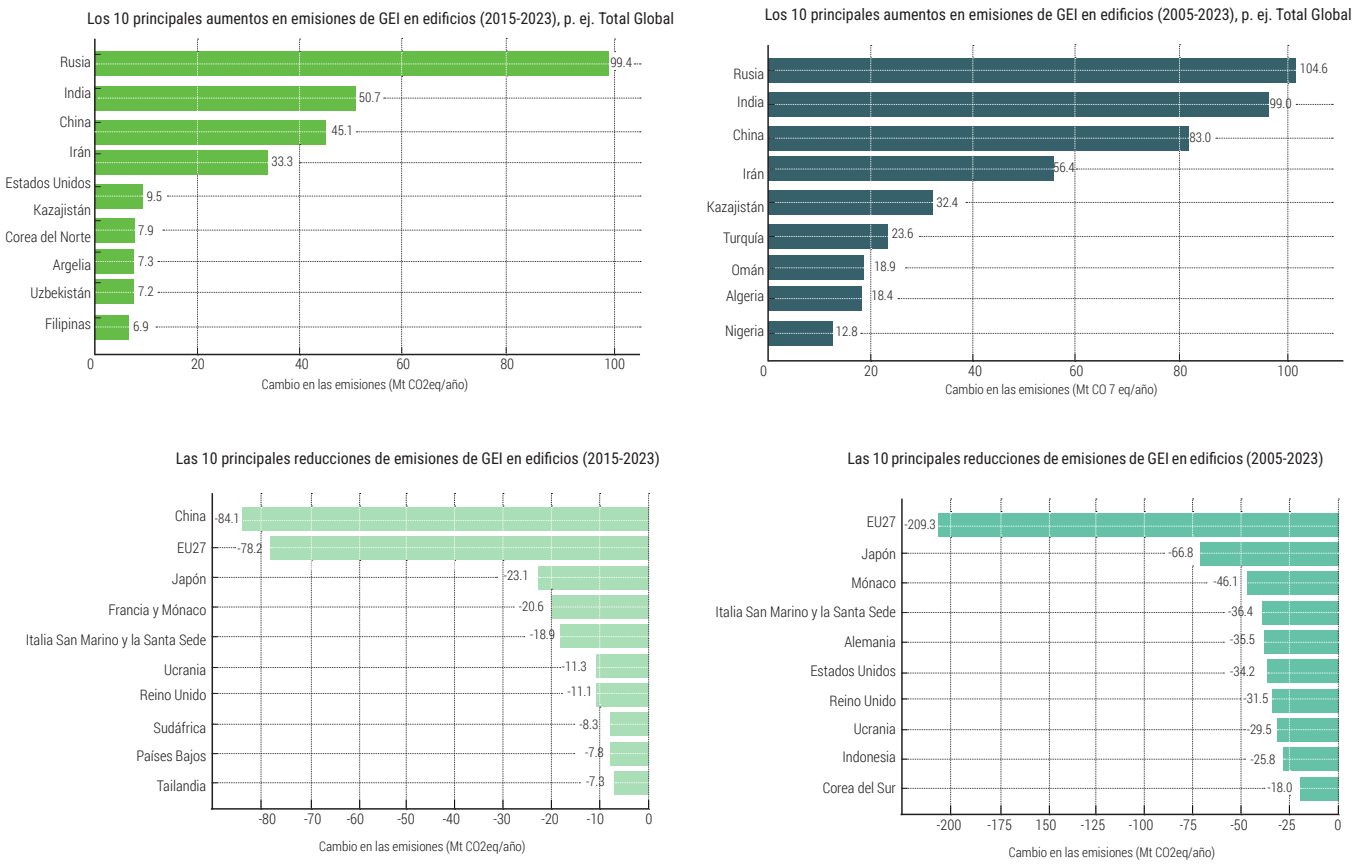
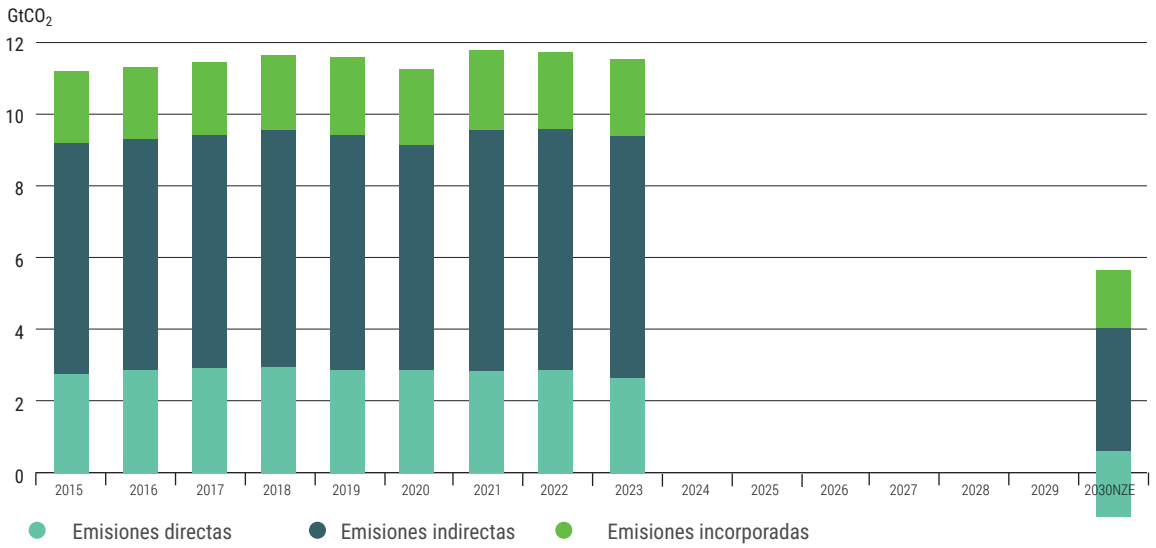


Gráfico 6.3: Distribución de emisiones directas, indirectas e incorporadas



Fuente: IEA, 2024, p136.

A menudo se pasan por alto en las discusiones sobre el impacto climático de los edificios las diferentes vías por las que se generan las emisiones, no solo durante su construcción sino en relación con cómo están habitados y cómo se utiliza la infraestructura que los rodea. Un aspecto esencial para comprender las emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la edificación es diferenciar entre emisiones directas, indirectas e incorporadas (Gráfico 6.3):[10]

- *Las emisiones directas* son aquellas liberadas in situ por actividades relacionadas con el uso y la ocupación: por ejemplo, las emisiones derivadas de la combustión de combustible para el confort térmico o para suministrar agua caliente. Las emisiones directas están moldeadas por las prácticas de habitación, que a su vez están moldeadas por prácticas culturales, niveles de ingresos y otros factores que moldean la vida en casa.[11]

- *Las emisiones indirectas* se producen fuera del recinto para sostener el edificio o prestar un servicio, como la generación de electricidad o el suministro y tratamiento de agua.

- *Las emisiones incorporadas* se relacionan con el ciclo de vida del edificio, incluyendo la extracción, transporte y ensamblaje de materiales de construcción. Estas incluyen prácticas de fin de vida útiles, como la demolición, el procesamiento de residuos o el reciclaje.[12] Dadas las prácticas actuales de construcción, la mayor parte de las emisiones incorporadas corresponde a los sectores del acero y el hormigón.

Aunque los ocupantes de las viviendas pueden influir en las emisiones directas, reducir las emisiones indirectas e incorporadas —que representan más de dos tercios del total de las emisiones— requiere un enfoque sistémico completo. Las proyecciones actuales sugieren que el 60 por ciento de los edificios que existirán en 2050 aún no se han construido, siendo[13] los que representan una oportunidad única para abordar las emisiones indirectas e incorporadas en el sector de la construcción. Al mismo tiempo, la adaptación del material existente también puede abordar tanto las emisiones directas como las indirectas, pero su ritmo actual es demasiado lento para cumplir con la magnitud del desafío.[14] En cualquier caso, reducir las emisiones requiere una perspectiva basada en el lugar que se desarrolle mediante la participación de las comunidades.[15]



Aunque los ocupantes de las viviendas pueden influir en las emisiones directas, reducir las emisiones indirectas e incorporadas —que representan más de dos tercios del total de las emisiones— requiere un enfoque sistémico completo

El 60 por ciento de los edificios que existirán en 2050 aún no se han construido, lo que representa una oportunidad única para abordar las emisiones indirectas e incorporadas en el sector de la construcción

6.1.1. Emisiones directas

Las emisiones directas de los edificios —derivadas de la combustión in situ para la calefacción, cocción y agua caliente— representan aproximadamente entre el 5 y el 8 por ciento de las emisiones globales de gases de efecto invernadero.[16]

Aunque las emisiones directas globales de los edificios disminuyeron ligeramente (alrededor del 1 por ciento) entre 1990 y 2019, existen variaciones regionales significativas, con descensos marcados de alrededor del 14 por ciento en la región de Europa, en contraste con un aumento de casi el 200 por ciento en la región de Oriente Medio. Estos contrastes ponen de manifiesto tanto el potencial de mitigación en edificios residenciales como la importancia de intervenciones específicas según el contexto.[17]

La Tabla 6.1 ofrece ejemplos de acciones medibles para reducir las emisiones en el parque de viviendas que ya están teniendo un impacto en las emisiones directas dentro del sector en diferentes lugares del mundo. Sin embargo, aunque existen diseños y tecnologías bajas en carbono, permanece la cuestión de cómo alinear estas inversiones con el objetivo de proporcionar vivienda universal.



Casas suburbanas modernas de ladrillo en el Reino Unido con sistemas de paneles solares en la azotea que producen electricidad renovable para viviendas durante la temporada de invierno
© Shutterstock

Tabla 6.1.: Ejemplos de medidas de construcción para reducir las emisiones directas en edificios

Medidas de construcción y edificación	¿En qué consisten?	¿Qué recursos se necesitan?	¿Cuál es su impacto en la reducción de emisiones?
Modernización de eficiencia energética	Renovación profunda de edificios existentes (aislamiento térmico, ventanas, iluminación/ electrodomésticos eficientes)	Finanzas, materiales de construcción, mano de obra cualificada, incentivos	Hasta un 60 por ciento menos de intensidad energética en los edificios[18]
Normativas energéticas de construcción más exigentes	Normas obligatorias para nuevas construcciones y renovaciones (aislamiento, acristalamiento, climatización, iluminación)	Legislación, capacidad de aplicación y formación de contratistas	Reducción de hasta un 50 por ciento en el consumo energético del edificio[19]
Instalación de bombas de calor	Sustituir la calefacción con combustibles fósiles/refrigeración con bombas de calor eléctricas	Subvenciones, actualizaciones de la red, escalamiento de la fabricación, y orientación a clientes	Alrededor de 500 millones de toneladas de CO_2, o reducción global de casi el 40 por ciento de emisiones totales directas e indirectas en calefacción ambiental y de agua[20]
Energías renovables in situ (solar, térmica, fotovoltaica)	Instalación de energía solar fotovoltaica y agua caliente solar para desplazar el uso directo de combustibles fósiles	Inversión de capital, acceso a azoteas, sistemas de almacenamiento, conocimientos técnicos	Los paneles fotovoltaicos en azoteas podrían reducir la temperatura media global hasta 0,05–0,13 °C antes de 2050[21]
Energía mínima Estándares de rendimiento (MEPS) para electrodomésticos	Normas para calderas, estufas, aire acondicionado, etc.	Marcos regulatorios, laboratorios de pruebas, aplicación y participación del sector privado	En Sudáfrica, los electrodomésticos energéticamente eficientes pueden resultar en ahorros energéticos de entre el 9 y el 76 por ciento[22]
Medidas de suficiencia integrando el comportamiento y el diseño	Menor demanda energética mediante diseño pasivo, menor superficie útil, controles inteligentes y cambio de comportamiento	Concienciación, directrices de diseño, digitalización, movilización pública	Una nueva casa pasiva construida en Inglaterra, en el Reino Unido (Reino Unido), resultará en un 86 % menos emisiones de vida útil que una casa equivalente equipada con una caldera de gas[23]
Certificación y etiquetado de edificios sustentables	Incentivando el diseño bajo en carbono a través de sistemas de clasificación (LEED, EDGE, etc.)	Esquemas de certificación, sistemas de monitorización, incentivos	En Manila, Filipinas, la certificación de edificios sustentables tuvo muchos beneficios, incluyendo fomentar la adopción de tecnologías sostenibles[24]
La contratación pública y los objetivos de cero emisiones de carbono	Acciones realizadas en edificios públicos para llegar a las cero emisiones de carbono pueden servir para establecer puntos de referencia o establecer cadenas de suministro sostenibles	Voluntad política, asignación presupuestaria, marcos de contratación	Impacto indirecto al impulsar los mercados y crear una demanda de tecnologías sustentables[25]

Hasta la fecha, 88 países han adoptado los Códigos Obligatorios de Energía para las Edificaciones (BEC, por sus siglas en inglés) en al menos una ciudad, y hasta 54 países han implementado estándares



La mayoría de estas medidas requieren capital inicial por parte de propietarios o promotores, lo que suele aumentar el costo por unidad de vivienda y, por tanto, reducir la asequibilidad. Desde hace tiempo existe el argumento de que las mejoras en eficiencia energética se costean por sí mismas reduciendo las facturas de los servicios, pero ejemplos de mercados bien desarrollados como el de Alemania sugieren que no siempre es así.[26] Aunque los costos siguen disminuyendo a medida que se desarrollan nuevas tecnologías y diseños, sigue siendo necesario un apoyo político más allá de la normativa de construcción para facilitar la democratización de los estándares de vivienda baja en carbono.

El IPCC considera los códigos energéticos para las edificaciones como el principal instrumento regulatorio para reducir las emisiones tanto de edificios nuevos como existentes.[27] Los códigos de edificación representan una historia de éxito en el desarrollo de una norma global para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en viviendas y edificios en general, como herramientas políticas dinámicas que pueden adaptarse eficazmente a las condiciones locales.[28] Hasta la fecha, 88 países han adoptado Códigos Obligatorios de Energía para las Edificaciones (BEC) en al menos una ciudad, y hasta 54 países han implementado normas pero carecen de un sistema BEC integral. Sin embargo, como se muestra en el Gráfico 6.4, no se dispone de datos recientes para muchos países, lo que significa que el panorama del progreso sigue estando incompleto.[29]

Sin embargo, las BEC deben entenderse e integrarse dentro del marco más amplio de una vivienda adecuada para todos. En algunos casos, por ejemplo, la necesidad de cumplir con los requisitos del código de edificación puede resultar infranqueable para las familias que dependen de viviendas de autoconstrucción y añadir una capa adicional de estigmatización para hogares de bajos ingresos y asentamientos informales, especialmente cuando los códigos de construcción están integrados en historias de opresión a largo plazo[30] (lo cual se discute más adelante en el Capítulo 5).

Además, conviene ser prudentes ante su presentación como una panacea. En su lugar, los códigos de edificación deberían considerarse junto a un conjunto diverso de intervenciones, involucrando a una variedad de actores en todo el sector de la vivienda. Esto podría abarcar métodos tradicionales de elaboración de políticas medioambientales mediante regulación e incentivos, junto con enfoques más dinámicos como la provisión, la autogestión, el activismo, la sensibilización y la formación (Gráfico 6.5).

Los códigos de edificación deberían considerarse junto a un conjunto diverso de intervenciones, que involucren a una variedad de actores de todo el sector de la vivienda



Gráfico 6.4: Prevalencia de los códigos de energía para edificios (BEC) y sus normas

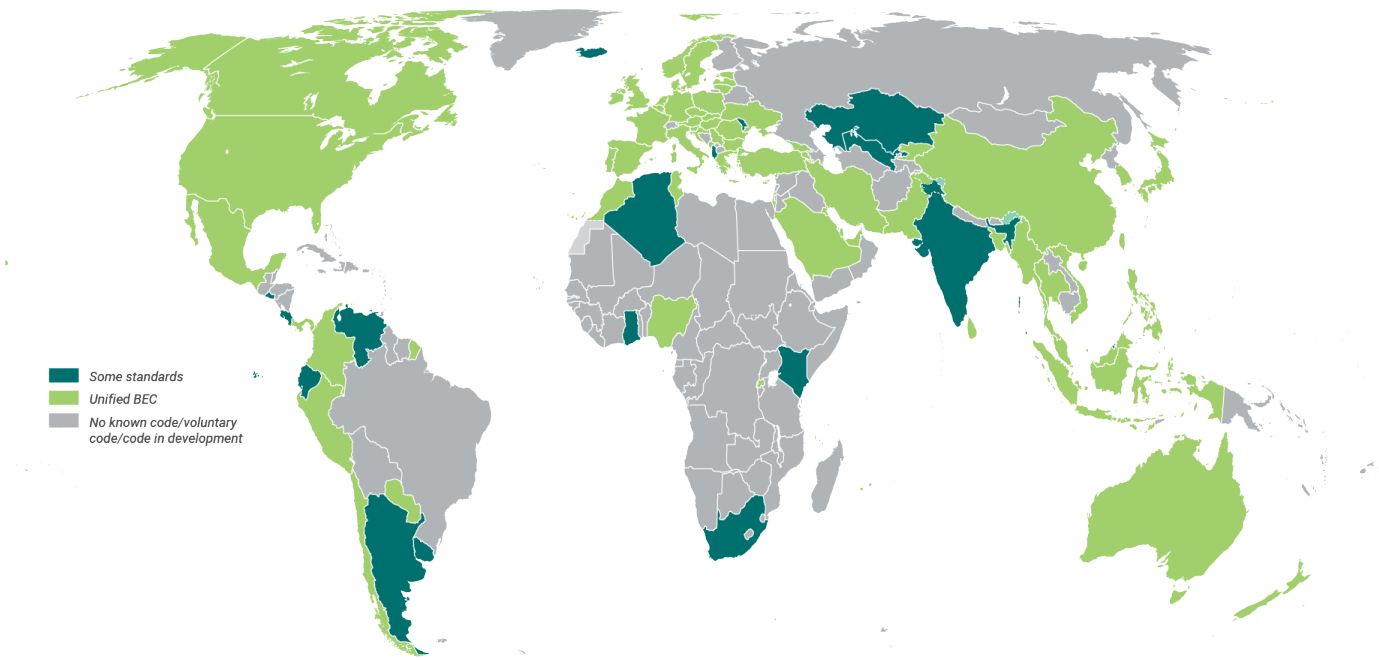
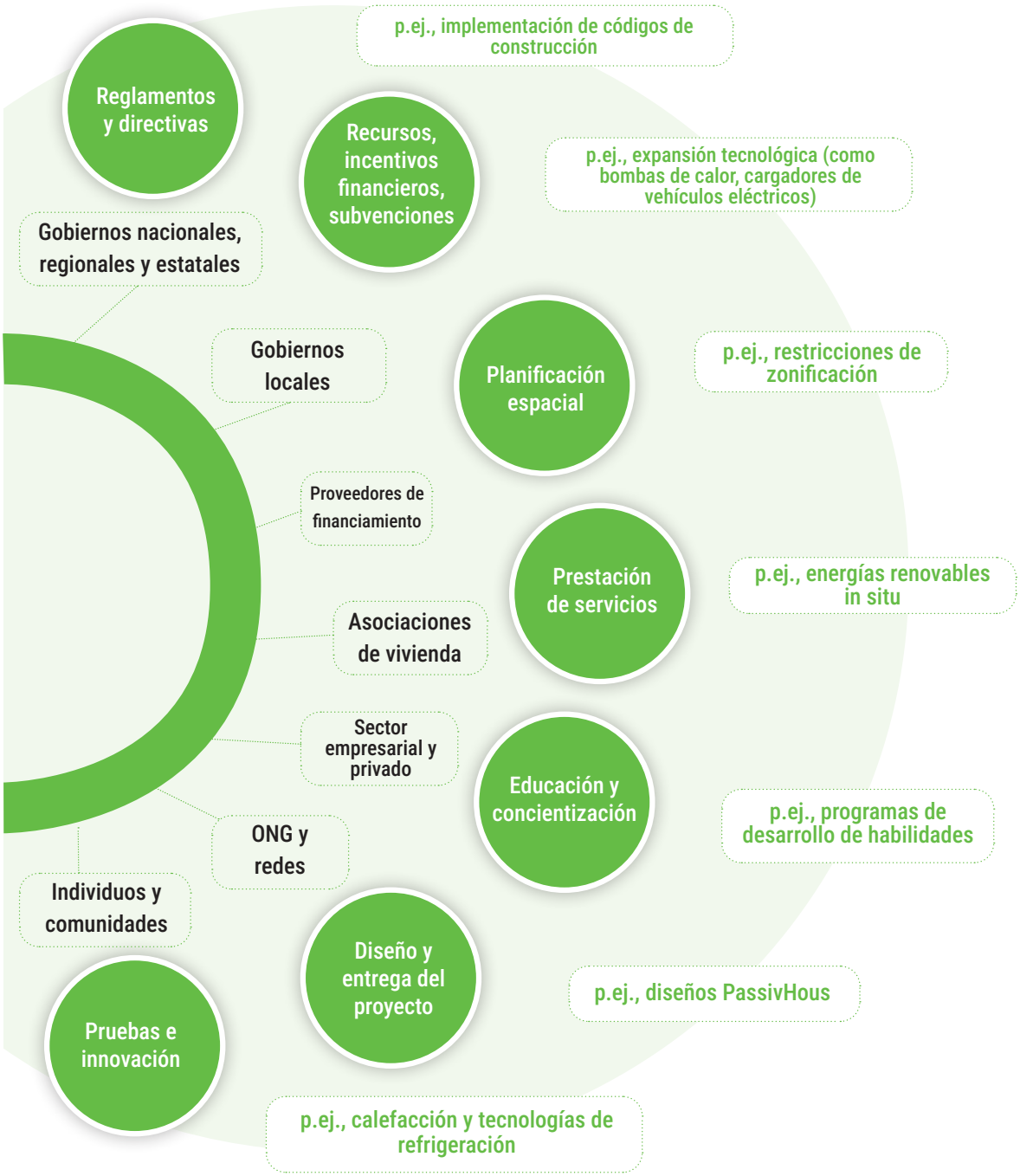


Gráfico 6.5: Actores, estrategias políticas y ejemplos de acción



Ilustrado por Vanesa Castán Broto

También es urgente investigar cómo deben tener en cuenta los cambios dinámicos impulsados por las tendencias espaciales globales, especialmente los impactos del cambio climático, la pérdida de biodiversidad y la urbanización.[31] Por ejemplo, alrededor del 80 por ciento del aumento de las emisiones globales de CO2 entre 2023 y 2024 se atribuyó a temperaturas récord, que incrementaron el uso de refrigeración, con dos tercios de las emisiones asociadas a la temperatura atribuibles a China e India.[32]

Las acciones para reducir las emisiones directas deben integrar el conocimiento local para identificar y gestionar las incertidumbres basadas en el lugar

Esto pone de manifiesto la creciente dificultad de utilizar modelos de construcción o diseños estándar para abordar impactos ambientales dinámicos. Para ser efectivas, las acciones para reducir las emisiones directas deben integrar el conocimiento local para identificar y gestionar las incertidumbres basadas en el lugar.

6.1.2 Emisiones indirectas

Las emisiones indirectas se generan fuera del sitio para satisfacer las demandas de construcción y vivienda. Ejemplos comunes de emisiones indirectas incluyen las generadas por la producción de electricidad fuera de las instalaciones y la provisión de servicios como agua, eliminación de residuos o calefacción urbana, así como los resultados asociados a los distintos objetos que hacen habitable la vivienda, desde muebles hasta electrodomésticos. La integración de los edificios en el sistema general de prestación de servicios, incluyendo infraestructuras en red y gestión de residuos, puede tener beneficios medioambientales considerables mediante economías de escala. Por ejemplo, la electrificación urbana tiene un gran potencial para reducir las emisiones porque la electricidad puede convertirse en energía renovable de forma más eficiente a través de una red más amplia. Las iniciativas a nivel nacional para apoyar la electrificación pueden traducirse en una reducción significativa de las emisiones entre los hogares urbanos, como ocurre en Tanzania (Recuadro 6.2).

Apoyar un suministro fiable de electricidad puede ser una forma eficaz de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la vivienda, asegurando al mismo tiempo la asequibilidad

Recuadro 6.2: eCooking en Tanzania

Para los gobiernos locales y regionales, apoyar un suministro fiable de electricidad puede ser una forma eficaz de reducir las emisiones de gases de efecto invernadero en el sector de la vivienda, asegurando al mismo tiempo la asequibilidad y facilitando transiciones tecnológicas a gran escala hacia prácticas más sostenibles. En Tanzania, por ejemplo, un proceso de electrificación rápida en todo el país ha hecho que el acceso de la población se doble más del 15 por ciento en 2020 al 40 por ciento en 2020. Esto ha proporcionado una alternativa vital a fuentes energéticas altamente contaminantes como el carbón vegetal, allanando el camino para prácticas más sostenibles como la cocción eléctrica (eCooking). Las estimaciones sugieren que, si el 40 por ciento de la población urbana que actualmente utiliza carbón vegetal usara en su lugar aparatos eléctricos como ollas a presión, arroceras y estufas de inducción, se podría lograr una reducción anual de 1.3 millones de toneladas al año de CO_2eq. Además, la cocción eléctrica ofrece una serie de otros beneficios, como mejoras en la salud, un ahorro de tiempo significativo y menores costos energéticos.

Diversos actores han participado en impulsar esta transición mediante diversas intervenciones económicas, conductuales y políticas. Tanzania Electric Supply Company Limited desarrolló un programa para dar acceso a los consumidores a aparatos eléctricos mediante financiación sostenible. Para abordar los retos de las prácticas y culturas culinarias cambiantes que antes dependían del carbón vegetal, la Organización de Tanzania por la Energía Tradicional, el Desarrollo y el Ambiente (TATEDO) desarrolló un libro de recetas específicamente adaptado a la cocción eléctrica. El gobierno también ha colaborado con el sector privado y las ONG para facilitar el desarrollo de habilidades de reparación y mantenimiento, así como para apoyar el establecimiento de una cadena de suministro fiable. Estos esfuerzos culminaron con la adopción por parte del gobierno de una Estrategia Nacional de Cocina Limpia en 2024 para facilitar la transición de fuentes de energía altamente contaminantes a la cocción eléctrica.

Fuente: Clemens, 2022; TATEDO, 2022



Olla de acero sobre cocina eléctrica © Shutterstock

Gráfico 6.6: Repensando la sostenibilidad de la vivienda a diferentes escalas



Fuente: Elaborado por Vanesa Castán Broto de Birkeland, 2012.

Lograr reducciones en las emisiones indirectas requiere una consideración cuidadosa no solo de la vivienda en sí, sino también de su entorno vecinal y del contexto regional. Como muestra el Gráfico 6.6, las medidas in situ por sí solas suelen ser insuficientes. Para lograr impactos más significativos, la vivienda debe considerarse de forma holística dentro de su entorno más amplio, con un enfoque integral y a gran escala que promueva el desarrollo de "eco-aldeas" o incluso "eco-regiones" completas.

Han surgido experimentos prácticos e inspiradores sobre vivienda sostenible de comunidades ecológicas autoorganizadas e intencionadas, que a menudo involucran a menos de 400 personas.[33] Normalmente abarcan no solo infraestructuras, sino también suministros de alimentos y prácticas de vida sostenible como la vivienda compartida, la cohabitación o la vivienda colaborativa (Recuadro 6.3). Hay cientos de ecoaldeas, principalmente en Europa. También existen ejemplos en otros lugares, incluyendo Estados Unidos, Canadá, India, Tailandia y Australia, con muchas integradas en redes internacionales como la Red Global de Ecoaldeas.[34] Es cierto que las comunidades ecológicas rara vez son iniciativas escalables y no han cambiado fundamentalmente los paradigmas de vivienda. Sin embargo, ofrecen oportunidades para el conocimiento y la innovación que pueden apoyar la realización de viviendas más sostenibles y la reducción de emisiones.[35]

Los gobiernos locales y las asociaciones de vivienda pueden desempeñar un papel esencial en la reducción de emisiones indirectas: por ejemplo, ya sea directamente mediante la provisión de vivienda social o indirectamente proporcionando incentivos para que otros actores cambien las prácticas existentes. Sin embargo, a menudo se enfrentan a dificultades para garantizar que las acciones para reducir las emisiones no agraven los factores existentes de exclusión.[36]

Las subvenciones financieras, los subsidios y los préstamos a bajo interés pueden contribuir a mitigar la necesidad de inversiones iniciales por parte de los hogares, al tiempo que potencialmente reducen los costos a largo plazo para los usuarios. Por ejemplo, el Ayuntamiento de Cornualles en el Reino Unido reformó 83 viviendas sociales propiedad del ayuntamiento como parte de su proyecto Whole House Retrofit Innovation, financiado en parte por el Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS). Las mejoras —incluyendo aislamiento en áticos, paredes y suelos, paneles solares, ventilación de habitación individual y calefacción subterránea— redujeron significativamente tanto las emisiones directas como las indirectas al disminuir la demanda energética doméstica y la dependencia de la electricidad intensiva en carbono.[37]

Las autoridades reguladoras y la organización comunitaria también pueden aprovecharse para desbloquear economías de escala y acelerar los cambios hacia la energía verde. En Estados Unidos, las regulaciones de la Community Choice Aggregation (CCA) permiten a los gobiernos locales adquirir electricidad en nombre de residentes y empresas, utilizando la demanda agregada para negociar opciones de energía más limpias. En 2022, unos 5.7 millones de clientes que utilizaban 14.600 millones de kWh de electricidad se beneficiaron de la CCA en California, Illinois, Maryland, Massachusetts, Nuevo Hampshire, Nueva Jersey, Nueva York, Ohio, Rhode Island y Virginia.[38] Al agregar su demanda eléctrica, las comunidades pueden negociar mejores tarifas para su suministro energético y acelerar la transición hacia la energía verde.

Han surgido experimentos prácticos e inspiradores sobre vivienda sostenible de comunidades ecológicas autoorganizadas e intencionadas, que a menudo involucran a menos de 400 personas

Recuadro 6.3: Vida sostenible en la Ecoaldea Dancing Rabbit en Missouri, EE. UU.

La Ecoaldea Dancing Rabbit en el noreste de Misuri, Estados Unidos, se describe a sí misma como "un vibrante proyecto demostrativo sostenible" que organiza programas anuales para visitantes y mostrarles un estilo de vida de bajo impacto. Sus residentes se comprometen con convenios ecológicos que prohíben vehículos motorizados personales en la propiedad de Dancing Rabbit y el uso de combustibles fósiles para fines como calentar o enfriar el hogar. Los residentes también deben cumplir con los estándares orgánicos en todas las actividades terrestres, garantizar que la electricidad proviene de fuentes sostenibles y priorizar la recuperación de residuos. Las entrevistas con miembros de Dancing Rabbit muestran que su forma de vida tiene un impacto reducido en los ecosistemas y que muchas de sus prácticas mejoran su calidad de vida. Sin embargo, también expresan frustración por las supuestas restricciones que conlleva vivir en tal contexto.

Fuente: Pickerill, 2025; Ecovillage, s.f.



Bakklandet Wooden House Village en Trondheim, Noruega © Shutterstock

6.1.3 Emisiones incorporadas

Se prevé que las emisiones incorporadas aumenten, especialmente a medida que crece la demanda de vivienda. A medida que se generan emisiones a lo largo del ciclo de vida de una construcción, lograr carbono incorporado neto cero requiere minimizar las emisiones en cada etapa.[39] Este enfoque de "vida útil"[40] implica considerar si la construcción es necesaria, si hay activos existentes que puedan usarse en su lugar, cómo construirlo de la forma más eficiente y la mejor manera de disponer de él sin generar más emisiones.

Ya existen ejemplos alentadores de innovaciones en la reducción de emisiones incorporadas mediante la reutilización de activos existentes. Una empresa escocesa de materiales de construcción de tecnología limpia, Kenoteq – una escisión de la Universidad Heriot-Watt – desarrolla ladrillos hechos de residuos de construcción y demolición y reutiliza materiales que de otro modo se desecharían. Los ladrillos, que no necesitan cocción en horno, producen un 95 por ciento menos de emisiones de carbono en comparación con las versiones tradicionales de arcilla.[41] En Kenia, una empresa centrada en la comunidad, Gjenge, ha respondido al creciente problema de los residuos no reciclables reutilizándolos en una variedad de materiales alternativos de construcción. Además de evitar la quema o el enterramiento de plásticos desechados, la innovación de Gjenge también evita el proceso intensivo en energía de fabricación de cemento, contribuyendo así a la reducción del carbono incorporado.[42]

Observando el proceso de construcción en su conjunto, el Análisis del ciclo de vida (LCA, por sus siglas en inglés) es un método de diseño que permite contabilizar los materiales y el impacto total de los edificios desde la extracción de materias primas hasta la fabricación, transporte, construcción, uso, mantenimiento y demolición. Al analizar las emisiones en cada etapa de la vida útil del edificio "de la cuna a la tumba", el LCA identifica oportunidades para decisiones de diseño con menos emisiones de carbono y ayuda a orientar la acción política.[43] A través de múltiples regulaciones a nivel nacional, los países nórdicos ya han dado pasos valientes para abordar el carbono incorporado aplicando los principios de LCA para capturar las emisiones a lo largo de las diferentes etapas del ciclo de vida del edificio: producción inicial, uso y fin del ciclo de vida. Estos cambios regulatorios crean las condiciones para la innovación de materiales a gran escala. Por ejemplo, en Växjö (Suecia) y Trondheim (Noruega), la adopción generalizada de la construcción a base de madera ha reducido significativamente las emisiones incorporadas, sustituyendo el acero y el hormigón por materiales que no solo consumen mucha menos energía, sino que también procesan y almacenan carbono. Los países nórdicos están ahora trabajando hacia un marco legal armonizado, ampliando aún más la escala para gestionar el carbono incorporado en el sector de la construcción en toda la región.[44]

Al analizar las emisiones en cada etapa de la vida útil de la construcción, "de la cuna a la tumba", el método de Análisis del Ciclo de Vida (LCA) identifica oportunidades para implementar decisiones de diseño con menor emisión de carbono y ayuda a direccionar la acción política

Aunque el LCA es una herramienta valiosa para arquitectos, diseñadores, ingenieros y urbanistas implicados en el desarrollo de proyectos de vivienda, ya sean de nueva construcción o de remodelación, sí tiene algunas limitaciones. En particular, su enfoque general está en proyectos de vivienda convencional más que en una perspectiva holística que incorpore el barrio en su conjunto en la evaluación.[45] Así, una alternativa ha sido utilizar el LCA en un contexto más amplio como herramienta de planificación urbana para evaluar estrategias "circulares" para reducir emisiones reinventando las prácticas constructivas y el uso de infraestructuras.[46] Estos enfoques mantienen el valor de los edificios existentes, prolongan su vida útil y buscan reducir el consumo total implementando activos existentes mediante incentivos o regulaciones. Ciudades tan diferentes como Mataró (España) y Ámsterdam (Países Bajos) ya emplean estrategias circulares, como imponer restricciones a las viviendas vacantes, aunque se enfrentan a barreras para su implementación (Tabla 6.2).[47]

Tabla 6.2: Estrategias circulares para reducir las emisiones en el ciclo de vida de los edificios

Estrategia circular para reducir las emisiones en el ciclo de vida de los edificios	Elementos clave	Beneficios	Ejemplos de países europeos	Barreras para la implementación
Uso compartido del espacio	Usar el mismo espacio físico para múltiples usuarios o funciones (p.ej., co-working)	Reduce la demanda de nuevas construcciones, reduce las emisiones incorporadas	Centros de coworking, espacios de trabajo rurales compartidos, cohabitación	Resistencia cultural, desafíos legales/contractuales y manejo de relaciones sociales complejas
Uso temporal de espacios vacantes	Reutilizar edificios o terrenos vacantes temporalmente en lugar de construir nuevos	Ahorra energía incorporada, materiales y apoya la regeneración urbana	Tiendas temporales o clubes, proyectos culturales en edificios vacantes	Seguridad de tenencia corto plazo, falta de incentivos y restricciones de zonificación
Virtualización / soluciones digitales	Sustituir o reducir el eso físico con herramientas digitales y trabajo remoto	Reduce la demanda de edificios de oficinas, reduce los desplazamientos y el uso de energía	Trabajo híbrido, juntas virtuales, trabajo desde casa	Brecha digital, resistencia patronal, preocupaciones de de ciberseguridad
Reutilización adaptativa	Prolongar la vida útil de un edificio al designarle un nuevo uso	Ahorra energía incorporada y materiales, evita la construcción en terrenos sin urbanizar	Convertir oficinas o edificios industriales en viviendas	Altos costos de remodelación, barreras regulatorias y restricciones patrimoniales
Extensiones verticales	Añadiendo suelos a los edificios existentes en lugar de construir nuevos en otros lugares	Mitiga la presión sobre la tierra, ahorra carbono incorporado y densifica las ciudades	Extensiones de tejados o jardines	Limitaciones estructurales, códigos de seguridad, oposición comunitaria y sobredensificación
Edificios modulares/ reubicables	Construcción de edificios o módulos diseñados para ser trasladados y reutilizados	Reservas materiales incorporadas, reducción de residuos de demolición, y puede facilitar la retención de población	Escuelas modulares, oficinas trasladables y viviendas	Alta inversión inicial, flexibilidad de diseño limitada, desafíos logísticos y normativas de planificación
Reubicación del edificio	Traslado de un edificio existente a un nuevo sitio en lugar de demolerlo	Retiene carbono incorporado, evita el uso de materiales nuevos	Hay varios proyectos de reubicación en países nórdicos	Complejidad técnica, costos altos, aplicabilidad limitada
Rehabilitación y renovación	Modernización y mantenimiento de edificios existentes para un uso prolongado	Reduce los desperdicios de demolición, reduce la demanda de energía operativa	Proyectos de vivienda social para remodelar electrodomésticos y diseños de emisiones de carbono cero	Brechas de financiación, perturbación para los ocupantes, incentivos divididos entre propietarios/inquilinos
Diseño de desmontaje	Diseñar edificios para facilitar el desmontaje y la recuperación de materiales	Permite la reutilización de componentes, reciclaje de alta calidad	Principios de diseño circular en los códigos de construcción de la UE, y el enfoque se ha hecho popular en la industria de la construcción[48]	Falta de estándares, mayor anticipación de costos, y un mercado limitado de materiales reutilizados
Sustitución de materiales	Reemplazar materiales intensivos en carbono con alternativas bajas en emisiones de carbono	Reduce emisiones incorporadas significativamente	Usar madera en lugar de acero/hormigón, diseños arquitectónicos con ladrillos de barro	Limitaciones de la cadena de suministro, preocupaciones de seguridad contra incendios y durabilidad, y códigos de construcción conservadores

Fuente: Lundgren et al., 2025.

Sin embargo, reducir las emisiones incorporadas requiere una acción coordinada a diferentes escalas, desde el diseño de edificios y barrios hasta el nivel nacional. Este último punto es especialmente importante en lo que respecta a la normalización de diferentes directrices y prácticas relacionadas con la vivienda. Esto es especialmente relevante para abordar desafíos complejos, como el uso creciente de materiales intensivos en carbono, como el cemento y el acero, en la construcción (Recuadro 6.4). Abordar estas emisiones puede requerir negociaciones matizadas con la industria, mediadas por gobiernos nacionales, evidenciando los límites de la acción sostenible cuando depende únicamente de los gobiernos locales.

Recuadro 6.4: Seguimiento de los flujos de cemento y acero en la vivienda

El carbono incorporado representa aproximadamente el 18 por ciento de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, siendo la mayoría atribuible al cemento y al acero.[49] Sin embargo, el progreso hacia la reducción de emisiones en este ámbito desde 2015 ha sido desigual.[50] En el caso del acero, aunque ha habido diversas medidas positivas, incluyendo la adopción de los Principios de Normas del Acero de la OMC por parte de organizaciones clave,[51] la falta de compromiso por parte de los gobiernos nacionales ha socavado cualquier paso significativo hacia la descarbonización. En el caso del cemento y el hormigón, hay un consenso limitado sobre lo que significa carbono neto cero en el sector. De nuevo, los compromisos sustantivos son pocos, a pesar del desarrollo de metodologías contables estándar por parte de organizaciones como la Global Cement and Concrete Association (GCCA). El cemento y el acero también consumen grandes cantidades de agua, lo que multiplica aún más los impactos medioambientales negativos.

La IEA prevé una vía crítica para la descarbonización de ambos sectores. Para el acero, un mayor reciclaje y electrificación son palancas clave para facilitar la descarbonización.[52] En el caso del acero, una cuestión clave es desarrollar el diálogo con las comunidades afectadas por el declive del sector para garantizar una transición más justa junto con la implementación decisiva de regulaciones y estrategias empresariales por parte de los sectores público y privado. En el caso del cemento, el primer paso inicial es preparar un marco político integral que facilite la implementación de políticas y regulaciones más ambiciosas.

Fuente: IEA, 2024.



Concreto húmedo vertido sobre barras de acero en una obra de construcción
© Shutterstock

6.2 Reduciendo la vulnerabilidad de la vivienda ante los impactos climáticos

Cuando el cambio climático afecta a la vivienda y los hogares, las consecuencias afectan a toda la sociedad, ya que los efectos climáticos adversos impactan la vida de individuos, comunidades, ciudades y regiones más amplias. Sin embargo, la forma en que se experimentan esos efectos varía mucho entre ciudades. Las personas que viven en asentamientos informales se ven afectadas de forma desproporcionada por los riesgos climáticos y tienen una capacidad adaptativa limitada.[53]

Los impactos adversos del cambio climático ya se perciben de manera aguda. En 2024, 45.8 millones de personas fueron desplazadas por eventos relacionados con el clima, incluyendo tormentas (25.2 millones), inundaciones (19.1 millones), incendios forestales (425,000) y sequías (387,000), entre otros riesgos relacionados con el clima.[54] Aunque no todos estos eventos meteorológicos pueden atribuirse directamente al cambio climático, su frecuencia y gravedad están aumentando como resultado de sus impactos. Los desplazamientos generan nuevas demandas de vivienda, a veces de forma temporal, pero a menudo durante periodos prolongados, con necesidades asociadas de acceso a servicios y medios de vida (un punto que se discute más adelante en el capítulo 4). La vivienda también es un factor determinante de la vulnerabilidad sanitaria frente al cambio climático.[55]

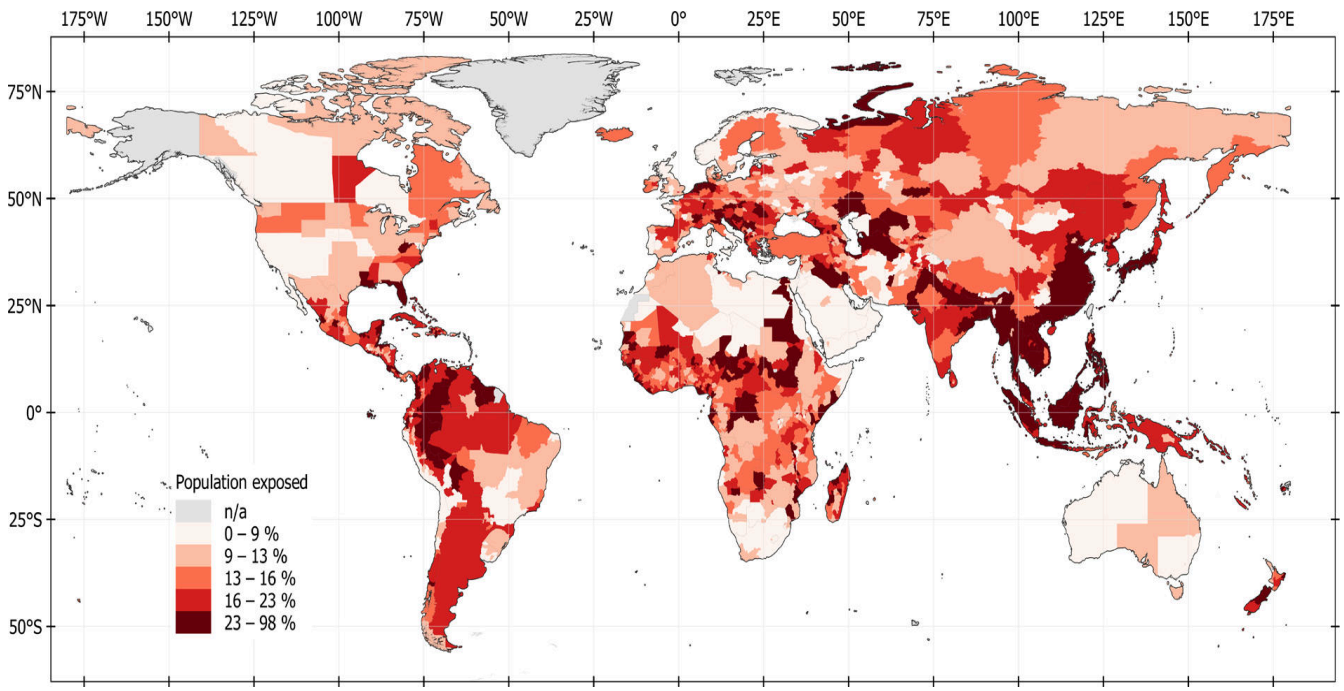
Abordar los riesgos climáticos requiere no solo evaluar el estado actual de la amenaza, sino también su evolución futura. Los riesgos no ocurren de forma aislada, sino que a menudo interactúan con otros riesgos concurrentes. Por un lado, existe la posibilidad de un "evento en cascada" que genere múltiples interacciones entre la amenaza y la infraestructura que sostiene la vivienda. Por ejemplo, los impactos de las inundaciones en las redes eléctricas y de comunicación pueden complicar la respuesta a emergencias, como ocurrió cuando el huracán Idai azotó Beira (Mozambique) en 2019. Por otro lado, el desarrollo de eventos de evolución lenta puede contribuir al deterioro progresivo del parque habitacional, haciéndolo menos resistente a futuros eventos.



La destrucción del parque de viviendas debido a los riesgos climáticos no solo afecta directamente la vida de las personas, sino que también dificulta el acceso a viviendas en el futuro

La destrucción del parque de viviendas debido a los riesgos climáticos no solo afecta directamente la vida de las personas, sino que también dificulta el acceso a viviendas en el futuro.[56] Además, los riesgos climáticos aumentan los costos de seguros, reduciendo aún más los medios para gestionar los riesgos urbanos incluso para aquellos que no están excluidos de los instrumentos financieros formales.[57] La vivienda, una vez más, se convierte en un medio clave para alcanzar la resiliencia. La resiliencia urbana exige una perspectiva a nivel de ciudad que priorice a quienes están más en riesgo: una ciudad que trabaja para los más vulnerables es una ciudad funcional para todos.

Gráfico 6.7: Porcentaje de la población expuesta al riesgo de inundaciones a nivel subnacional



Fuente: Rentschler, Salhab et al., 2022.

6.2.1 Riesgos para la vivienda relacionados con el clima

La vivienda está muy expuesta a los efectos del cambio climático. Tanto eventos agudos como de evolución lenta, desde tormentas marinas hasta aumentos graduales de temperatura, impactan en las viviendas y en cómo están habitadas. Los riesgos a considerar al desarrollar viviendas resilientes al clima incluyen el aumento del nivel del mar, inundaciones en zonas interiores, tormentas extremas como tifones, ciclones y huracanes, incendios forestales, olas de calor, estrés hídrico y hundimientos. Si no se toman medidas de reconstrucción efectivas, estos riesgos pueden volverse crónicos con el tiempo.[58]

Más de 850 millones de personas viven en zonas costeras de baja altitud y, por tanto, estarán expuestas a crecientes riesgos de aumento del nivel del mar[59] incluyendo inundaciones, erosión, intrusiones marinas y contaminación, lo que conlleva un aumento de los costos de mantenimiento.[60] Además, muchos otros están en riesgo por desbordamientos fluviales de ríos o inundaciones superficiales. Por ejemplo, una evaluación reciente de riesgos de inundaciones en 188 países estimó que hasta 1.81 mil millones de personas (el 23 por ciento de la población mundial) están situadas en lugares expuestos a "niveles significativos de riesgo de inundación".[61] La compactación y el sellado del suelo, comunes en zonas muy pobladas, agravan el riesgo de inundaciones. Los países de Asia Sudoriental se ven muy afectados, pero los riesgos están presentes en todas las regiones del mundo, como se ilustra en el Gráfico 6.7.



1.81 Mil millones de personas (el 23 por ciento de la población mundial) están situadas en lugares expuestos a "niveles significativos de riesgo de inundación"

Tras los devastadores incendios forestales en Europa durante 2025, los expertos han advertido sobre una "nueva normalidad" de fenómenos meteorológicos extremos en el continente

Las inundaciones suelen estar provocadas por eventos extremos, como tormentas extremas. La tabla demuestra el impacto de estos eventos en la vivienda y la infraestructura. Las tormentas causan destrucción directa a través de fuertes vientos (arrancando tejados, colapsando muros), marejadas ciclónicas (que provocan inundaciones y erosión de los cimientos) y lluvias intensas que pueden desencadenar derrumbes e inundaciones repentinas que podrían arrasar comunidades enteras. Impactos adicionales en materiales y disponibilidad de tierras, así como la pérdida de medios de vida y desplazamientos, también dificultan los esfuerzos de reconstrucción.[62]

La preocupación por los impactos de los incendios forestales en las viviendas también ha aumentado, ya que eventos recientes en lugares como California (EE.UU.), España y Australia han provocado desplazamientos de población, destrucción de viviendas y un aumento de la contaminación del aire.[72] Tras los devastadores incendios forestales en toda Europa durante 2025, los expertos han advertido una "nueva normalidad" de fenómenos meteorológicos extremos en el continente.[73] Los impactos de los incendios forestales son a largo plazo, ya que la pérdida de vegetación y la consecuente erosión pueden agravar aún más la pérdida de recursos hídricos y el riesgo de inundaciones.

El aumento de las temperaturas y las olas de calor también son motivo de preocupación, ya que las viviendas mal diseñadas pueden agravar los efectos del calor, provocando agotamiento por calor, deshidratación y

Tabla 6.3: Ejemplos de impactos habitacionales por tormentas extremas registradas en años recientes

Nombre	Ubicación (país/territorio)	Año	Costo estimado	Destrucción estimada
Super Tifón Hagibis	Japón (Honshu)	2019	~ 2.9 billones de yenes (~21.3 mil millones de dó-lares estadounidenses)	3,273 totalmente destruidas y más de 90,000 parcialmente dañadas o inunda-das[63]
Tifón Co-may (Lekima)	China (Zhejiang / Shandong)	2019	~72,000 millones de CNY (10 mil millones de dólares estadouniden-ses)	~149,000 dañadas[64]
Huracán Dorian	Bahamas	2019	~3.4 mil millones de dóla-res estadounidenses	~3,000 viviendas dañadas o destruidas[65]
Ciclón Idai	Mozambique / Malawi / Zimba-bue	2019	~2.9 mil millones de dóla-res estadounidenses	~240,000 viviendas dañadas o destrui-das solo en Mozambique[66]
Super Tifón Rai (Odette)	Filipinas	2021	~0.95 mil millones de dólares estadouniden-ses (47.6 mil millones de euros)[67]	>1 millón de viviendas dañadas[68]
Huracán Ida	EE. UU. (Golfo de México)	2021	~95 mil millones de dóla-res estadounidenses	Hasta el 75 por ciento de los edificios da-ñados en algunas zonas más afectadas, como Lafourche Parish[69]
Huracán Ian	EE. UU. (Florida y Sureste)	2022	~112.9 mil millones de dólares estadounidenses	~5,000 viviendas destruidas y 30,000 da-ñadas solo en Florida[70]
Tifón Yagi	Vietnam (Norte/Noreste)	2024	~1.66 mil millones de dó-lares estadounidenses	~314,000 viviendas dañadas o destrui-das[71]

Fuente: datos recopilados por el autor.

tensión cardiovascular entre los residentes. Las olas de calor, a menudo descritas como "asesinos silenciosos", son responsables de millones de muertes no registradas.[74] Estos impactos pueden ser mayores para ciertos grupos poblacionales susceptibles al calor, como personas mayores, niños, personas con discapacidades o personas de bajos ingresos que no tienen alternativas para minimizar la exposición (Gráfico 6.8).[75] El aumento de las temperaturas suele aliviarse con unidades individuales de aire acondicionado que incrementan el consumo energético total del hogar, incrementando las emisiones y disminuyendo la resiliencia.

Las olas de calor, a menudo descritas como "asesinos silenciosos", son responsables de millones de muertes no registradas

6.2.2 Abordando el impacto del cambio climático en la vivienda

Aunque los eventos relacionados con el clima afectan a todos, los impactos están fuertemente determinados por la ubicación, los ingresos y otros factores, siendo las viviendas y barrios pobres y marginados los que suelen estar más expuestos a riesgos. La desigualdad en la vivienda agrava las vulnerabilidades relacionadas con el clima.[76] Al mismo tiempo, la vivienda puede ser una palanca clave para mejorar la salud y la resiliencia de las poblaciones vulnerables, y proporcionar respuestas de vivienda resilientes al clima también es una forma eficaz de construir comunidades.[77] En particular, la resiliencia climática puede desarrollarse mediante intervenciones en el diseño y la construcción de edificios, la planificación vecinal y la planificación a nivel de ciudad

Gráfico 6.8.: Vulnerabilidades que agravan los impactos individuales del calor y la poca comodidad térmica



Adaptación de: OMS, 2024.



Un bombero lucha contra intensas llamas que consumen una casa durante un incendio forestal en Stillwater, Oklahoma, EE. UU ©. Shutterstock

e intervenciones más amplias a nivel regional y nacional. Hay tres áreas de acción disponibles: Personas y capital comunitario; Parque habitacional (viviendas nuevas y remodeladas); y Planificación integrada de barrios y ciudades.

Personas y capital comunitario

La comunidad es clave para fortalecer la resiliencia: no se construye únicamente a partir de los individuos, sino a través de sus relaciones con los demás y con el medio ambiente, recalcando la importancia de un enfoque colectivo ante cualquier tipo de acción.[78] Las acciones locales lideradas por organizaciones comunitarias que buscan mejorar los barrios son casi siempre beneficiosas para construir resiliencia, especialmente para hogares más desfavorecidos, y especialmente cuando los representantes de la comunidad local facilitan ellos mismos los esfuerzos de construcción de resiliencia.[79] Alrededor del mundo existen numerosos ejemplos de programas de vivienda comunitaria que han apoyado exitosamente la construcción de la resiliencia, en muchos casos en preparación para o tras desastres naturales (Tabla 6.4).

El capital comunitario, en sus diferentes formas, también puede aprovecharse eficazmente para reforzar la resiliencia mediante prácticas informales (discutidas a más detalle en el Capítulo 5): [86] abarca el capital social (el grado de interconexión entre los miembros de la comunidad a través de relaciones de reciprocidad y confianza), el capital económico (incluyendo medios de vida sostenibles, mercados, ahorro comunitario y acceso al crédito), capital humano (las habilidades específicas de la comunidad, incluyendo habilidades, diversas formas de conocimiento, experiencia y oportunidades de acción), capital físico (la infraestructura y las instalaciones disponibles, junto con las instituciones y prácticas que las mantienen) y capital natural (relacionado con la capacidad de la comunidad para acceder a recursos naturales de forma sostenible)[87] (Gráfico 6.9).

La desigualdad en la vivienda agrava las vulnerabilidades relacionadas con el clima

Tabla 6.4: Ejemplos de diferentes formas de capital comunitario para construir viviendas resilientes al clima

Ubicación	Estudio de caso:
Camboya y Filipinas	Vivienda liderada por la comunidad en Cambo-ya y Filipinas a través del Proceso Popular y la Coalición Asiática por los Derechos de la Vi-vienda (ACHR), donde los residentes planifican y construyen viviendas colectivamente.[80]
Dinamarca y el Reino Unido	Programas de cohabitación que fomentan la cooperación y la gestión compartida de recur-sos entre generaciones.[81]
Zimbabue y Tanzania	Organizaciones del tercer sector como Dialo-gue on Shelter Trust (Zimbabue) y el Centre for Community Initiatives (Tanzania), ambas afiliadas a Slum Dwellers International (SDI), apoyan la diversificación y el desarrollo local para acceder a la vivienda.[82]
México	Financiación incremental de la vivienda a tra-vés del programa INFONAVIT, que permite a los trabajadores con bajos ingresos mejorar progresivamente sus viviendas.[83]
EE. UU. y Nepal	Los programas Build Back Better (reconstruir mejor) de Hábitat para la Humanidad incluyen formación en habilidades sobre métodos de construcción resilientes a desastres que forta-lecen aún más el capital humano.[84]
Nepal	Los proyectos de reconstrucción de Nepal posterremoto formaron albañiles locales en diseño resistente a terremotos, creando nue-vas formas de reconstrucción comunitaria ante desastres.[85]



Medidas relativamente pequeñas, como aquellas que mejoran la ventilación y el confort térmico o utilizan materiales locales, pueden marcar una gran diferencia en la habitabilidad de la vivienda

Además, existen múltiples oportunidades para que las agencias multilaterales, regionales y locales involucren constructivamente a las comunidades en procesos que desarrollen formas locales de capital y contribuyan a una vivienda resiliente al clima. El ejemplo del enfoque del Proceso Popular implementado en Tboung Khmum, Camboya, es un buen ejemplo de los impactos transformadores que los donantes pueden lograr al involucrar a las comunidades a múltiples escalas (Recuadro 6.5).

La vivienda liderada por la comunidad (CLH, por sus siglas en inglés) es una estrategia eficaz para lograr la resiliencia comunitaria. Aunque variadas en sus enfoques, las iniciativas CLH comparten varios principios comunes que están en línea con las estrategias para construir capital comunitario:[88]

- Los residentes están al volante, asegurando su implicación central en el proyecto de vivienda.
- La acción implementa principios de solidaridad y cooperación, movilizando recursos a través del ahorro comunitario.
- El objetivo está en garantizar la asequibilidad a largo plazo y en prevenir la gentrificación.
- Existe una administración colectiva, a menudo a través de la gestión comunal de infraestructuras, el reparto de tierras o el desarrollo institucional.
- El enfoque principal siempre está en avanzar en el derecho a la vivienda.

La vivienda liderada por la comunidad es una estrategia eficaz para lograr la resiliencia comunitaria

A lo largo de los años, la resiliencia climática y la atención a los entornos de vivienda se han vuelto cada vez más centrales en los esfuerzos de CLH porque a menudo se llevan a cabo de formas que ayudan a construir resiliencia.[89] Ejemplos demuestran que CLH construye múltiples elementos de capital comunitario y puede ofrecer vivienda por solo una fracción de los costos de mercado, con una huella de carbono sustancialmente menor. Esto se ilustra en el caso de FUCVAM en Uruguay, donde el uso de materiales locales redujo los costos de construcción entre un 30 y un 40 por ciento y también disminuyó las emisiones.[90] Probablemente el impacto más sustancial de CLH es su capacidad para ofrecer capital social y humano mediante la creación de redes, la colaboración y el potencial de aprendizaje entre pares. En San Martín de los Andes, Argentina, por ejemplo, la participación activa de las comunidades mapuches permitió la implementación de técnicas tradicionales que minimizan la deforestación y la degradación del suelo.[91] Esto también permite la movilización política y la presión a nivel

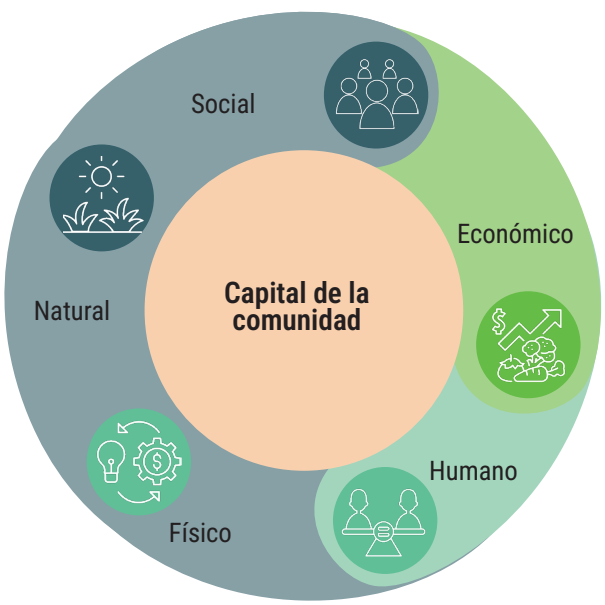
Recuadro 6.5: Aplicando el Proceso Popular a la modernización resiliente ante desastres en Tboung Khmum, Camboya

Camboya se enfrenta a una gran vulnerabilidad ante inundaciones, tormentas y vientos fuertes, especialmente en las provincias bajas a lo largo del río Mekong. En 2018, la tormenta tropical Son-Tinh y el colapso de la presa de Sepa-Nam Noi desplazaron a más de 5,000 familias en cinco provincias. El distrito más afectado fue Tboung Khmum, con 2,148 hogares evacuados y sin asistencia inmediata para la reconstrucción.

En respuesta, el "Project for Improving Living Environment and Disaster Prevention Capacity in Cambodia", implementado por ONU-Habitat con el apoyo del Gobierno de Japón y las autoridades camboyanas, aplicó los principios del enfoque del Proceso Popular para reconstruir 202 viviendas resilientes ante desastres e instalar 216 letrinas, beneficiando a casi 10,000 personas en el distrito. Las comunidades cartografiaron riesgos, identificaron sitios seguros de construcción y formaron Comités de Desarrollo Comunitario para supervisar las actividades de construcción y preparación. El proyecto también fortaleció las habilidades locales formando a 172 constructores y 70 funcionarios, al tiempo que mejoraba la participación femenina, la cohesión social y la capacidad de gobernanza. Aunque financiado internacionalmente, el liderazgo comunitario influyó en la planificación, toma de decisiones, seguimiento y resolución de conflictos a lo largo de todo el proyecto.

Fuente: ONU-Habitat 2020.

Gráfico 6.9: Los diferentes elementos del capital comunitario



Fuente: Adaptado de Vallecha et al. 2025

local, regional y nacional. Por ejemplo, la Alianza de Filipinas, en apoyo a la Homeless People's Federation of the Philippines, ha establecido sólidas alianzas con actores municipales a través de proyectos CLH.[92]

Construir resiliencia comunitaria depende del momento, la escala y el desarrollo de un entendimiento común sobre cómo abordarlo. Las respuestas humanitarias se han centrado en "reconstruir mejor" tras desastres, pero como se explicó antes, la resiliencia comunitaria depende especialmente de la capacidad de construir diferentes formas de capital a lo largo del tiempo. La planificación ayuda a anticipar interrupciones y abordar vulnerabilidades preexistentes que pueden volverse críticas en el contexto de respuestas y recuperación de emergencia.[93] La resiliencia también se consolida a diferentes escalas, reflejando la naturaleza interconectada de los sistemas en el barrio y en las regiones más amplias donde se encuentra la vivienda.

Parque habitacional: vivien as

La vivienda liderada por la comunidad puede ofrecer vivienda por solo una fracción de los costos del mercado, con una huella de carbono sustancialmente menor



La resiliencia climática puede lograrse mediante intervenciones en el parque habitacional, priorizando la asequibilidad y las necesidades de los habitantes de bajos ingresos (Gráfico 6.10). El primer paso para construir viviendas resilientes al clima es evaluar las condiciones del parque habitacional existente. Medidas relativamente pequeñas, como aquellas que mejoran la ventilación y el confort térmico o que utilizan materiales locales, pueden marcar una gran diferencia en la habitabilidad de la vivienda. Muchas de estas medidas pueden surgir del despliegue del conocimiento tradicional o de una comprensión informada del clima actual y de cómo afectará a las proyecciones futuras. La concientización, la educación, el aprendizaje entre pares y los proyectos demostrativos también pueden mejorar significativamente la resiliencia de la vivienda.

También hay mucho que ganar invirtiendo en esfuerzos para reducir las emisiones de vivienda, tanto directas como indirectas, como se discute en las Secciones 6.1.1 y 6.1.2. Las acciones de mitigación suelen tener cobeneficios para la adaptación. Por ejemplo, adaptar viviendas antiguas e ineficientes con medidas de eficiencia energética como aislamiento térmico o sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC, por sus siglas en inglés) mejorados es una forma eficaz de mejorar su rendimiento y habitabilidad. De manera similar, aplicar estándares ecológicos de construcción sostenibles al diseño y la operación de viviendas reduce las emisiones, mejora la calidad medioambiental y facilita el ahorro a largo plazo.

Sin embargo, es necesario aplicar estos estándares con cuidado, ya que pueden limitar el acceso a la vivienda y crear vulnerabilidades adicionales, especialmente cuando no encajan perfectamente con las condiciones y tradiciones locales. Los compromisos también pueden manifestarse de diferentes maneras: por ejemplo, la implementación de políticas de zonificación contra inundaciones ayuda a reducir los riesgos de inundación a nivel municipal, pero puede afectar negativamente al acceso y la asequibilidad de la vivienda al reducir la disponibilidad de

Negociar la resiliencia con las comunidades ayuda a reducir los impactos no deseados, especialmente en el contexto de informalidad donde las comunidades desempeñan un papel central en la producción del espacio

terrenos urbanizables.[94] Negociar la resiliencia con las comunidades ayuda a reducir los impactos no deseados, especialmente en el contexto de la informalidad, donde las comunidades desempeñan un papel central en la producción de espacio.[95] Un desafío clave recae en considerar las múltiples decisiones y puntos de intervención para avanzar en la vivienda resiliente al clima mediante un enfoque negociado a través de las diferentes etapas de la provisión de viviendas.

Por otro lado, la resiliencia climática también se logra mediante la adaptación a la creciente frecuencia y gravedad de los choques relacionados con el clima. Se pueden incorporar estrategias para la mitigación de riesgos en el diseño y construcción de viviendas, como elevar estructuras en zonas propensas a inundaciones, utilizar materiales y elementos resistentes a inundaciones, adaptar cimientos para resistir tormentas o terremotos, y mejorar el drenaje del lugar. Estos pueden complementarse con medidas para facilitar una recuperación rápida, como la planificación colectiva, la reducción de las interconexiones en infraestructuras físicas e infraestructuras modulares y viviendas.

Gráfico 6.10: Áreas de intervención para fomentar la resiliencia en el parque habitacional existente y por construir



Elaborado por Vanesa Castán Broto

A menudo, la adaptación puede abordarse movilizando conocimientos tradicionales y alternativos. Por ejemplo, la construcción de viviendas elevadas tiene una larga historia en muchas partes del mundo y sigue practicándose hasta hoy en día (Gráfico 6.10). La aldea sobre pilotes de Ganvié, en el lago Nokoué, en Benín, fue fundada en el siglo XVII por comunidades que buscaban esconderse de los traficantes de esclavos. Hoy en día, la comunidad trabaja en la reconstrucción y el mantenimiento continuos de casas de madera sobre pilotes en el lago poco profundo y en un sistema de plataformas elevadas conectadas por transporte en canoa.[96] Ejemplos similares se han emulado en entornos urbanos contemporáneos en otros lugares, como los diseños modernos de viviendas anfibias en Güeldres (Países Bajos), demostrando el potencial para aprender sobre tecnologías tradicionales.[97]

El conocimiento indígena sobre métodos de construcción también se ha utilizado durante mucho tiempo para fomentar la resiliencia, desarrollando a menudo técnicas estrechamente alineadas con las características de un lugar concreto. Esto se refleja en la variada arquitectura que se observa en muchos pequeños Estados Insulares en Desarrollo (PEID).[98] En Samoa, la vivienda tradicional llamada fale samoana presenta un tejado alto de paja sobre una estructura abierta sin muros, protegiendo así a los habitantes del sol y la lluvia mientras

A menudo, la adaptación puede abordarse movilizando conocimientos tradicionales y alternativos

Las diversas soluciones evidentes en la arquitectura tradicional ofrecen importantes oportunidades de aprendizaje para el desarrollo de viviendas adecuadas al contexto actual



permite que la brisa natural refresque la estructura. En Nueva Caledonia, la estructura tradicional kanak tiene paredes gruesas y sin ventanas, de modo que la estructura conserva el calor con una chimenea interior (y el humo ayuda a mantener alejados a los mosquitos). En Fiyi, la bure tradicional resiste fuertes vientos y ciclones tropicales mediante el uso de postes de madera dura enterrados profundamente en el suelo para proporcionar estabilidad. Las habitaciones empinadas de cuatro paredes y las fijaciones sólidas aseguran toda la estructura. En las Islas Salomón, especialmente en la isla Tikopia, las comunidades indígenas utilizan elementos naturales del paisaje como protección, refugiándose bajo rocas salientes durante tormentas severas. Una ingeniosidad similar se refleja en la arquitectura vernácula empleada por las comunidades de Indonesia, que se basa en materiales de origen local y está diseñada para resistir una variedad de desastres naturales como inundaciones, lluvias intensas y terremotos (Gráfico 6.11). Las diversas soluciones evidentes en la arquitectura tradicional ofrecen importantes oportunidades de aprendizaje para el desarrollo de viviendas adecuadas al contexto actual.

Gráfico 6.11: Diversidad de estilos arquitectónicos tradicionales y adaptables en Indonesia



Fuente: Ilustrado por Sepeda Ilmu.

La escala de barrio es crucial para una gestión eficaz del riesgo de desastres y la reconstrucción

Planificación integrada de barrios y ciudades

La resiliencia de la vivienda va mucho más allá de las estructuras individuales: moldea y es moldeada por la comunidad en la que se sitúa. En este sentido, la escala de barrio es crucial para una gestión eficaz del riesgo de desastres y la reconstrucción, conectando la vivienda con la infraestructura y el entorno circundantes.[99] El diseño sostenible de barrios comienza con el reconocimiento de que cada barrio es tan diferente como cada ciudad: en lugar de importar soluciones ya hechas, debe realizarse una evaluación de las necesidades y oportunidades específicas de la ubicación concreta.[100] Esto prepara el camino para soluciones específicas de contexto que sitúan a las personas en el centro de la acción mientras enriquecen los paisajes urbanos existentes. Por ejemplo, los residentes de bajos ingresos del asentamiento informal de Kibera, Kenia, participaron activamente en la modelización de inundaciones, ayudando a mejorar su precisión y relevancia local.[101]

Los barrios prosperan dentro de una ciudad conectada. Las intervenciones a nivel de ciudad, recurriendo a recursos como el Cuadro de Mando de Resiliencia ante Desastres para Ciudades del UNDRR (Recuadro 6.6), pueden marcar una gran diferencia en cómo se desarrolla y se vive un barrio. Sin embargo, las demandas de conocimientos y recursos de la planificación sostenible suelen ser elevadas y pueden superar los recursos disponibles en cada ciudad o barrio. A pesar de la amplia evidencia sobre el papel potencialmente transformador de las comunidades en los proyectos de desarrollo urbano, la presión que pueden enfrentar las autoridades para proveer con rapidez influye en el grado en que la autogestión y la participación son significativas o incluso posibles en muchos casos.[104]

La planificación de la densidad puede ayudar a construir resiliencia en toda la ciudad mejorando el uso del espacio y alineándolo con el uso comunitario

Cuando los gobiernos municipales no pueden ofrecer respuestas planificadoras efectivas, las comunidades locales pueden intervenir para desarrollar planes adaptados localmente. Estos ejemplos muestran los beneficios considerables que pueden obtener cuando los planificadores locales reconocen y facilitan la construcción incremental de resiliencia liderada localmente. Old Fadama en Accra, Ghana, por ejemplo, es uno de los asentamientos más desfavorecidos de la ciudad, cuyos residentes están expuestos tanto a los riesgos de desalojos por la inestabilidad de la propiedad como a las inundaciones causadas por el cambio climático. Demasiadas veces, en contextos como estos, las poblaciones locales en entornos vulnerables son desplazadas simplemente en nombre de la adaptación climática para dar paso a programas de ecologismo, sin considerar la pérdida de resiliencia que esto conlleva debido a la erosión del capital social y humano.[105] Sin embargo, con el apoyo de ONG internacionales como el Centre for Public Interest Law (CEPIL), Shack/Slum Dwellers International (SDI) y People's Dialogue on Human Settlements (PDS), los líderes locales en Old Fadama implementaron una iniciativa de mejora comunitaria para mejorar la accesibilidad, identificando las inundaciones como un desafío crítico y negociando el traslado con los residentes más afectados.[106]

La densidad urbana suele considerarse un problema, pero planificar la densidad puede ayudar a construir resiliencia en toda la ciudad mejorando el uso del espacio y alineándolo con el uso comunitario, de acuerdo con algunas de las estrategias de densificación sugeridas por el pensamiento circular (véase la Sección 6.1.2). Entre los diferentes enfoques para integrar barrios en sistemas urbanos más amplios, el enfoque de tres valores (3V) propone centrarse en las diversas formas de valor creadas por la estructura del espacio urbano, a saber:[107]



Rehab City, Nuevo El Cairo, Egipto © Shutterstock

- El valor del nodo enfatiza la centralidad, accesibilidad y movilidad del espacio y cómo facilita el desplazamiento por la ciudad.
- El valor posicional enfatiza la calidad urbana de diferentes lugares, el desarrollo de barrios vibrantes que garanticen el bienestar de las poblaciones y los ecosistemas.
- El valor potencial de mercado enfatiza el atractivo económico de un lugar.

Este énfasis en la conectividad de toda la ciudad apoya los argumentos a favor del desarrollo orientado al transporte público (TOD, por sus siglas en inglés) para facilitar el crecimiento de viviendas compactas alrededor de las intersecciones de transporte público.[108] Su diseño de uso mixto y alta densidad, típicamente conectado a conexiones de transporte importantes, puede lograr reducciones significativas de emisiones tanto en la construcción de viviendas como en el estilo de vida futuro de sus habitantes, pues están cerca de una variedad de servicios y tienen fácil acceso al transporte público. Sin embargo, aunque los TODs suelen tener un impacto significativo en la disponibilidad de viviendas, la asequibilidad sigue siendo un desafío.[109] Un estudio comparativo de 107 TODs en 24 regiones con servicio ferroviario en EE. EE. EE. UU. encontró que las tasas de asequibilidad de vivienda varían mucho, pero, en la mayoría de los casos, los grupos de bajos ingresos quedan excluidos.[110]

Recuadro 6.6: Tomando medidas para reducir el aumento de las temperaturas urbanas: ejemplos de la Campaña Making Cities Resilient

El Cuadro de Mando de Resiliencia ante Desastres para Ciudades del UNDRR tiene como objetivo facilitar un proceso de planificación colaborativo, en línea con sus "Diez Esenciales para Hacer Ciudades Resilientes", que operacionalizan los principios del Marco de Sendai a nivel local.[102] El Cuadro de Mando de Resiliencia es una herramienta que facilita la evaluación de la resiliencia de la ciudad frente a una lista de 47 indicadores en la evaluación preliminar y 117 en la evaluación detallada.[103] El Cuadro de Mando es amplio y opera a nivel sistémico, y en lugar de centrarse únicamente en la vivienda, enfatiza el lenguaje de la propiedad y la infraestructura. No obstante, diferentes indicadores como el riesgo de propiedad, los códigos de construcción, el uso del suelo y las personas desplazadas permiten a los gobiernos locales abordar la vivienda resiliente al clima.

Varias ciudades han puesto en marcha el Cuadro de Mando como parte de la campaña Making Cities Resilient, incluyendo Manchester (Reino Unido), Makati (Filipinas) y Suroydarya (Nepal). En particular, su trabajo ha ayudado a demostrar diferentes enfoques para abordar los desafíos del calor urbano mediante intervenciones en vivienda e infraestructuras urbanas, incluyendo:

- Amadora (Portugal), una ciudad densamente poblada de 200,000 habitantes ha abordado el calor mediante la rehabilitación de zonas residenciales densas y un ambicioso programa de plantación de árboles para aumentar las zonas verdes en un 50 % en cinco años. Los refugios de emergencia designados con refrigeración atienden las necesidades de los residentes vulnerables, como los adultos mayores y las personas sin hogar.
- Incheon (República de Corea) integra la planificación, los datos y las mejoras de vivienda para la gestión térmica. Las medidas de refrigeración incluyen el uso de tejados y muros fríos en edificios públicos y residenciales, la sombra de infraestructuras y la plantación de árboles en zonas residenciales frescas y densas. También han apuntado a viviendas de bajos ingresos para mejoras, incluyendo aislamiento de paredes y películas para ventanas.
- Quito (Ecuador) incorpora la naturaleza en el diseño de viviendas mediante tejados verdes, jardines verticales y jardines permeables, así como la expansión de parques y jardines comunitarios (especialmente en distritos densos).
- Ciudad del Cabo (Sudáfrica) integra la revisión de las políticas de planificación y diseño urbano para incorporar la gestión del riesgo térmico que guíe a los promotores privados y modele los espacios públicos. Las herramientas incluyen mapas de riesgo de calor y un mapa de la red de espacios verdes de la ciudad. Hasta 2025, la ciudad había instalado seis parques de aspersión como centros de enfriamiento en barrios de bajos ingresos.
- Nairobi (Kenia) ha abordado las altas temperaturas mediante soluciones de refrigeración y vivienda basadas en la naturaleza, con la principal preocupación por la asequibilidad. Los tejados verdes son un elemento clave de la estrategia de la ciudad para hacer frente al calor, con más de 200 edificios beneficiados.

Fuente: UNDRR, 2025b



Amadora, Portugal, 9 de mayo de 2025, Arquitectura moderna del mercado municipal de la mina de agua de Amadora © Shutterstock

En el Reino Unido, Coal Drops Yard, en la zona cercana a la estación de King's Cross – considerado el proyecto de regeneración más exitoso de Londres, con un fuerte énfasis en la resiliencia climática y la neutralidad de carbono[111] – implementó un concepto TOD para alinear a múltiples partes interesadas en el desarrollo.[112] No obstante, esto ha tenido consecuencias en las necesidades de diferentes comunidades, especialmente de residentes de bajos ingresos que han visto un incremento en los precios de la vivienda y trabajadoras sexuales cuyas necesidades de espacio han sido ignoradas.[113]

En el contexto de los asentamientos informales, los TOD pueden exponer a las comunidades a la inseguridad de tenencia de la tierra, al desplazamiento y a la inasequibilidad de la vivienda. Además, los TOD pueden entrar en conflicto con los sistemas de transporte informal existentes y crear opciones de transporte poco familiares, reduciendo la movilidad general de las poblaciones más pobres y comprometiendo aún

Los proyectos verdes pueden generar consecuencias no deseadas que socavan tanto la resiliencia climática como el derecho a una vivienda adecuada

más las necesidades de vivienda.[114] Así, aumentar la resiliencia requiere abordar proyectos de desarrollo como los TOD con cautela y desde la perspectiva de las comunidades desfavorecidas a las que afectan.

En general, la planificación e implementación de proyectos verdes pueden generar consecuencias no deseadas que socavan tanto la resiliencia climática como el derecho a una vivienda adecuada. Por ejemplo, los impactos negativos asociados a la "gentrificación verde" o "acaparamiento ecológico" (Recuadro 6.7) subrayan la necesidad de medidas adecuadas de salvaguardia para prevenir impactos sociales negativos.

Recuadro 6.7: Los impactos del acaparamiento ecológico y la gentrificación verde en el derecho a una vivienda adecuada

El Consejo de Derechos Humanos de la ONU ha destacado cómo la gentrificación y el acaparamiento ecológico pueden socavar la resiliencia climática al desafiar el derecho a una vivienda adecuada. La gentrificación verde ocurre cuando las mejoras medioambientales —como la modernización de eficiencia energética, los estándares de construcción sostenible o la reforestación urbana— elevan el valor de las propiedades y el costo de vida, desplazando a los residentes de bajos ingresos. La apropiación ecológica se refiere a la apropiación de tierras, viviendas o recursos bajo el pretexto de protección medioambiental o acción climática: por ejemplo, la creación de zonas verdes o proyectos de compensación de carbono que desplazan a los residentes.

En ambos casos, cualquier mejora en eficiencia, adaptabilidad y sostenibilidad es captada principalmente por residentes más ricos o grandes propietarios, desplazando a inquilinos de bajos ingresos, comunidades indígenas u otras personas que viven en condiciones informales. A medida que los residentes son desalojados, las redes establecidas previamente se debilitan, la cohesión social se erosiona y la gente es desplazada a zonas desatendidas propensas a riesgos, incrementando su vulnerabilidad. La concentración de tierras y de beneficios en manos de unos pocos actores más adinerados, reduce aún más el acceso a viviendas, socavando la confianza y la participación.

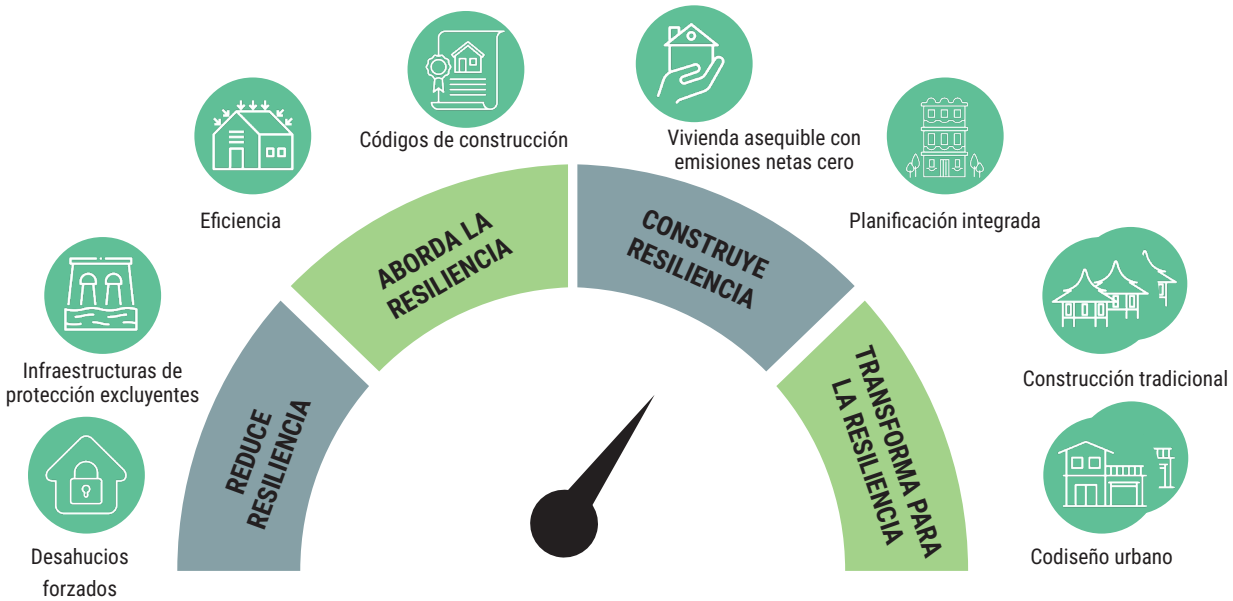
Diferentes medidas pueden reducir el impacto de estos procesos. Las medidas para hacer frente a la gentrificación verde incluyen protecciones de asequibilidad de inquilinos y viviendas, como el control de alquileres, la legislación de subvenciones verdes equitativas y el apoyo a viviendas cooperativas y lideradas por la comunidad. Abordar las apropiaciones verdes exige fuertes salvaguardas de derechos humanos mediante la debida diligencia en proyectos climáticos y el fortalecimiento de los derechos de tenencia de la tierra, incluyendo diversas formas de tenencia consuetudinaria y colectiva. Los mecanismos de reparto de beneficios y la evitación de desahucios forzosos también son mecanismos importantes para prevenir el acaparamiento ecológico

Fuente: Rajagopal, 2022.



Primera marcha contra la gentrificación celebrada en la colonia Condesa en Ciudad de México © Shutterstock

Gráfico 6.12: El espectro de resiliencia climática: reducir, abordar, construir y transformar



Ilustrado por Vanesa Castán Broto

6.3 Condiciones favorables para el Clima – Vivienda resistente

El pensamiento actual sobre las vías hacia la resiliencia climática destaca la necesidad de situar a las poblaciones vulnerables en el centro de los esfuerzos de resiliencia.[115] Preocupa especialmente, desde una perspectiva de justicia climática, la distribución de los beneficios y las cargas derivados de la acción climática. El acceso a la vivienda no es una excepción, especialmente en entornos urbanos. El aspecto técnico de la provisión de viviendas resilientes al clima, aunque importante, es solo una parte de la historia: en última instancia, su éxito requiere una transformación política y social que redefina cómo se produce, habita y gobierna la vivienda.

Además, como se ha explicado en secciones anteriores de este capítulo, evaluar la resiliencia no siempre es sencillo. Las acciones implementadas bajo el lema de la resiliencia climática no siempre son intrínsecamente favorables: a la vez que abarca estrategias transformadoras que sitúan a las comunidades en el centro del proceso, sino que puede incluir medidas excluyentes que las traten como parte del problema, como los desahucios forzosos (Gráfico 6.12). Cualquier planificación para viviendas resilientes al clima debe tener en cuenta la distribución desigual de los impactos. Con esto en mente, la siguiente sección analiza dos factores clave que habilitan caminos justos hacia una vivienda resiliente al clima: la gobernanza multinivel y el financiamiento sostenible de la vivienda.



Cualquier planificación para la vivienda resiliente al clima debe tener en cuenta la distribución desigual de los impactos

La vivienda resiliente al clima debe comenzar con asociaciones, porque ningún nivel de gobierno o actor de mercado controla todos los aspectos



6.3.1 Gobernanza Multinivel

La vivienda resiliente al clima debe comenzar con asociaciones, porque ningún nivel de gobierno o actor de mercado controla todos los aspectos. La gobernanza multinivel se refiere al sistema de autoridad compartida y coordinación entre diferentes niveles de gobierno (internacional, nacional, regional y local) junto a actores no estatales como la sociedad civil, el sector privado y las comunidades.[116] En el contexto de la resiliencia climática, implica tanto la alineación vertical (coherencia entre agendas globales, nacionales y locales) como la colaboración horizontal (entre sectores y actores). La gobernanza multinivel en la vivienda resuena con la idea de resiliencia negociada, que reconoce múltiples definiciones entre diferentes actores.[117]

A nivel nacional, los países reconocen cada vez más los edificios y la vivienda en sus agendas climáticas. Por ejemplo, el número de países con Contribuciones determinadas a nivel nacional (NDC) que referencian edificios aumentó de 135 en 2021 a 161 en 2024.[118] Instituciones gubernamentales a nivel nacional pueden desarrollar marcos políticos más amplios que integren la descarbonización, la reducción de riesgos y la gestión de desastres a diferentes niveles de toma de decisiones, como en las Filipinas (Recuadro 6.8). Por ejemplo, el gobierno de Kenia ha establecido requisitos para que la vivienda asequible cumpla con los estándares ecológicos.

Los gobiernos nacionales pueden desempeñar un papel crucial en la protección del derecho a una vivienda adecuada y en el establecimiento de garantías para proteger a las poblaciones vulnerables. Al mismo tiempo, también pueden apoyar el desarrollo del mercado y proporcionar seguridad a inversores y otros actores mediante diversas herramientas como códigos de construcción, adquisiciones ecológicas, incentivos fiscales y apoyo a asociaciones de vivienda.

A nivel local, la acción se vuelve real. Los gobiernos locales pueden promulgar ordenanzas de uso del suelo, permisos de planificación, provisión de infraestructuras y, a menudo, carteras de vivienda social. Los gobiernos locales también pueden desempeñar papeles clave de mediador, organizando acciones entre empresas, organizaciones de la sociedad civil y otras instituciones relevantes. Esto les sitúa en una posición única para apoyar tanto la vivienda liderada por la comunidad como las mejoras incrementales en los barrios que pueden marcar la diferencia en la resiliencia local. Las comunidades, por su parte, movilizan a las poblaciones y abren espacio para voces que a menudo están excluidas pero cuyas experiencias son esenciales para construir resiliencia, ya sean personas con discapacidad, inmigrantes, comunidades indígenas o personas mayores.

Los gobiernos nacionales pueden desempeñar un papel crucial en la protección del derecho a una vivienda adecuada y en el establecimiento de garantías para proteger a las poblaciones vulnerables.

Recuadro 6.8: Un innovador marco de gobernanza multinivel para la acción climática en Filipinas

Filipinas es a menudo citada como uno de los países más vulnerables al cambio climático. En respuesta, en 2009 el gobierno aprobó la Ley de la República (RA, por sus siglas en inglés) 9729 y la Ley de Cambio Climático (CCA, por sus siglas en inglés). Se trata de un caso destacado en el que la resiliencia se integra e incorpora de forma transversal en múltiples niveles de gobernanza mediante una legislación ambiciosa.

La ley creó la Comisión de Cambio Climático (CCC), un organismo gubernamental encargado de la formulación de políticas que coordina, supervisa y evalúa los esfuerzos de adaptación y mitigación climática en todo el gobierno. La CCC también lidera la implementación de la Estrategia Marco Nacional sobre el Cambio Climático y el Plan Nacional de Acción contra el Cambio Climático (NCCAP, 2011–2028), que alinean las prioridades climáticas con los ciclos nacionales de planificación del desarrollo. La CCC también administra el Fondo de Supervivencia del Pueblo (PSF, por sus siglas en inglés), que se renueva anualmente para financiar propuestas financieras a nivel local y comunitario, convirtiendo a Filipinas en un país pionero en institucionalizar la adaptación financiera.

A nivel local, la Ley posiciona a las Unidades de Gobierno Local (LGUs) —que comprenden unas 138 ciudades, 1,496 municipios y más de 42,000 barangays— como actores de primera línea responsables de preparar los Planes de Acción Locales contra el Cambio Climático (LCCAP, por sus siglas en inglés) e integrarlos en los planes de desarrollo local y uso del suelo. Los barangays desempeñan un papel crucial como primeros intervinientes y como canales de información entre comunidades y municipios. La ciudad de Iloilo, por ejemplo, ha aprovechado la gobernanza multinivel para negociar reubicaciones, la conservación del agua y la restauración de la naturaleza, lo que ha abordado la creciente desigualdad y vulnerabilidad entre los grupos más desfavorecidos.

A pesar de sus fortalezas, el sistema se enfrenta a desafíos como mandatos institucionales superpuestos, mecanismos de aplicación limitados y capacidad local desigual, especialmente en la traducción de las necesidades comunitarias —como la tierra y la vivienda— en estrategias formales de adaptación.





Fuente: See and Wilmsen, 2020. Figura de la estructura de gobernanza multinivel en Filipinas elaborada por Vanesa Castán Broto


Isla de Barbados ©

Los actores privados tienen una influencia considerable en la configuración de los mercados de suelos y la calidad de la vivienda. Promotores, empresas constructoras y arquitectos pueden hacer que el diseño bajo en carbono y sensible al clima sea el valor predeterminado, mientras que los inversores colaboran con planes locales para evitar el sobredesarrollo en zonas de alto riesgo. Los arrendadores y propietarios de edificios tienen la responsabilidad diaria de mantener las viviendas seguras, eficientes y asequibles. Los organismos profesionales de urbanistas, ingenieros y federaciones de vivienda pueden codificar las mejores prácticas, como se ve en el programa Healthy Homes del Reino Unido, que la Town and Country Planning Association apoyó en el desarrollo de los principios y la revisión de los estándares.[119]

6.3.2 Financiación de vivienda resiliente al clima

La financiación para viviendas resilientes al clima sigue quedando por debajo de las necesidades globales. Hacer seguimiento de dicha inversión es difícil ya que los programas se dividen en dos categorías: iniciativas resilientes al clima que pueden incluir elementos de vivienda, y programas de vivienda (como la mejora o reconstrucción) que no siempre incorporan componentes explícitos de resiliencia. Por consiguiente, no existe un conjunto de datos consistente de inversiones en viviendas resilientes al clima. En 2022, la inversión global en eficiencia energética para edificios alcanzó los 285,000 millones de dólares,[120] impulsados principalmente por las crecientes preocupaciones de seguridad energética en Europa, antes de caer ligeramente a 270,000 millones en 2023, cifra que la Alianza Global para Edificios y Construcciones (GlobalABC, por sus siglas en inglés) ha dicho que debería duplicarse hasta los 540,000 millones de dólares estadounidenses para 2030.[121]



Están surgiendo múltiples formas de financiación innovadora para viviendas resilientes al clima, incluyendo bonos verdes, financiación mixta, mercados de carbono y canjes de deuda por naturaleza

Sin embargo, más allá de la eficiencia energética, identificar inversiones específicas en vivienda relacionadas con la resiliencia es difícil, pero el número de iniciativas nacionales y multilaterales con elementos de resiliencia –incluyendo eficiencia energética, reasentamiento, vivienda social y diseño resiliente ante inundaciones– ha crecido. Varios ejemplos de países ilustran prácticas emergentes. En Filipinas, el PSF, capitalizado en 1.42 mil millones de pesos (alrededor de 17 millones de dólares estadounidenses), ha apoyado 24 proyectos de adaptación liderados localmente.[122] El Programa Nacional de Mejora de los Barrios Marginales KOTAKU de Indonesia, una iniciativa de 1.4 mil millones de dólares apoyada por el Banco Mundial, incluye infraestructuras y servicios que reducen los riesgos climáticos en asentamientos informales.[123] El Green Affordable Housing Fund de Kenia, respaldado por 21.5 millones de euros (23 millones de dólares estadounidenses) del Banco Europeo de Inversiones,[124] promueve la construcción resiliente al clima. El programa MaPrimeRénov' de Francia, valorado en 5.000 millones de euros (5.4 mil millones de dólares), apoya las rehabilitaciones energéticamente eficientes de viviendas envejecidas.[125]

La financiación para viviendas resilientes al clima sigue quedando por debajo de las necesidades globales

Están surgiendo múltiples formas de financiación innovadora para viviendas resilientes al clima, incluyendo bonos verdes, financiación mixta, mercados de carbono y canjes de deuda por naturaleza. Sin embargo, para ser viables y accesibles para los grupos vulnerables, estos enfoques a menudo deben complementarse con instrumentos que mitiguen el riesgo de financiamiento y mejoren la asequibilidad, como subvenciones, garantías y financiación concesional. Un ejemplo alentador es el programa Barbados Roofs to Reefs, que integra esfuerzos de resiliencia, desde la adaptación de tejados para la eficiencia energética y la gestión de aguas pluviales, hasta la mejora de infraestructuras críticas como los sistemas de alcantarillado y agua, y la preservación de ecosistemas costeros y marinos. El programa se financia parcialmente a través del primer canje mundial de 125 millones de dólares estadounidenses de deuda por resiliencia climática, respaldado por garantías del Banco Interamericano de Desarrollo y del Banco Europeo de Inversiones, y apoyado por subvenciones iniciales del Fondo Verde del Clima.[126]

En conjunto, estas iniciativas muestran avances, pero la inversión sigue siendo insuficiente, fragmentada y mal monitoreada. Persiste una brecha importante en el desarrollo y la ampliación de mecanismos de financiación locales, inclusivos y asequibles para viviendas resilientes al clima. En este sentido, mucho se puede aprender de las cooperativas de vivienda y los grupos de ahorro comunitario, que se han vuelto cada vez más comunes en todo el mundo.[127]

6.4 Observaciones finales

Se suele decir que la justicia climática comienza en casa a manera de enfatizar el potencial de todos para contribuir a uno de los desafíos globales de nuestro tiempo. La justicia climática también comienza en casa porque el hogar es la cuna de la acción climática, tanto para reducir emisiones como para mejorar la resiliencia.[128] Teniendo esto en cuenta, este capítulo ha argumentado que:

- *Lejos de ser una disyuntiva, la reducción de las emisiones del sector habitacional va de la mano con mejoras en la calidad de vida.* Las medidas que promueven la eficiencia energética, el cambio a fuentes de combustible no contaminantes o la construcción circular aumentan simultáneamente el confort, la seguridad y la asequibilidad. Además, abordar los riesgos climáticos referentes a la vivienda también puede mejorar la habitabilidad, ya que medidas que aumentan la resiliencia —como el aislamiento, el sombreado y el diseño elevado— también mejoran la comodidad y la habitabilidad, al mismo tiempo que reducen el consumo energético y las emisiones.

- *La vivienda resiliente al clima depende tanto de la innovación social como de la física y técnica.* Una idea clave es que la mayoría de las formas sostenibles de vivienda se basan en el conocimiento, las redes y la agencia de las propias comunidades. Ahora hay décadas de experiencia en enfoques comunitarios para el desarrollo de viviendas que demuestran su potencial en diferentes contextos. El Proceso Popular —es decir, un enfoque liderado localmente y comunitario en el que los residentes planifican, construyen y gestionan viviendas— es fundamental para lograr este objetivo.

- *En el contexto de fortalecer la resiliencia climática, los desalojos y desplazamientos solo deberían aplicarse como último recurso.* En cambio, es fundamental reflexionar sobre las condiciones ambientales locales y las oportunidades que presentan para mejoras in situ. Existen opciones de bajo costo e implementación local para mejoras incrementales, ya sea en el parque de viviendas existente o en la infraestructura circundante. Desde la fase de diseño hasta el uso del entorno construido, existen varias oportunidades para implementar enfoques integrados de resiliencia climática tanto en viviendas existentes como en viviendas nuevas a modo de alternativas a la reubicación.

- *La vivienda resiliente al clima exige, en última instancia, una transformación política y social que redefina cómo se produce, habita y gobierna la vivienda.* En particular, requiere arreglos de gobernanza multinivel que permitan la coordinación no solo entre el gobierno nacional y local, sino también entre barrios y comunidades, combinando la alineación vertical y la colaboración horizontal entre sectores y actores. Esto resuena con la idea de la resiliencia negociada, moldeada a través de múltiples decisiones y puntos de intervención, un enfoque que ayuda a reducir los impactos no deseados y a promover la justicia climática.

- *Para que la vivienda resiliente al clima sea ampliamente accesible, el panorama financiero actual necesita transformarse fundamentalmente.* Los marcos de financiación y regulación deberían evolucionar para empoderar los enfoques comunitarios, en lugar de eludirlos, y protegerlos contra dinámicas excluyentes como la gentrificación verde y el acaparamiento ecológico. Ya existe cierta financiación disponible para programas innovadores que se centran en la resiliencia asequible, pero debe ampliarse significativamente para satisfacer la creciente demanda. Los desafíos y oportunidades para ampliar estos enfoques —y las limitaciones del financiamiento convencional de la vivienda— se discuten más a fondo en el capítulo 8.

Referencias

1. IPCC, 2023, Glossary p. 66.
2. ONU-Habitat, 2024a, Capítulo 6, p. 174; véase también ONU- HÁBITAT, 2019, p. 31.
3. ONU-Habitat, 2016c.
4. GlobalABC, 2025.
5. Consejo Mundial de Construcción Ecológica, 2023.
6. Build Change, 2024.
7. GlobalABC, 2025.
8. PNUMA, 2024.
9. European Commission, JRC & IEA, 2025.
10. IEA, 2024.
11. Blunt & Dowling, 2022.
12. IEA, 2024; IPCC, 2023 (Glossary).
13. GlobalABC, 2023.
14. GlobalABC, 2025.
15. Henfrey et al., 2023.
16. IEA, 2023a.
17. Cabeza et al., 2022.
18. GlobalABC, 2025; IEA, 2023a, p.89.
19. DECIG, 2024.
20. IEA, 2022, p.28.
21. Zhang et al., 2025.
22. Hughes & Larmour, 2024.
23. Palmer & Selincourt, 2021.
24. Franco et al., 2021.
25. One Planet Network, 2025.
26. Galvin, 2024.
27. IPCC, 2022.
28. PNUMA, 2023; GlobalABC, 2025.
29. DECIG, 2024.
30. Wong, 2023.
31. IPCC, 2022b.
32. IEA, 2025.
33. Pickerill, 2025.
34. Ecovillage. (s.f.).
35. Pickerill, 2025.
36. Fatti, 2022; Culwick and Patel, 2020; Winston, 2022.
37. Cornwall Energy Networks. (s.f.).
38. EPA, 2025.
39. Adams et al., 2019.
40. GlobalABC, 2020.
41. Kenoteq Ltd., s.f.
42. Gjenge Makers, s.f.
43. Ramesh et al., 2010 ; Ruiz-Valero et al., 2025
44. Nordic Innovation, 2024.
45. Ruiz-Valero et al., 2025.
46. Arceo et al., 2025.
47. Lundgren et al., 2025.
48. Ostapska et al., 2024.
49. GlobalABC, 2025.
50. IEA, 2024.
51. OMC, 2025.
52. Keramidas et al., 2024.
53. ONU-Habitat, 2024a.
54. IDMC, 2025.
55. Li et al.,2025.
56. Rajagopal, 2022.
57. Carlin et al., 2023.
58. Rajagopal, 2022.
59. ONU-Habitat, 2024a, p.85.
60. Carlin et.al, 2023.
61. Rentschler et al., 2022.
62. UNDRR, 2023.
63. Oficina del Gabinete, Gobierno de Japón, 2020.
64. AON, 2019.
65. ICWS, 2022.
66. OIT, 2019; OCHA, 2019.
67. NDRRMC, 2021
68. Enano, 2025.
69. CNN, 2021.
70. Kaye, 2022.
71. Dat, 2024.
72. Pierce et al., 2023.
73. UNDRR, 2025a.
74. Rajagopal, 2022.
75. OMS, 2024.
76. ONU-Habitat, 2024a.
77. Li et al. 2025.
78. Boston et al., 2024.
79. ONU-Habitat, 2011a.
80. Butcher et al., 2025.
81. Beck, 2020.
82. Chatiza, 2026.
83. Rendón & Torres, 2018.
84. Pusey et al., 2022.
85. Crawford & Morrison, 2021.
86. Rajendran et al., 2025.
87. Vallecha et al., 2025.
88. Núñez, 2025.
89. Ibid.
90. Ibid.
91. Ibid.
92. Mamo, 2015.
93. Boston et al., 2024.
94. Sharifi, 2020; Chelleri et al., 2015.
95. Colenbrander et al. 2017.
96. Christian et al., 2023.
97. Piątek et al., 2024.
98. Mercer et al., 2007; Pathirana, 2025.
99. ONU-Habitat, 2019.
100. UNEP, 2023a.
101. Mulligan et al., 2019.
102. UNDRR, 2015.
103. Schofield & Twigg, 2019.
104. Lamb & Vale, 2024.
105. Douglas, 2018.
106. Cobbinah & Finn, 2023.
107. Salat & Ollivier, 2017.
108. Ollivier et al., 2021.
109. Garde et al., 2024.
110. Kaniewska et al., 2024.
111. King's Cross, 2026.
112. Adelfio et al., 2021.
113. Sanders-McDonagh & Neville, 2017.
114. Abdi & Lamíquiz-Daudén, 2022.
115. Eriksen et al., 2021.
116. ICLEI-África, 2021.
117. Sethi et al., 2021.
118. GlobalABC, 2025, p.47
119. Asociación de Planificación Urbana y Rural, 2023.
120. GlobalABC, 2023, p. ix.
121. GlobalABC, 2025.
122. Department of Finance, 2025.
123. Banco Mundial, 2019.
124. EIB, 2025.
125. Ministère de la Transition écologique, 2023.
126. Inter-American Development Bank,2024; European Investment Bank, 2024.
127. Rahman & Ley, 2020 ; d'Cruz & Mudimu, 2013 ; Mitlin et al., 2011.
128. Hernández, 2022.



Capítulo 7:

Vivienda y la ciudad: Provisión de vivienda equitativa, habitable e inclusiva

Datos rápidos

1. Los efectos combinados de la disminución de la asequibilidad, la mala integración de la planificación y la discriminación han provocado un aumento de la segregación y fragmentación de la vivienda.

2. La participación limitada de la sociedad civil en la vivienda, la planificación y la gestión siguen siendo obstáculos relevantes para abordar la crisis de la vivienda, con solo un 19 por ciento de las 152 ciudades encuestadas con fuerte participación de la sociedad civil en la planificación urbana.

3. El acceso limitado a la tierra es un factor clave del aumento de la desigualdad en la vivienda.

4. Desde 1975 hasta 2025, las áreas urbanas se han expandido físicamente a casi el doble de la tasa de crecimiento poblacional, creando patrones de desarrollo de baja densidad que aumentan significativamente los costos per cápita de infraestructuras.

Puntos de política

1. Los programas de vivienda social basados en las personas son clave para abordar la desigualdad de vivienda, promover la inclusión social y apoyar a los grupos marginados.

2. El diseño con enfoque de género y culturalmente apropiado debería ser obligatorio como requisito fundamental para todo desarrollo de viviendas y barrios.

3. La participación comunitaria, la financiación y la toma de decisiones en el diseño, construcción y gestión de viviendas pueden conducir a resultados de vivienda más eficientes e inclusivos.

4. El desarrollo de viviendas asequibles debe estar alineado con la planificación de infraestructuras y el acceso a medios de vida para evitar concentrar comunidades de bajos ingresos en ubicaciones aisladas y sin acceso a servicios.

5. La planificación basada en la proximidad requiere salvaguardas proactivas de equidad para garantizar que las mejoras locales en la habitabilidad no desplacen a las poblaciones urbanas pobres como resultado del aumento de precios.

Hacer que las ciudades sean equitativas, habitables e inclusivas universalmente sigue siendo uno de los mayores retos del siglo XXI. Aunque la vivienda tiene un papel fundamental para lograr este objetivo, a menudo se ha desarrollado como un producto aislado, sin la debida consideración de su entorno más amplio a nivel de barrio, ambiental, cultural y de localización. Sin embargo, el éxito de un proyecto de viviendas depende en gran medida de su integración en la ciudad y de la amplia gama de servicios y empleo que ofrece. Sin estas oportunidades urbanas, los hogares corren el riesgo de una mayor marginación social y económica. En consecuencia, de los ocho elementos de vivienda adecuada discutidos en este reporte (véase el Capítulo 1), este capítulo presta especial atención a tres elementos que a menudo se pasan por alto en la provisión y gestión de la vivienda: accesibilidad (las formas en que la vivienda debe ser accesible para grupos desfavorecidos), la ubicación (cómo la vivienda debe estar cerca de oportunidades económicas y sociales) y la adecuación cultural (cómo refleja las costumbres, valores y materiales locales específicos de sus habitantes).

La inclusión habitacional es cada vez más desafiante, extendiéndose más allá de las familias de bajos ingresos para afectar incluso a las clases medias, que a menudo encuentran que las ofertas de vivienda pública y social están dirigidas exclusivamente a los más pobres.[1] Por tanto, la búsqueda de la habitabilidad debe estar explícitamente anclada en la equidad: centrarse únicamente en la habitabilidad corre el riesgo de legitimar espacios de alta calidad para quienes pueden costearlos, mientras perpetúa la exclusión para las poblaciones de bajos ingresos y marginadas. Esta tensión inherente —entre la habitabilidad del barrio y la accesibilidad económica— requiere una planificación y gobernanza efectivas para conciliar prioridades en competencia y garantizar que la mejora de los entornos urbanos beneficie a todos los residentes, especialmente a los pobres urbanos.

Con esto en mente, el capítulo destaca la necesidad de una "inclusión activa" y de la acción a favor de los pobres. No basta con acomodar o hacer espacio para la inclusión y la habitabilidad; las autoridades urbanas necesitan políticas activas para que esto ocurra. Al abordar la crisis de vivienda, es importante priorizar estrategias que protejan y beneficien explícitamente a los hogares de bajos ingresos, a los residentes de asentamientos informales y a otros grupos vulnerables, asegurando que la habitabilidad no solo sea un privilegio de los acomodados, sino un derecho accesible para todos los habitantes urbanos.

Por tanto, la búsqueda de la habitabilidad debe estar explícitamente anclada en la equidad

Hacer realidad el derecho humano a una vivienda adecuada para todos requiere una planificación urbana proactiva y una gobernanza que sitúe las preocupaciones sobre la habitabilidad e inclusión en el centro del afrontamiento de la crisis de la vivienda. El capítulo está dividido en seis secciones principales:

- Las implicaciones de la segregación y discriminación en la vivienda, así como las oportunidades de los programas de vivienda social y los enfoques "Housing First" frente a la falta de vivienda (Sección 7.1).
- El valor de promover un diseño "centrado en el usuario" y culturalmente apropiado, especialmente para mujeres, personas con discapacidad, migrantes, pueblos indígenas y otros grupos tradicionalmente excluidos de los procesos de planificación (Sección 7.2).
- El papel central de la gobernanza urbana para facilitar mejores resultados en la vivienda, incluyendo la contribución de estructuras de toma de decisiones descentralizadas, marcos políticos a pro-pobres y la participación comunitaria centrada en la vivienda para superar las barreras para la participación local (Sección 7.3).
- El papel fundamental de la función social de la tierra y las oportunidades que esta crea para modelos de gestión de tierras pro-pobres y gestionados por la comunidad (Sección 7.4).
- La importancia de la densidad, la ubicación y las mejoras pro-pobres para prevenir la expansión urbana y proteger a los grupos de bajos ingresos del riesgo de desplazamiento (Sección 7.5).
- Algunas observaciones finales que resumen las principales lecciones y caminos a seguir (Sección 7.6).



Un campamento de personas sin hogar en una calle del centro de Los Ángeles,

7.1 La realidad de la exclusión de vivienda

En todo el mundo, la brecha socioeconómica en las zonas urbanas se ha ampliado considerablemente en las últimas tres décadas, resultando en una grave exclusión espacial y social.[2] La crisis de vivienda que afecta a las ciudades de todo el mundo no es un fenómeno neutral que afecte por igual a todos los residentes: más bien, representa un fracaso sistemático que afecta desproporcionadamente a los pobres urbanos y a otros grupos vulnerables. Los enfoques convencionales de desarrollo suelen tratar las necesidades de vivienda de bajos ingresos como preocupaciones periféricas, que deben abordarse mediante estándares mínimos y recursos residuales, mientras concentran la inversión y la calidad en las zonas de ingresos medios y altos. Esto produce una ciudad dual donde la habitabilidad está estratificada por clase: los residentes acomodados disfrutan de acceso a barrios bien diseñados, con acceso a servicios y conectados por transporte público, mientras que los pobres quedan relegados a asentamientos informales, urbanizaciones periféricas o viviendas deficientes en áreas que carecen de servicios y oportunidades básicas.[3] Por eso cualquier solución debe comenzar por los propios residentes urbanos y priorizar enfoques políticos "basados en las personas". Por tanto, estos desafíos deben entenderse no solo como problemas técnicos que requieren mejores soluciones de diseño, sino como manifestaciones de desigualdades estructurales más profundas en la financiación, gobierno y prioridad del desarrollo urbano. Por ello, esta sección comienza explorando la dinámica de la segregación y discriminación en la vivienda antes de abordar dos áreas de intervención altamente politizadas donde los problemas de exclusión de la vivienda pueden satisfacerse a gran escala: la vivienda social y el sinhogarismo.



La brecha socioeconómica en las zonas urbanas se ha ampliado considerablemente en las últimas tres décadas, lo que ha provocado una severa exclusión espacial y social

7.1.1 Los impactos de la segregación y discriminación en la vivienda

Los efectos combinados de la disminución de la asequibilidad de la vivienda, la planificación mal integrada y la discriminación han provocado un aumento de la segregación residencial y de vivienda. Esto tiene el efecto de restringir el acceso de las personas desfavorecidas a oportunidades urbanas y entornos seguros, limitando severamente el papel potencial de la vivienda como facilitador del progreso social y económico. Estudios empíricos en Europa han demostrado que la segregación está en aumento,[4] con muchos inmigrantes de primera y segunda generación concentrados en los barrios de menores ingresos.[5] En Estados Unidos (EE.UU.), la segregación en la vivienda aumentó en la mayoría de las ciudades entre 1990 y 2014.[6] En ciudades de países en desarrollo, la segregación suele expresarse según distinciones de clase,[7] casta, etnia o religión. En India, por ejemplo, tanto dalits como musulmanes suelen ser discriminados al acceder a la vivienda, lo que conduce a su segregación.[8] La segregación en China es predominantemente entre residentes urbanos y migrantes rurales, cuyo permiso de residencia no les permite acceder a servicios urbanos en la misma medida.[9] La pandemia de COVID-19 evidenció aún más la segregación habitacional (Recuadro 7.1).

Recuadro 7.1: Cómo la COVID-19 expuso la desigualdad de vivienda

La pandemia de COVID-19 puso de manifiesto desigualdades de larga data en el acceso a la vivienda y puso de manifiesto su importancia para la salud y la productividad económica. Con los confinamientos en vigor, las personas que vivían en viviendas insuficientes y superpobladas no podían aislarse ni mantener la distancia social de manera efectiva. Combinado con condiciones de vivienda precarias, como la ventilación deficiente y la falta de saneamiento, esto tuvo el efecto de exponer a los residentes urbanos de bajos ingresos a un mayor riesgo de contraer el virus. Los densos asentamientos informales con infraestructura insuficiente y tenencias inseguras resultaron especialmente vulnerables. Para que las ciudades fortalezcan su resiliencia ante futuras pandemias, la insuficiencia de vivienda y la asequibilidad deben abordarse como infraestructuras básicas de salud pública, priorizando a las poblaciones más vulnerables que están más vulnerables actualmente.

Fuente: Amerio et al., 2020; Wahba, 2022.

La segregación urbana puede desglosarse en dos componentes distintos: la segregación habitacional (la distribución desigual de las viviendas dentro de los barrios, basada en características como precio, tamaño, tipo o tenencia) y la segregación residencial (el grado en que los grupos viven separados en diferentes partes de la ciudad). Ambos se ven agravados por la discriminación en la vivienda: esta es la práctica de tratar a las personas de forma injusta al alquilar, comprar o financiar una vivienda, basándose en características grupales o en su lugar de residencia. Ejemplos incluyen que el propietario rechace ofertas de posibles inquilinos debido a su etnia, edad o género, o que un banco se niegue a conceder un préstamo por la dirección del solicitante.

La discriminación habitacional a menudo pasa desapercibida y es difícil de monitorizar de forma sistemática. Nuevos datos globales recopilados para este reporte indican que desde 2010, el número de quejas formales sobre acceso y tratamiento ha aumentado un 68 por ciento.[10] Esta cifra probablemente refleja tanto la alta incidencia de incidentes negativos como las mejoras en la supervisión y la rendición de cuentas. En Estados Unidos, por ejemplo, su legado de esclavitud y segregación se equilibra con estándares relativamente estrictos de información que ilustran la discriminación en la vivienda en sus diversas formas. Según el Informe de Tendencias de Vivienda Justa 2025, la forma de vivienda más común en Estados Unidos se basaba en la discapacidad, representando más de la mitad (55 por ciento) de las quejas presentadas, seguida por raza (16 por ciento) y género (7 por ciento).[11]

La discriminación habitacional a menudo pasa desapercibida y es difícil de monitorizar de forma sistemática

En la práctica, los procesos de segregación y discriminación funcionan en paralelo, y el mercado inmobiliario es uno de los factores esenciales que impulsan estos procesos.[12] Aunque los grupos de mayores ingresos pueden permitirse viviendas en barrios con baja criminalidad, acceso a oportunidades laborales, contaminación mínima, servicios de alta calidad y recursos educativos, los hogares de bajos ingresos se concentran en barrios menos atractivos donde la vivienda es barata.[13] Crear barrios deseables y bien conectados puede generar una brecha inherente de asequibilidad, excluyendo efectivamente a las poblaciones marginadas y reforzando la segregación. Los estudios demuestran que este fenómeno no se limita a los países en desarrollo: por ejemplo, en Vancouver, Canadá, las políticas que permiten bonificaciones de densidad a cambio de viviendas asequibles pueden impulsar la gentrificación de los barrios y ocultar el papel del poder político en las decisiones sobre el uso del suelo.[14]

En resumen, la segregación en la vivienda limita la movilidad social y profundiza las divisiones socioeconómicas, perpetuando la desigualdad intergeneracional.[15] Así, las cuestiones de inclusión y habitabilidad están íntimamente ligadas a cuestiones de asequibilidad de la vivienda. De hecho, los altos y crecientes precios de la vivienda están asociados con una segregación creciente. La asequibilidad de la vivienda en las economías avanzadas suele verse agravada por la discriminación y la desigualdad racial. Por tanto, abordar los factores que impulsan la crisis global de la vivienda requiere abordar la segregación relacionada con la vivienda.[16]



Viviendas sociales en un complejo habitacional en Port Glasgow, Escocia, Reino Unido © Shutterstock

La asequibilidad de la vivienda en las economías avanzadas suele verse agravada por la discriminación y la desigualdad racial.[17] Por tanto, abordar los factores que impulsan la crisis global de la vivienda requiere abordar la segregación habitacional.

7.1.2 Políticas basadas en el lugar y las personas

Las políticas basadas en el lugar generalmente se centran en la mejora física de los barrios desfavorecidos, introduciendo viviendas para residentes más acomodados para fomentar la diversidad social. Ejemplos incluyen diversificar los diseños y tenencias de viviendas, proporcionar espacios comunitarios y acceso al transporte público, y especificar la diversidad social mediante la variación de alquileres y tenencias. Estas intervenciones son cada vez más dominantes en muchas regiones. En Europa, por ejemplo, las políticas basadas en el lugar han sido populares desde los años 90, mediante las cuales demoliciones selectivas, construcción estratégica de viviendas ocupadas por sus propietarios y privadas, y nuevas normas de asignación se han utilizado para transformar los desarrollos de viviendas sociales. Varios de estos programas incluyen la Politique de la Ville de Francia, el New Deal for Communities del Reino Unido, Soziale Stadt de Alemania y Empowered Neighborhoods de los Países Bajos.[18]

Sin embargo, las políticas basadas en el lugar han sido criticadas por no abordar las causas profundas de la segregación y no abordar preocupaciones sociales y culturales específicas.[19] Estas políticas han tenido dificultades para desconcentrar a los pobres y minorías étnicas, o para atraer a residentes de clase media a barrios suburbanos desfavorecidos.[20] Las estrategias basadas en el lugar también pueden reforzar la exclusión social: a menudo favorecen a los migrantes establecidos y a los residentes de larga data frente a los migrantes recientes, por ejemplo, y pueden alimentar la gentrificación fomentando la propiedad de vivienda de clase media en barrios pobres.[21] En consecuencia, si se imponen sin considerar adecuadamente las complejas dinámicas sociales en juego, sus resultados pueden incluso ser perjudiciales para los grupos más vulnerables.

Las políticas basadas en las personas, en cambio, se dirigen a personas específicas y grupos vulnerables y otorgan agencia a las personas para determinar dónde se satisfacen mejor sus necesidades de vivienda. Entre las políticas basadas en las personas más conocidas están los programas de vales de vivienda, mediante los cuales las personas elegibles pueden utilizar vales emitidos por el gobierno para pagar el alquiler en el sector privado. El Programa Pradhan Mantri Awas Yojana de India ofrece vales de vivienda canjeables para la compra de proyectos de vivienda pública, así como viviendas del sector privado.[22] En España, a través del Bono alquiler joven, los jóvenes inquilinos pueden recibir subvenciones mensuales directas de hasta 250 euros, protegiéndoles de reubicaciones disruptivas y asegurando que los jóvenes puedan mudarse por motivos laborales o personales sin perder el acceso al apoyo para la vivienda.[23]

Las políticas basadas en las personas tampoco están exentas de limitaciones. Por ejemplo, a menudo dependen de que las personas cumplan criterios específicos, como la edad, los ingresos o el estado laboral, lo que puede dejar a algunos residentes susceptibles de perder la cobertura y, como resultado, en riesgo de desahucio o desplazamiento. Sin embargo, en conjunto, cuando se implementan adecuadamente, ambos enfoques pueden generar impactos positivos: los programas basados en el lugar pueden ayudar a revitalizar barrios desfavorecidos, mientras que la asistencia basada en las personas puede facilitar la transición de viviendas pobres y en desventaja.[24]

Recuadro 7.2: Recomendaciones de expertos de las Naciones Unidas sobre la vivienda social

El Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) fue establecido por las Naciones Unidas en 2023 como una plataforma para que los países trabajen juntos para abordar la crisis global de la vivienda. En 2025, publicó 11 recomendaciones sobre vivienda social.

Incorporar la vivienda social en un marco legal e institucional sólido

1. Desarrollar marcos institucionales y políticos sólidos para guiar la implementación de programas de vivienda social inclusivos y sostenibles, garantizando suficiente flexibilidad para acomodar y apoyar enfoques incrementales de vivienda, ayuda mutua y sistemas de prestación cooperativa.
2. Movilizar marcos de financiación de interés público a largo plazo, diversificados y responsables para la vivienda social, incluyendo canales personalizados para provisión incremental, de ayuda mutua, cooperativas y comunitarias.
3. Construir sistemas integrados de datos espaciales y demográficos de vivienda para apoyar la planificación y la toma de decisiones basadas en la evidencia.
4. Demuestra el valor público de la vivienda social mediante la medición del impacto.

Asignación de suelos y equidad espacial

5. Desbloquear el acceso a terrenos bien ubicados para el desarrollo de viviendas sociales movilizando el uso estratégico del suelo público, la banca de suelos y el reparto del valor del suelo.
6. Integrar la vivienda social en la política y la gobernanza urbana para garantizar el acceso equitativo a la vivienda y promover la justicia territorial.
7. Alinear la vivienda social con la planificación de infraestructuras para apoyar comunidades conectadas e inclusivas.

Diseño inclusivo y accesible

8. Establecer estándares de diseño de viviendas inclusivos, accesibles y adaptables para diversas necesidades y etapas de la vida, así como para la forma de provisión.
9. Promover la adecuación cultural y la inclusión económica mediante el diseño participativo y el apoyo a medios de vida informales

Apoyo social integrado y asignación transparente de viviendas

10. Desarrollar ecosistemas integrados de agentes sociales para apoyar el mantenimiento del parque habitacional social y proporcionar apoyo social continuo a los beneficiarios, especialmente mediante la coordinación con otros sistemas administrativos y de asistencia social.
11. Establecer e implementar criterios de elegibilidad transparentes y procedimientos de asignación, basados en principios de equidad e inclusión.

Fuente: ONU-Habitat, 2025g.

7.1.3 El potencial de los programas de vivienda social

La vivienda social tiene un papel importante en la lucha contra la segregación residencial y de vivienda. Aunque la definición de vivienda social varía significativamente entre países, suelen compartir varias características.[25] Los costos suelen fijarse por debajo de las tarifas formales de mercado y a menudo están vinculados a los ingresos o al costo de la vivienda. Están diseñados para preservar la asequibilidad a largo plazo. La vivienda social suele ser propiedad de o estar gestionada por organismos gubernamentales, organizaciones sin fines de lucro o de lucro limitado. La asignación se basa típicamente en criterios como la necesidad, incluyendo nivel de ingresos, ocupación y vulnerabilidad. A través de estas características, la vivienda social puede abordar la desigualdad de la vivienda, promover la inclusión social y apoyar a los grupos marginados.

Un cuello de botella clave para mejorar la oferta de vivienda social son las brechas de gobernanza y la erosión de la confianza. La prestación de vivienda social se ve significativamente dificultada por mandatos poco claros, responsabilidades fragmentadas, procesos de asignación opacos y falta de continuidad institucional.[26] La ausencia de proveedores dedicados o marcos de planificación urbana a largo plazo puedede

La vivienda social tiene un papel importante en la lucha contra la segregación residencial y de vivienda

bilitar aún más la capacidad del sistema para proveer. Cuando los procedimientos de asignación o los criterios de elegibilidad carecen de transparencia, la confianza pública en la equidad y el propósito de la vivienda social puede debilitarse aún más. La vivienda social también suele construirse en ubicaciones periféricas, lo que limita severamente su potencial (véase la Sección 7.5 sobre cómo la planificación basada en proximidad puede contrarrestar esto). Para mejorar la oferta y la gestión de la vivienda social, las Naciones Unidas han publicado recomendaciones clave para ayudar a los países en el desarrollo de sus programas de vivienda social (véase el Recuadro 7.2). Una tendencia clave en la vivienda social es hacia modelos comunitarios y cooperativos, un área que se explorará con mayor detalle en la Sección 7.4. La vivienda social también ha visto innovaciones en el diseño para abordar la adecuación cultural y los cambios demográficos, mediante enfoques de diseño centrados en el usuario y participativos.

Ciudades como Viena (Austria), París (Francia), Barcelona (España), São Paulo (Brasil) y Seúl (República de Corea) están impulsando agendas de vivienda planificando, financiando y gestionando la vivienda social, integrándola en sus políticas urbanas más amplias. En los Países Bajos, que tradicionalmente han tenido una gran oferta de vivienda social, el gobierno nacional recentralizó la oferta de vivienda pública estableciendo objetivos nacionales de al menos un 30 por ciento de alquiler social en el parque habitacional de cada municipio. También firmó acuerdos de ejecución con autoridades locales, corporaciones de vivienda y partes del mercado para construir 250,000 viviendas de alquiler social.[27] En Sudáfrica, mientras tanto, la vivienda social está posicionada como una herramienta para abordar el legado del apartheid, mejorando la movilidad de las personas y promoviendo una sociedad integrada y antirracista. En la República de Corea, en lugar de la demolición masiva y la construcción a gran escala desde cero, una nueva estrategia de reurbanización adoptada en 2012 busca demoliciones a pequeña escala en las zonas residenciales antiguas de poca altura. Esto permite la preservación de una mayor diversidad en tipos de vivienda, más propicia para una variedad de grupos de ingresos que un paisaje homogéneo de edificios nuevos de gran altura.[28] México también ha adoptado un enfoque sólido basado en derechos para la provisión de vivienda social a través de su programa Infonavit (Recuadro 7.3).

Recuadro 7.3: Ofreciendo vivienda social a través del programa Infonavit de México

Infonavit, el innovador programa de vivienda social en México, opera bajo el principio de que la vivienda es un derecho social y no una mercancía. Fue creado en 1972 por el gobierno federal mexicano para desarrollar y construir proyectos de vivienda social, principalmente mediante la concesión de crédito hipotecario a largo plazo a trabajadores de bajos ingresos. En 1993, Infonavit pasó de ser únicamente constructor de viviendas a actuar también como regulador del sector de la vivienda social. Los promotores inmobiliarios asumen el riesgo de financiar, construir y vender viviendas, mientras que Infonavit proporciona financiación asequible a sus empleados. Al destinar el 5 por ciento de sus salarios a una cuenta de ahorros, pueden utilizarlo para obtener una hipoteca u otro préstamo de programas relacionados con Infonavit. Los fondos acumulados, además de usarse como enganche o garantía de crédito, pueden añadirse a su fondo de pensiones si finalmente deciden no comprar una casa. Solo entre enero y diciembre de 2025, Infonavit concedió cerca de 600,000 préstamos hipotecarios y, a lo largo del año, también construyó más de 6,400 viviendas.

Fuente: ONU-Habitat, 2025g., 2011b; México Business, 2025.



Infonavit financió viviendas sociales en México © Shutterstock

Gráfico 7.1: La Carta de Derechos de las Personas sin Hogar

LA CARTA DE DERECHOS DE LAS PERSONAS SIN HOGAR

1. El derecho a la vivienda
2. Acceso a alojamiento de emergencia decente
3. El derecho a utilizar el espacio público y a moverse libremente dentro de él
4. El derecho a la igualdad de trato
5. El derecho a una dirección postal
6. El derecho a las instalaciones sanitarias básicas
7. El derecho a los servicios de emergencia
8. El derecho al voto
9. El derecho a la protección de datos
10. El derecho a la privacidad
11. El derecho a llevar a cabo prácticas necesarias para la supervivencia dentro de la ley



©Burdun Iliya / Shutterstock

Adaptación de: Observatorio Europeo de la Falta de Vivienda, s.f.

7.1.4 Hacia la despenalización del sinhogarismo y los enfoques de Vivienda Primero

Entre las carencias más flagrantes en una vivienda adecuada para todos está el persistente sinhogarismo de muchas personas en todo el mundo. Ha habido un reconocimiento creciente de la necesidad de abordar de manera integral este desafío,[29] de los cuales, más de un tercio de los países que preparan Políticas Urbanas Nacionales, reconocen que el sinhogarismo es una preocupación significativa en sus ciudades.[30] El sinhogarismo refleja la falta de garantía del derecho a una vivienda adecuada y puede incluir una amplia gama de experiencias en las que las personas se enfrentan a una vivienda inadecuada, pero el foco está en personas sin refugio o en alojamientos temporales y de crisis.

Los enfoques de Vivienda Primero enfatizan primero asegurar que las personas tengan acceso a la vivienda y la titularidad asegurada, antes de abordar las causas y factores subyacentes individuales de la falta de vivienda

Las respuestas convencionales han implicado la criminalización de la falta de vivienda en diversas formas: desahucios de refugios en espacios públicos, imposición de multas, encarcelamiento e institucionalización forzada, perpetuando a menudo legados históricos de discriminación y exclusión.[31] Estas prácticas suponen un coste significativo para los gobiernos locales sin abordar las causas profundas de la falta de vivienda. En Estados Unidos, los campamentos de personas sin hogar han sido cada vez más criminalizados tras la decisión del Tribunal Supremo de 2024 que facultó a las jurisdicciones para sancionar a las personas sin hogar. Esto ha llevado a la prohibición de campamentos en más de 150 ciudades.[32] Sin embargo, en otros contextos, hay evidencia de una tendencia emergente hacia la despenalización de la falta de vivienda, como se demuestramediante la adopción en varias ciudades de la Carta de Derechos de las Personas Sin Hogar del Observatorio Europeo de la Falta de Vivienda (Gráfico 7.1).[33] Establece los derechos de las personas sin hogar, incluidos su derecho a utilizar espacios públicos y moverse libremente en ellos, así como a llevar a cabo las prácticas necesarias para la supervivencia.[34]

Aunque los refugios de emergencia y la ayuda humanitaria desempeñan un papel necesario para las personas que experimentan una situación repentina de sinhogarismo, no son soluciones sostenibles a largo plazo para abordar el sinhogarismo. Es especialmente importante para las mujeres, ya que a menudo se enfrentan a desafíos adicionales relacionados con la seguridad, así como a normas excluyentes para el alojamiento temporal en relación con niños y la composición de las familias.[35] Con esto en mente, ha habido una tendencia en las políticas de personas sin hogar a alejarse de las respuestas "solo para emergencias y crisis" hacia enfoques de "Vivienda Primero". Los enfoques de Vivienda Primero enfatizan primero garantizar que las personas tengan acceso a vivienda y una titularidad asegurada, antes de abordar las causas y factores subyacentes individuales de la falta de vivienda. Se basa en el principio de que la vivienda funciona como una condición habilitadora para abordar otros problemas, como encontrar empleo o abordar problemas de abuso de sustancias. En estos enfoques, los servicios siguen proporcionándose, pero el acceso a la vivienda no depende de una participación exitosa. Esto contrasta con los modelos alternativos de "tratamiento primero", que exigen que las personas aborden primero problemas de salud mental o abuso de drogas antes de ser elegibles para vivienda.[36] Países como Finlandia (Recuadro 3.4) y Canadá han logrado avances significativos a través del modelo Vivienda Primero. Otros ejemplos incluyen Escocia, donde la legislación reciente eliminó el requisito de que las personas sin hogar tuvieran una "conexión local" con la zona donde se busca ayuda, permitiendo solicitar apoyo en cualquier lugar de su territorio.[37]

7.2 Promoviendo el diseño de viviendas inclusivas

Las políticas basadas en las personas para fomentar la inclusión requieren atención a las necesidades de grupos vulnerables específicos y un compromiso con la inclusión.[38] Esto incluye diseñar viviendas que acojan a personas mayores y con discapacidad, personas sin hogar, así como mujeres, migrantes y pueblos indígenas. Sin embargo, las estrategias de diseño que benefician a un grupo vulnerable suelen mejorar el entorno para todos. Por ejemplo, un barrio bien iluminado con variados servicios protege a las mujeres, facilita los desplazamientos escolares de los niños y puede ayudar a personas con discapacidad visual. Los parques públicos con áreas de juego visibles benefician a múltiples grupos simultáneamente, demostrando cómo el diseño inclusivo crea entornos universalmente beneficiosos. Esta sección examina la importancia del diseño centrado en el usuario, con un enfoque específico en mujeres, pueblos indígenas y otros grupos que históricamente han sido ignorados o marginados por los procesos tradicionales de planificación.

7.2.1 La necesidad de un diseño centrado en el usuario

Un aspecto clave para hacer que la vivienda sea inclusiva para todos es el diseño centrado en el usuario y adaptable, que pueda responder a las necesidades cambiantes de sus habitantes a medida que envejecen, forman familias o afrontan eventos inesperados en la vida. Por ejemplo, durante la pandemia de COVID-19, la vivienda tuvo que adaptarse a necesidades cambiantes, incluyendo el trabajo remoto, el aislamiento y la vida multigeneracional.[39] En un contexto como este, el diseño de viviendas flexibles y adaptativas reduce las costosas reformas y reubicaciones forzadas, al tiempo que preserva los lazos comunitarios y apoya la resiliencia climática.[40] Las viviendas adaptables son inversiones a largo plazo que permiten a los residentes permanecer en el mismo lugar más tiempo y generar ahorros con mejoras sostenibles que se perderían tras la reubicación (véase el Capítulo 6). En general, el diseño inclusivo va más allá de la simple accesibilidad



Durante la pandemia de COVID-19, la vivienda tuvo que adaptarse a las necesidades cambiantes, incluyendo el trabajo remoto, el aislamiento y la vida multigeneracional

Los enfoques de diseño centrados en el usuario y participativos priorizan los valores de los residentes en la formulación e implementación de la vivienda. Esto incluye una consideración detallada de factores como la seguridad, la protección, los costes de mantenimiento y la posibilidad de futuras modificaciones.[41] Por ejemplo, en Ámsterdam (Países Bajos), los residentes se han convertido activamente en "urbanistas no oficiales", colaborando con arquitectos para diseñar proyectos de renovación urbana que preservan la morfología existente integrando al mismo tiempo comodidades modernas.[42] Este enfoque colaborativo generó requisitos arquitectónicos específicos que reflejaban las diversas necesidades de los residentes, incluyendo balcones, habitaciones exteriores, cocinas cerradas y tamaños variados de viviendas adaptadas a diferentes demografías. Se emplean metodologías como encuestas interdisciplinarias recurrentes para comprender las expectativas cambiantes de los usuarios e informar las medidas de mejora en grandes urbanizaciones.[43] Para grupos marginados, como las inmigrantes femeninas del territorio chino continental en Hong Kong, la investigación-acción participativa les permite expresar sus preferencias por espacios ideales para vivir y para la comunidad, que sirven de base para las recomendaciones políticas.[44]



Diseño centrado en el usuario de edificios de apartamentos en Zuidas, Ámsterdam © Shutterstock

Recuadro 7.4: Promoviendo la inclusión de género a través de la planificación urbana

Aunque la planificación urbana frecuentemente ignora las necesidades y vulnerabilidades particulares de niñas y mujeres, ha habido una amplia gama de respuestas para promover la inclusión de género en la vivienda, abarcando diversos puntos de entrada. Estas incluyen:

- *Una base de evidencia sólida para fundamentar la planificación:* Las agencias de planificación deberían desarrollar recolecciones de datos desagregados por género sobre patrones de viaje, distribución del tiempo y acceso a servicios, utilizando esta evidencia para identificar y eliminar barreras espaciales que limitan la participación económica y comunitaria de las mujeres.
- *Diseño con perspectiva de género:* en Austria, los proyectos Frauen-Werk-Stadt de Viena integran guarderías y tiendas en bloques de viviendas para minimizar el tiempo de desplazamiento de los cuidadores.
- *Planificación progresiva del uso del suelo:* En Zambia, el Protocolo de Género de la Comunidad de Desarrollo de África Meridional ha promovido políticas en las que el 30 por ciento de las tierras públicas disponibles se otorgan a mujeres. Las organizaciones sociales en Zambia también han trabajado hacia una planificación con perspectiva de género mediante enmiendas a 22 leyes relacionadas con la tierra.
- *Oferta de vivienda subvencionada:* En un esfuerzo por abordar la exclusión histórica de las mujeres en El Salvador, el gobierno lanzó un programa en el que se vendieron viviendas confiscadas a sobrevivientes de violencia de género a solo una cuarta parte de la tasa media de vivienda.
- *Espacios públicos seguros:* los elementos de diseño urbano, como líneas de visión despejadas y una iluminación adecuada, son esenciales para la seguridad de las mujeres y la libertad de movimiento. Para los niños, esto significa rutas seguras hacia las escuelas, áreas de juego visibles y espacios públicos intergeneracionales.
- *Apoyo a la vivienda para sobrevivientes de violencia de género:* En São Paulo, Brasil, se lanzó el programa Mujeres Víctimas de Violencia en 2021 para brindar apoyo a las víctimas femeninas de violencia doméstica en el proceso de separación de sus agresores. El programa ofrece a los beneficiarios un mecanismo rápido e inclusivo de adquisición de vivienda que no requiere comprobantes de ingresos ni antecedentes bancarios, empoderándolas en un momento crítico de sus vidas.

Fuente: Pereira & Rebelo, 2024; Zambia Ministry of Housing and Infrastructure Development, 2020; Mutenda & Chikumo-Mtonga, 2021; El Salvador Ministerio de Vivienda y Hábitat, 2014.

7.2.2 Vivienda con perspectiva de género

Comprender las experiencias de género en el acceso a la vivienda es fundamental para la inclusión y la habitabilidad, ya que cuestiones como la seguridad, la movilidad y el acceso a la información afectan de forma desproporcionada a las mujeres.[45] La seguridad es una preocupación primordial para las mujeres, agravada por la iluminación inadecuada, espacios públicos mal diseñados y seguridad insuficiente. El acceso a servicios esenciales, vivienda asequible y oportunidades económicas también sigue siendo limitado para las mujeres.[46] Esta marginación suele tener sus raíces en factores socioeconómicos, culturales y legales complejos.[47] Por ejemplo, en Lagos (Nigeria), la mayoría de las víctimas de discriminación en el mercado de alquiler eran hogares encabezados por mujeres.[48] En Asia y África, la discriminación, las leyes consuetudinarias y las prácticas de herencia siguen limitando el acceso directo de las mujeres a la tierra y la vivienda.

Por ello, se necesitan con urgencia enfoques de vivienda inclusiva para garantizar un acceso equitativo a la vivienda, promover el empoderamiento económico e involucrar a las mujeres en los procesos de toma de decisiones (Recuadro 7.4). Las políticas con perspectiva de género también deben adaptarse a las características sociales y barreras únicas que enfrentan los distintos grupos de mujeres, yendo más allá de un enfoque "de talla única".[49] Sin embargo, la planificación urbana convencional y la construcción de viviendas han sido indiferentes a los desafíos específicos de género, pasando por alto los patrones de movilidad y responsabilidades de cuidado de las mujeres.[50] El análisis de género debería institucionalizarse como un componente obligatorio de todas las aprobaciones urbanísticas exigiendo a promotores y agencias de planificación que demuestren cómo el diseño de las viviendas, la ubicación de infraestructuras y la provisión de servicios abordan los patrones específicos de movilidad, las preocupaciones de seguridad y las limitaciones de tiempo de las mujeres, especialmente aquellas con responsabilidades de cuidado. Esto requiere reformar los estándares de planificación para exigir la integración de guarderías, mercados y servicios esenciales dentro de los barrios, en lugar de recurrir a desplazamientos separados. Las autoridades también deberían establecer requisitos universales de diseño para rutas peatonales bien iluminadas, espacios públicos visibles que permitan la vigilancia pasiva y conexiones directas entre viviendas, escuelas y transporte público que minimicen el tiempo de viaje para quienes gestionan múltiples desplazamientos familiares.



Parque infantil y área de descanso en Fernvale Street, HDB Estate en Singapur ©, Shutterstock

7.2.3 Promoción de la vivienda multicultural

Las ciudades se están volviendo cada vez más multiculturales, pero esta diversidad rara vez se refleja en el diseño de las viviendas. En muchos países en desarrollo, en particular, los estándares occidentales de diseño y planificación siguen aplicándose, sin el reconocimiento adecuado de las normas y la cultura locales.[51] El dominio de promotores y empresas constructoras convencionales ha llevado a menudo a la construcción de viviendas homogéneas, indiferentes a diversos contextos y valores locales.[52] Esto puede tener impactos de gran alcance en el bienestar individual y comunitario. Aunque el hogar es una fuente importante de identidad y pertenencia, una vivienda poco adaptada a las necesidades y prácticas específicas de sus habitantes puede socavar su sentido de apego.[53] Por ejemplo, la estandarización de la vivienda masiva puede hacer que los residentes se sientan alienados de su entorno, especialmente si la organización no responde a las normas locales de género, edad y posición social. Existe una enorme divergencia entre diferentes culturas en cuestiones clave, como la cohabitación de hijos adultos con sus padres, que pueden determinar si una vivienda se considera social y culturalmente aceptable.[56]

La planificación urbana convencional y la construcción de viviendas han sido indiferentes a los desafíos específicos de género, pasando por alto los patrones de movilidad y responsabilidades de cuidado de las mujeres

La vivienda culturalmente apropiada va más allá de características estéticas, como murales o decoraciones, para abarcar una amplia gama de consideraciones como el tamaño de la familia o el papel de las personas mayores en el hogar.[57] Por definición, no existe un modelo para cómo debe ser la vivienda culturalmente apropiada: su diseño y función dependerán del contexto y de la comunidad a la que sirve. Por ejemplo, mientras que una casa típica en Europa o Norteamérica tiende a ser muy compartimentada, priorizando lo privado sobre el espacio público,[58] comunidades migrantes suelen adaptar el diseño para hacerlo más sensible a sus necesidades. Para culturas en las que socializar y recibir invitados es importante, se pueden incluir modificaciones en las entradas de las viviendas, flexibilidad en el número de dormitorios disponibles y cambios en la forma en que las cocinas se integran en la distribución.[59] Este aspecto de la flexibilidad de la vivienda es, por tanto, un importante facilitador de viviendas culturalmente apropiadas.

En otros contextos, las respuestas al multiculturalismo se han centrado en la vivienda adecuada para culturas indígenas, como la comunidad tribal Koraga en la India (Recuadro 7.5). Las Framework Guidelines on the Right to a Decent Home in Aotearoa de Nueva Zelanda enfatizan la importancia de reconocer y respetar la diversidad cultural en el país.[60] En Canadá, el Programa de Comunidades Forestales de Clayoquot involucró a cinco grupos de las Naciones Originarias que identificaron la necesidad de una vivienda culturalmente adecuada mejorada que fomentara el uso de mano de obra local y materiales como troncos de cedro, así como espacios polivalentes para las necesidades familiares en evolución.[61]

No existe un modelo para cómo debe ser la vivienda culturalmente apropiada: su diseño y función dependerán del contexto y de la comunidad a la que sirve

Recuadro 7.5: Apoyando los resultados de vivienda inclusiva para los Koraga indígenas en Karnataka, India

La comunidad tribal Koraga de la India ha sufrido durante mucho tiempo la exclusión habitacional bajo el sistema de castas. Aunque la discriminación basada en castas es ilegal, existen muchos prejuicios. ActionAid India, la Federación Koraga y el Samagra Grameena Ashram trabajaron con el pueblo Koraga en el estado de Karnataka, India, para romper este nocivo ciclo apoyando a las comunidades indígenas para acceder a los programas gubernamentales a los que tienen derecho.

En el marco de la iniciativa, se aseguraron miles de hectáreas de tierra para las comunidades tribales y 19,000 personas recibieron subvenciones para construir viviendas. Además, el mayor acceso a programas de nutrición patrocinados por el Estado ha mejorado la seguridad alimentaria y la salud entre la comunidad Koraga. A través de un enfoque liderado por la comunidad, el programa empodera a los grupos tribales marginados para resistir prácticas opresivas y acceder a su derecho humano básico a la vivienda.

Fuente: World-Hábitat, s.f.

7.3 El papel de la gobernanza urbana en la equidad habitacional

La vivienda verdaderamente inclusiva solo es posible si todos pueden participar en su diseño, desarrollo e implementación. La plena participación garantiza que las personas puedan contribuir activamente a los procesos de toma de decisiones sobre vivienda, resultando en resultados más transparentes, inclusivos y equitativos.[62] Ayuda a superar la desconfianza y los desequilibrios de poder, fomentando el aprendizaje colaborativo y la resolución compartida de problemas entre partes interesadas.[63] Sin embargo, los procesos participativos actuales suelen no alcanzar un control y empoderamiento ciudadano auténticos, limitándose a informar, apaciguar o incluso manipular a las comunidades con planes ya establecidos.[64]

El grado en que los residentes pueden participar de manera significativa en la determinación de sus propios resultados de vivienda está fuertemente determinado por el sistema de gobernanza urbana vigente: este es el mecanismo mediante el cual se implementan, disputan y regulan los principios de planificación urbana en múltiples niveles y sectores (estatales, privados y comunitarios). Una gobernanza eficaz es crucial para lograr una vivienda adecuada y asequible, especialmente para mediar las tensiones inherentes entre las demandas del mercado y las necesidades sociales.[65] Esta sección analiza las barreras actuales para lograr esto y cómo las políticas de vivienda pro-pobres, las estructuras de gobernanza descentralizadas y la plena participación comunitaria pueden ayudar a superarlas.



La Paz / Bolivia. Grupo de hombres y mujeres observando a una joven mientras les habla sobre un tema © Shutterstock

7.3.1 Participación limitada de la sociedad civil

A pesar de décadas de trabajo para destacar la importancia de la participación de la sociedad civil para lograr la inclusión y la equidad en la vivienda, el progreso sigue siendo desigual y, en muchos casos, se está revirtiendo. Una encuesta de 2024 a 152 ciudades de 50 países encontró que solo el 19 por ciento de las ciudades mostró un nivel alto de participación de la sociedad civil y otro 18 por ciento mostró una participación media, mientras que el resto tuvo una participación baja (35 por ciento), muy limitada o nula (29 por ciento).[66] En África, el espacio cívico se ha deteriorado en 38 países desde 2014.[67] Según el CIVICUS Monitor, solo el 3.4 por ciento de la población mundial vive actualmente en países donde los derechos de las organizaciones de la sociedad civil a operar libremente se consideran "abiertos". En contraste, casi tres cuartas partes (73 por ciento) de la población vive en países caracterizados por espacios civiles "cerrados" o "represivos".[68]

Los mecanismos de gobernanza a veces funcionan como instrumentos militarizados de exclusión contra grupos vulnerables. La falta de viviendas adecuadas y asequibles, junto con los procesos de exclusión urbana, actúa como un factor principal de desplazamiento, forzando el desarrollo hacia áreas periurbanas precarias.[69] Este asentamiento forzado contribuye directamente a riesgos medioambientales y de salud como incendios forestales catastróficos, exponiendo a grupos ya vulnerables a riesgos agravados, incluyendo contaminación y enfermedades infecciosas.[70] Incluso en entornos urbanos formales, las desigualdades socioeconómicas implicadas en la vivienda conducen a resultados como el desplazamiento excesivo, donde los trabajadores clave con presupuestos limitados deben recorrer viajes largos y subóptimos y vivir lejos de sus lugares de trabajo.[71] Estas dinámicas espaciales y sociales subrayan que los fallos estructurales, y no solo las presiones del mercado, perpetúan la pobreza concentrada y la separación social innecesaria entre los residentes.[72] Las prácticas excluyentes a menudo se codifican en políticas y se manifiestan en el paisaje urbano físico, característico de lo que algunos estudiosos denominan la "ciudad revanchista", que fomenta activamente el desplazamiento y la desposesión.[73] Todo esto subraya el papel crucial que la planificación y la gobernanza urbana pueden desempeñar en la integración de la vivienda en las ciudades para crear barrios habitables y sostenibles.[74]

Las prácticas excluyentes a menudo se codifican en políticas y se manifiestan en el paisaje urbano físico

Un punto de partida para salvaguardar la participación pública es reconocerla en constituciones o legislaciones secundarias. Bolivia, por ejemplo, consagró el derecho a participar en su constitución nacional, prestando especial atención a los derechos de los Pueblos Indígenas.[75] Otros países, como el Reino Unido (UK), Australia, Sudáfrica o Chile, han establecido mecanismos para la participación pública en la planificación territorial en sus marcos legislativos.[76] Sin embargo, la eficacia de estas disposiciones depende de las modalidades concretas a través de las cuales se realiza la participación pública. La participación pública efectiva también requiere acceso a la información, transparencia en la toma de decisiones y recursos accesibles para violaciones de derechos, incluyendo en la vivienda (véase el Capítulo 2).

7.3.2 Marcos de acción pro-pobres

La inclusión legal de la participación puede ser un facilitador fundamental, pero, en última instancia, los procesos participativos deben evaluarse no por su adhesión a las formas procedimentales, sino por su eficacia para amplificar las voces y promover los intereses de comunidades de bajos ingresos y marginadas. La participación convencional suele reproducir desequilibrios de poder existentes, con residentes de clase media elocuentes y con abundantes recursos que dominan las consultas. Mientras tanto, los pobres, que se enfrentan a barreras de tiempo, idioma, alfabetización y capital político, siguen siendo efectivamente excluidos. El caso del Programa de Arquitectos de la Comunidad en La Habana Vieja, Cuba, ilustra esta dinámica de forma clara: un proceso nominalmente participativo benefició principalmente a quienes tenían capital económico y social existente, mientras que falló a la mayoría de los residentes de bajos ingresos que carecían tanto de los recursos para participar eficazmente como del poder para influir en regulaciones restrictivas.[77] Cuando la participación pública es meramente un proceso "cosmético" y las aportaciones de los ciudadanos no se incorporan de manera significativa, la buena gobernanza se ve socavada y la desconfianza comunitaria se profundiza.

Por tanto, una gobernanza participativa genuina para los barrios habitables debe ir más allá de la consulta simbólica para redistribuir activamente el poder, proporcionando a las comunidades de bajos ingresos apoyo técnico, recursos legales y autoridad para tomar decisiones. Los enfoques pro-pobres y participativos activos involucran directamente a las personas vulnerables en el diseño e implementación de intervenciones que afectan sus vidas, en lugar de tratarlas como beneficiarios pasivos. Las herramientas que apoyan este enfoque a favor de los pobres incluyen escaños reservados para representantes de asentamientos informales y zonas de bajos ingresos en organismos de planificación, presupuestos dedicados controlados por comunidades pobres para mejoras en barrios, y marcos legales que priorizan la seguridad de la tenencia y las protecciones contra el desplazamiento.

Los enfoques pro-pobres y participativos activos involucran directamente a las personas vulnerables en el diseño e implementación de intervenciones que afectan sus vidas

La presupuestación participativa es un buen ejemplo de participación a favor de los pobres. En el presupuesto participativo, los habitantes participan estrechamente en las decisiones para asignar fondos públicos entre diversos componentes, permitiendo elecciones de inversión que reflejen mejor las prioridades comunitarias. Dicha implicación genera confianza pública y apoyo a los planes municipales. Esto puede transformar la planificación comunitaria de una lista de aspiraciones abstractas en un proceso que prioriza inversiones concretas y fomenta un sentido de propiedad compartida y responsabilidad. Aplicar este enfoque puede acelerar las mejoras en la vivienda de dos maneras. Aplicada por primera vez en Porto Alegre, Brasil, la presupuestación participativa en ese contexto asignó una mayor parte de los recursos municipales para financiar la vivienda y los servicios básicos.[78] La presupuestación participativa también puede aplicarse a comunidades de vivienda, particularmente a cooperativas de vivienda y otras formas de vivienda colaborativa (véase la Sección 7.4).

En muchas regiones, los marcos regulatorios están evolucionando para ofrecer más espacios "invitados" dedicados a la participación comunitaria, reconociendo los activos y capacidades de la comunidad.[79] La Tabla 7.1 presenta estudios de caso que demuestran cómo las estrategias políticas y las configuraciones de los actores han moldeado los resultados de la vivienda en distintos contextos, ilustrando la relación entre el poder político y el desarrollo equitativo. Sin embargo, a menudo surgen lagunas durante la implementación, donde los ideales de participación comunitaria pueden quedar en segundo plano debido por razones de agilidad en los procedimientos o conveniencia burocrática.[80]



Vista del mercado público en Porto Alegre, Brasil © Shutterstock

Tabla 7.1. Ejemplos de estrategias políticas en la provisión de viviendas a favor de los pobres

Caso	Actores y dinámicas	Estrategia	Lecciones
Baan Mankong, Tailandia	• Voluntad política del gobierno • Agencia estatal CODI • Federaciones de barrios marginales • Grupos de ahorro • ONG	• Financiación directa a las comunidades • Planificación liderada por la comunidad • El ahorro como base organizativa • Redes a nivel de ciudad	• Mejora en las condiciones del hogar • Negociaciones de poder comunitario
Caño Martín Peña CLT, Puerto Rico	• Líderes comunitarios • Aliados locales electos • Transferencia de tierras por parte del gobierno • Promotores legales	• Décadas de organización • Innovación jurídica • Coalición con profesionales • Modelo CLT	• Tenencia segura para muchas familias • Es esencial una organización consistente • Aliados estratégicos cruciales • La amenaza de desplazamiento catalizó la voluntad política
Presupuesto Participativo de Porto Alegre, Brasil	• Gobierno municipal • Asambleas vecinales • Delegados ciudadanos electos • OSC y movimientos sociales • Fuerte movilización de distritos de bajos ingresos	• Ciclo anual de presupuestos participativos y consejos presupuestarios electos • Asambleas a nivel de vecindario y temáticas • Criterios explícitos que priorizan a las áreas desatendidas • Retroalimentación iterativa entre comunidades y planificadores municipales	• Compromiso político sostenido y reglas claras • Criterios a favor de los pobres y poder de decisión de los residentes. • Institucionalización en ciclos electorales
Metrocable Medellín, Colombia	• Alcaldes progresistas • Organismos municipales • Residentes de asentamientos informales • Socios internacionales	• Priorización política de las zonas más pobres • Enfoque integrado de transporte-vivienda • Participación comunitaria • Compromiso sostenido	• Mejora del acceso e integración • Liderazgo político que prioriza a los pobres • Creó riesgos de gentrificación
Control del Alquiler en Berlín, Alemania	• Sindicatos de inquilinos • Partidos de izquierdas • Gobierno municipal vs. • Propietarios corporativos	• Organización de inquilinos • Campañas electorales • Congelación de alquileres	• Congelación de alquileres anulada por los tribunales • Expropiación bloqueada • El poder organizado de los inquilinos se enfrenta a los límites de los derechos de propiedad • Las victorias electorales por sí solas son insuficientes
CLT de Granby, Liverpool, Reino Unido	• Residentes • Activistas comunitarios • Concejo municipal (primero hostil, luego favorable) • Asociaciones de vivienda • Inversores sociales	• Décadas de resistencia a la demolición • Jardinería guerrillera • Alianzas estratégicas • Formación del CLT • Colaboración con arquitectos	• El CLT establecido con control comunitario • Resistencia sostenida esencial • La austeridad creó oportunidades • La estructura jurídica permite el control
DC Preservation Network, EE. UU.	• Organización de inquilinos • Proveedores de vivienda • Personal de la agencia • Investigadores • Apoyo oficial variable	• Plataforma multiactor • Compartición de datos • Combina comunidad con conocimiento experto	• Miles de unidades preservadas • La construcción de confianza permite la acción • El conocimiento es recurso político • Requiere financiación para la preservación
Sudáfrica NUSP	• Federaciones de habitantes de chabolas • Gobiernos • ONG • Donantes	• Ahorro como organización • Modelo de federación • Defensa basada en derechos • Alianzas entre comunidad y gobierno	• Miles de mejoras • Los derechos constitucionales otorgan poder de negociación, pero requieren organización • La voluntad política varía según el municipio
Mukuru Special Planning Area, Nairobi, Kenia	• Condado de la ciudad de Nairobi • Organizaciones comunitarias y Federaciones • ONG • Universidades • Utilidades • Residentes de los asentamientos informales de Mukuru, trabajando a través de grupos de trabajo temáticos	• Declaración de un Área de Planificación Especial (SPA) • Censos liderados por la comunidad y mapeos • Consorcios multiactor por sector • Plan coproducido, integral	• Concesión del estatus formal de planificación de asentamientos informales • Estructuración de la participación de los residentes a través de mecanismos SPA • Alinear las prioridades pro- pobres con la planificación oficial • Los datos y la organización comunitaria fortalecen el poder de negociación.

Fuentes: Shelby, 2024; Algoed, 2019; Abers et al., 2018; ontgomery,2024; Ho ell, 2018; Cities Alliance (n.d.); Ouma, 2024; D'Adda & Kusiak, 2025; Centre for Public Impact, 2016

Las comunidades pueden aprovechar las disposiciones constitucionales, legislación de los derechos humanos, los pactos internacionales y los procedimientos administrativos para litigios estratégicos y defensa basada en derechos

En consonancia con los marcos internacionales, este reporte considera la vivienda un derecho humano (véase el Capítulo 1). Las comunidades pueden aprovechar las disposiciones constitucionales, la legislación de los derechos humanos, los pactos internacionales y los procedimientos administrativos para litigios estratégicos y defensa basada en derechos para obligar a la acción gubernamental o bloquear políticas perjudiciales mediante intervención judicial. El Tribunal Constitucional de Sudáfrica, por ejemplo, ha emitido decisiones que hacen cumplir los derechos de vivienda y previenen desahucios sin una alternativa adecuada, demostrando cómo las estrategias legales pueden lograr cambios que los procesos políticos por sí solos podrían no producir. Sin embargo, el litigio requiere acceso a conocimientos y recursos legales que las comunidades pobres normalmente no tienen, por lo que el apoyo legal pro bono o las organizaciones jurídicas de interés público son esenciales. Además, los sistemas judiciales reflejan relaciones de poder más amplias y pueden resultar poco receptivos a reclamaciones de derechos que amenacen intereses de propiedad o requieran un gasto público sustancial.[81]

Además, aprovechar las normas y redes internacionales puede generar presión externa sobre los gobiernos nacionales y locales apelando a marcos de derechos humanos, compromisos de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y atención internacional a través de relatores especiales de las Naciones Unidas, ONG internacionales o redes globales de derechos de vivienda. Esto resulta especialmente valioso en contextos donde la oposición política interna es débil o donde los gobiernos responden más al escrutinio internacional que a las demandas locales. El Relator Especial de la ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada ha realizado misiones en el país, señalando violaciones y haciendo recomendaciones que dan legitimidad a la defensa local.

La creciente digitalización de todos los aspectos de la prestación de viviendas también se ha extendido a la participación. La COVID-19 aceleró este cambio, con muchos gobiernos ampliando la prestación de servicios digitales, las herramientas de trabajo remoto, la gestión basada en datos y el desarrollo de plataformas municipales "integrales". Sin embargo, el principal desafío de la última década ha sido garantizar que la transformación digital sea inclusiva y basada en derechos, en lugar de estar impulsada por la tecnología. Persisten importantes brechas digitales, limitando el acceso para quienes tienen bajos ingresos o conectividad limitada. Los bajos niveles de participación significativa de la comunidad en las iniciativas de ciudades inteligentes también pueden debilitar la legitimidad, la confianza y la adopción.

En respuesta, los enfoques humanistas para las ciudades inteligentes han ganado terreno, destacando el papel de la tecnología como herramienta para promover la inclusión, la sostenibilidad y la prosperidad universal. Las iniciativas de ciudades inteligentes, aunque aprovechan la tecnología para su eficiencia, también deben priorizar la retroalimentación y la participación ciudadana para mejorar los servicios urbanos y abordar eficazmente los problemas de vivienda.[82] Un enfoque pro pobres prioriza el acceso el equitativo, el diseño participativo y las

Los enfoques humanistas para las ciudades inteligentes han ganado terreno, destacando el papel de la tecnología como herramienta para promover la inclusión, la sostenibilidad y la prosperidad universal



Usuario de transporte público pagando con smartphone mientras aborda © Shutterstock

medidas de protección para gestionar riesgos, incluyendo la privacidad, la protección de datos, la ciberseguridad y el uso responsable de la inteligencia artificial, en consonancia con los principios y compromisos del Pacto Digital Global liderado por las Naciones Unidas.[83]

7.3.3 Subsidiariedad de la gobernanza de la vivienda

Lograr una vivienda adecuada con una fuerte participación comunitaria pro-pobres depende de una gobernanza multinivel y una sólida coordinación entre los diferentes niveles gubernamentales con roles y responsabilidades claros.[84] Cuando los niveles nacional, regional y local de gobierno se coordinan eficazmente, las políticas tienen más probabilidades de éxito, fomentando el desarrollo y aumentando la confianza pública. En las últimas décadas, ha habido una tendencia generalizada hacia la descentralización de la planificación urbana, desplazando las competencias y responsabilidades a niveles gubernamentales inferiores.[85] Este tipo de gobernanza descentralizada y colaborativa que involucre a agencias gubernamentales, al sector privado, ONGs y comunidades locales es esencial para aprovechar los recursos y la experiencia.[86] Sin embargo, la descentralización ha tenido resultados mixtos. Con demasiada frecuencia, los niveles locales de gobierno carecen de recursos adecuados para cumplir con sus nuevas responsabilidades, se consideran poco solventes y no pueden beneficiarse de economías de escala. Los mandatos fragmentados y la escasa coordinación a menudo socavan la capacidad de las autoridades locales para influir en los resultados del desarrollo. En Londres (Reino Unido), por ejemplo, los organismos locales de planificación luchan por implementar estándares de calidad frente a presiones económicas a nivel macro y un sistema complejo de negociaciones urbanísticas.[87]

La descentralización de la gobernanza de la vivienda implica a múltiples actores políticos cuyos intereses frecuentemente entran en conflicto, creando un terreno disputado donde los resultados dependen del poder relativo más que del mérito técnico. Los ejecutivos políticos y los cargos electos, incluidos alcaldes, gobernadores y concejales, operan dentro de lógicas electorales que pueden incentivar o desincentivar políticas de vivienda pro-pobres, dependiendo de sus bases políticas y del equilibrio de intereses organizados que deban gestionar. Los votantes de clase media expresan preocupaciones sobre el valor de las propiedades y los cambios en los barrios que los políticos ignoran bajo su propio riesgo electoral. Los promotores inmobiliarios proporcionan financiación de campañas y apoyo político, creando dependencias y obligaciones. Mientras tanto, las

La subsidiariedad de la vivienda implica la transferencia de poderes, responsabilidades y recursos al nivel de organización que mejor se adapte para ejecutar una provisión eficaz de viviendas

comunidades de bajos ingresos que se beneficiarían más de la vivienda asequible suelen carecer de recursos políticos equivalentes, capacidad organizacional o acceso a los responsables de la toma de decisiones. Esto resulta en una asimetría política que perjudica sistemáticamente sus intereses, incluso en sistemas formalmente democráticos.[88]

Un mecanismo primario de la gobernanza de viviendas pro-pobres es la subsidiariedad de la vivienda, la cual implica la transferencia de poderes, responsabilidades y recursos al nivel de organización que mejor se adapte para ejecutar una provisión eficaz de viviendas. Esto empodera a los líderes locales para diseñar e implementar estrategias adaptadas a las necesidades específicas de su región. En Japón, por ejemplo, las regulaciones flexibles de planificación urbana y la gobernanza descentralizada de la vivienda han contribuido a aumentar la oferta de viviendas (Recuadro 7.6). La DC Preservation Network, en Washington, DC. (EE.UU.) ilustra cómo un proceso inclusivo y colaborativo puede involucrar a agencias gubernamentales, defensores de la vivienda asequible y organizadores comunitarios. Al facilitar el intercambio de datos sobre las condiciones de los edificios, la financiación de compromisos, propiedad y necesidades de los inquilinos, la red fortalece el acceso al conocimiento colectivo, generando confianza entre los actores y permitiendo intervenciones efectivas y proactivas para evitar la pérdida de viviendas asequibles (Tabla 7.1).[89] Estos ejemplos destacan que la descentralización por sí sola es insuficiente: los modelos de gobernanza exitosos deben ir más allá de la toma de decisiones aislada para adoptar un enfoque dinámico e interconectado de gobernanza multinivel que sea ágil y anticipatorio. Este enfoque puede implicar a múltiples partes interesadas y coordinar esfuerzos en diversos sectores, incluyendo el uso del suelo, el transporte y las infraestructuras.[90]

Empoderar a los residentes y fortalecer su capacidad es fundamental para las soluciones de vivienda adecuadamente subsidiadas. Esto incluye la educación de los inquilinos en principios cooperativos y diseño arquitectónico, como demuestra el Granby CLT en Liverpool (Reino Unido) (Recuadro 7.9). Invertir en actividades de participación cívica fortalece la capacidad de diferentes comunidades para autoorganizarse, aprender y actuar en apoyo de una visión regional compartida. Esto implica crear oportunidades significativas para que diversos grupos de interés participen en la planificación y cocreen un futuro sostenible.[91] Las iniciativas de fortalecimiento de capacidades deben tener como objetivo empoderar a mujeres y grupos marginados mediante el desarrollo de habilidades, la educación y el emprendimiento, fomentando la independencia económica.[92] Los programas de formación para responsables políticos, urbanistas y líderes comunitarios sobre derechos de vivienda y gobernanza participativa también son cruciales.[93]

Recuadro 7.6: Gobernanza descentralizada de la vivienda en Japón

La Ley Básica de Vivienda de Japón define cómo cooperan las instituciones de diferentes niveles entre sí, definiendo el proceso de incorporación multinivel de la oferta de vivienda pública en alquiler. La gobernanza de la vivienda en Japón otorga a los gobiernos prefectorales autoridad directa para formular planes locales de vivienda, posicionándolos como un intermediario clave entre los niveles nacional y municipal. Por un lado, exige procedimientos de consulta pública, asegurando que la planificación de la vivienda refleje las necesidades locales y las condiciones sociales. Al mismo tiempo, los requisitos de supervisión y aprobación del gobierno central y del consejo regional de vivienda basados en leyes nacionales más amplias previenen el mal uso del poder local, manteniendo la coherencia de las políticas y la rendición de cuentas institucional. Combinadas con una política nacional de zonificación radicalmente simplificada en función al nivel de molestias (como el ruido o la contaminación), estas innovaciones en la gobernanza han contribuido a aumentar la oferta de viviendas.

Fuente: Ministerio de Tierra, Infraestructura, Transporte y Turismo de Japón, 2021.



Vivienda de uso mixto en Tokio, Japón © Shutterstock

7.3.4 Participación comunitaria centrada en la vivienda

Los problemas de vivienda han sido durante mucho tiempo catalizadores para la organización comunitaria, ofreciendo una base sobre la que construir formas de participación más inclusivas. Los sindicatos de inquilinos, las federaciones de habitantes de barrios marginales, las redes de vivienda lideradas por la comunidad y organizaciones similares agregan el poder fragmentado de los hogares individuales en una fuerza política colectiva capaz de acción sostenida.[94] La red de la Coalición Asiática por los Derechos de la Vivienda (ACHR), que conecta federaciones de habitantes de barrios marginales de toda la región, demuestra cómo la organización horizontal entre comunidades puede construir capacidad política y ayudar a compartir estrategias más allá de las fronteras.[95] De manera similar, los sindicatos de inquilinos en ciudades como Berlín (Alemania) han hecho campaña con éxito por el control de alquileres e incluso la toma de control municipal de grandes propietarios corporativos, transformando quejas difusas de los inquilinos en demandas políticas organizadas, respaldadas por miles de miembros movilizados (Tabla 7.1).[96]

Las preocupaciones de los residentes también pueden dar lugar a formas de resistencia que chocan con los gobiernos locales. Un desafío importante surge de la oposición "No en mi patio trasero" (NIMBY), típicamente expresada por propietarios establecidos, a menudo acomodados, que resisten la densificación o la nueva vivienda asequible/social. Estas objeciones, a menudo enmarcadas como protección del "carácter" de los barrios o debido a preocupaciones sobre la densidad, pueden mantener o agravar la desigualdad social y económica.[97] Pero la resistencia habitacional también puede conducir a cambios positivos. En Kampung Akuarium, Yakarta (Indonesia), por ejemplo, los persistentes esfuerzos de los residentes desalojados por recuperar sus tierras y negociar con las autoridades para apoyar la reconstrucción llevaron finalmente al desarrollo de viviendas sociales que mejoraron sus condiciones de vida.[98]

Las autoridades locales deberían adoptar un enfoque pro-pobres que considere cómo se pueden superar las barreras estructurales para la participación política entre las poblaciones pobres y marginadas

La participación comunitaria centrada en la vivienda también puede fortalecerse mediante la rendición de cuentas electoral. Esto requiere que la vivienda sea políticamente relevante mediante la educación de los votantes sobre cómo la política de vivienda afecta la vida cotidiana, los informes públicos de puntuación de los candidatos según sus registros de vivienda y la movilización selectiva de las comunidades afectadas durante las elecciones. Las autoridades locales deberían adoptar un enfoque pro-pobres que considere cómo se pueden superar las barreras estructurales para la participación política entre las poblaciones pobres y marginadas, incluyendo los obstáculos para el registro de votantes, la pobreza de tiempo que dificulta la participación y la alienación política. El éxito depende de demostrar que la participación electoral puede generar mejoras tangibles en las condiciones de vivienda, más que gestos meramente simbólicos.[99]

La construcción de coaliciones entre líneas de clase, sector e identidad puede amplificar la demanda de vivienda y proporcionar recursos técnicos, políticos y financieros de los que las organizaciones individuales carecen. La acción directa y la política polémica, incluyendo ocupaciones, manifestaciones, desobediencia civil y otras formas de protesta fuera de los canales institucionales formales, pueden generar presión política y atraer la atención mediática sobre necesidades de vivienda no satisfechas, ayudando a cambiar el discurso público. En Brasil, el Movimiento de Trabajadores sin Techo (MTST) ha utilizado la ocupación de terrenos urbanos en desuso para exigir derechos de vivienda, forzando respuestas gubernamentales y demostrando el fracaso de la provisión impulsada por el mercado. Estas tácticas resultan especialmente importantes cuando los canales formales excluyen a las comunidades pobres o no producen respuestas significativas a necesidades urgentes. Sin embargo, la acción directa también conlleva riesgos de represión, criminalización y represalias políticas que deben sopesarse cuidadosamente.[100]

Involucrar a actores simpatizantes dentro de las instituciones estatales también crea oportunidades para la defensa interna y proporciona puntos de entrada para la influencia de la comunidad en las decisiones burocráticas. Identificar burócratas progresistas, funcionarios electos y personal de agencias que apoyan agendas a favor de los pobres permite a las comunidades cultivar aliados que puedan navegar por procesos institucionales, proporcionar información sobre decisiones futuras y defender los intereses comunitarios en deliberaciones internas. Sin embargo, apoyarse en aliados internos crea dependencias y puede moderar las demandas con el fin de mantener relaciones.[101]

Por último, demostrar modelos alternativos mediante proyectos liderados por la comunidad demuestra la viabilidad de los enfoques de vivienda a favor de los pobres y ejerce presión para su adopción en políticas al demostrar que diferentes arreglos son posibles y efectivos. Cuando están bien documentadas y difundidas, estas iniciativas amplían la comprensión de lo que es factible política y prácticamente. Sin embargo, escalar proyectos piloto para abordar las necesidades de vivienda requiere superar la resistencia política a los enfoques que amenazan intereses establecidos.

7.4 Haciendo efectiva la función social de la tierra

El acceso equitativo a la vivienda y la tierra es un medio clave para abordar la crisis de la vivienda. La inclusión social y el acceso a los servicios solo pueden lograrse si se aborda de frente la cuestión de la tierra. La vivienda y el terreno permiten a las personas utilizar sus activos como garantía para otras inversiones, y la ubicación residencial es un factor clave para el acceso a servicios, incluyendo escuelas, hospitales y parques. Sin embargo, tanto en países desarrollados como en desarrollo, la falta de suelos urbanos con acceso a servicios está generando escasez de suelo, aumento de precios y especulación inmobiliaria (véase el Capítulo 1). La función social de la tierra —su uso para beneficiar el bien colectivo o común— no se realiza en la mayoría de las ciudades, y se ha vuelto secundaria frente al valor financiero de la tierra como medio de inversión (Recuadro 7.7). Esta sección comienza analizando el problema generalizado de la vacancia de terrenos y viviendas como síntoma de un malestar más amplio provocado por la financiarización de la oferta. A continuación, analiza cómo los instrumentos de uso del suelo, como la zonificación, pueden promover resultados más eficientes e inclusivos, antes de presentar algunos ejemplos clave de modelos exitosos de gestión de tierras liderados por comunidades en todo el mundo.



La función social de la tierra —su uso para beneficiar el bien colectivo o común— no se realiza en la mayoría de las ciudades, y se ha vuelto secundaria frente al valor financiero de la tierra como medio de inversión

7.4.1 El problema del suelo vacante y la vivienda

La vivienda no existe de forma aislada: las calles y el barrio circundantes proporcionan muchas funciones sociales al hogar, incluyendo cuidado, seguridad, contacto humano y vitalidad comunitaria. Sin embargo, la realización de estos beneficios depende de que el suelo se utilice y desarrolle de manera inclusiva y participativa, así como de elementos de diseño urbano que promuevan entornos de uso mixto, cuadras pequeñas y calles activas como base para la vitalidad y resiliencia urbana.[102] La diversidad, la complejidad y la variedad son esenciales para crear barrios completos que fomenten la conectividad humana y desincentiven el aislamiento.[103] El concepto de "ojos en la calle" – defendido por la urbanista Jane Jacobs según la cual la presencia de vecinos en espacios públicos ofrece una forma de vigilancia pasiva que incrementa la seguridad y reduce la delincuencia[104] – resalta que los entornos de uso mixto incrementan la visibilidad y la seguridad pública.[105] La práctica de integrar vivienda, comercio y oficinas en el uso del suelo ayuda a gestionar las transiciones dentro de los barrios y facilita la vida activa en la calle.[106]

Desafortunadamente, en la práctica la mayoría de los mercados urbanos de suelo conspiran contra estos resultados positivos, promoviendo en cambio prácticas de desarrollo dañinas e incluso disfuncionales que socavan activamente los intereses colectivos de los propios residentes en aras del beneficio. Una de las principales formas en que se descuida el valor social de la tierra es dejando vacantes terrenos y viviendas: esto suele ser resultado de una decisión consciente de los inversores de dejar terrenos sin desarrollar bajo la suposición de que su valor seguirá aumentando de todos modos.

Recuadro 7.7: Protegiendo la función social de la tierra

Adoptar la función social de la tierra es fundamental para una provisión equitativa de vivienda. La función social de la tierra implica que el derecho de propiedad privada también incluye la obligación de utilizar la tierra de manera que contribuya a intereses compartidos y al bien colectivo, sirviendo a un propósito social crucial más allá de su valor económico. La función social de la tierra se integró en la Nueva Agenda Urbana, ya que contempla "ciudades y asentamientos humanos que cumplan su función social, incluida la función social y ecológica de la tierra, con el objetivo de lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada". Implica reinventar las prácticas de zonificación para priorizar la equidad, la ecología y la gestión colectiva de recursos por encima de la rentabilidad. Esto implica utilizar la planificación urbana para crear una variedad de oportunidades y opciones de vivienda para diferentes niveles de ingresos y posibilidades de convivencia. Las políticas pueden garantizar que las funciones urbanas esenciales sean accesibles a escala comunitaria, equilibrando la densidad urbana con infraestructuras verdes y azules para satisfacer tanto las necesidades medioambientales como sociales. Este enfoque desafía la mercantilización de los espacios urbanos, promoviendo las ciudades como bienes comunes libres de discriminación.

En las últimas décadas, la función social de la tierra ha ganado un reconocimiento legal significativo, siendo Brasil un caso destacado. La Constitución Federal de 1988 estableció la base legal para el derecho a la ciudad incorporando como principio crucial la función social de la tierra, la propiedad y la ciudad. Estos principios fueron regulados también por el Estatuto de la Ciudad de 2001 (Recuadro 5.7), que reconocía las favelas como áreas legítimas de la ciudad con derecho a inversión pública, infraestructuras básicas y servicios públicos.

Fuente: Foster & Bonilla, 2011; Jha et al., 2025, párr. 13, p.5; Yücel & Durán-Díaz, 2025; Zhang et al., 2025; Rossbach & Montandon, 2017.



Vista aérea del Parque Municipal Porada en Seregno, Brianza, Italia
© Shutterstock

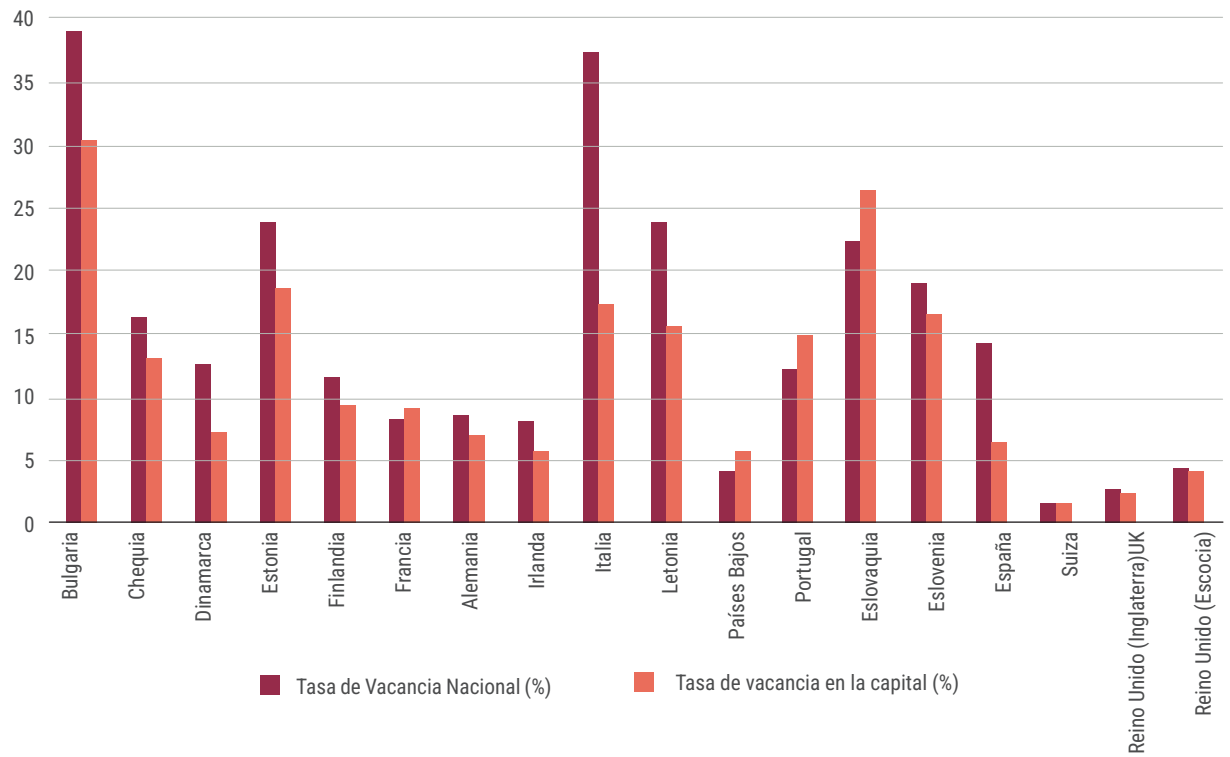
Aunque los datos globales sobre terrenos y viviendas vacantes están incompletos y son difíciles de comparar entre países, dada la falta de una definición acordada de "vacante", en algunos contextos más del 15 por ciento del parque de viviendas podría estar vacante.[107] Las tasas de vacantes suelen ser más altas en zonas rurales y pequeñas ciudades, como se demuestra en el Gráfico 7.2 que muestra niveles comparativos en diferentes países europeos. Sin embargo, las viviendas vacantes en las zonas urbanas representan un costo de oportunidad mucho más grave, ya que todas las inversiones iniciales en infraestructuras y servicios ya se han realizado, pero no se están utilizando. Aunque cierta vacante es una parte normal de un mercado inmobiliario funcional, los terrenos y viviendas vacíos a gran escala afectan negativamente la calidad de vida, debido a la reducción de la actividad urbana y al aumento de costos.[108] También es cierto que la vacante no se traduce en menores costos de vivienda: en la capital búlgara, Sofía, a pesar de que se estima que el 30 % del parque de viviendas permanece vacío, la ciudad ha visto cómo los precios de la vivienda se disparan en un contexto de oferta limitada en el mercado.[109]

Algunos países y ciudades han desarrollado formas nuevas e innovadoras de abordar la vacancia de suelos y viviendas (Tabla 7.2). Esto comienza con una mejor recopilación de datos. En la región belga de Valonia, se han implementado medidas para utilizar las facturas de servicios para detectar viviendas vacías.[110] Francia, donde se estima que 1.1 millones de viviendas llevan vacantes al menos dos años, ha lanzado una estrategia nacional para combatir el problema.[111] Coordinado por la Agencia Nacional de Vivienda de Francia, faculta a los actores locales para abordar la vacante a largo plazo mediante la conservación digital de registros y análisis de comportamiento para determinar la mejor estrategia.[112] Algunos países y ciudades también han experimentado con impuestos y multas por propiedades vacías. Por ejemplo, desde que Vancouver (Canadá) introdujo su impuesto sobre viviendas vacías en 2017, la ciudad ha recaudado 202 millones de dólares canadienses a finales de 2024, y estos ingresos se han utilizado para apoyar el desarrollo de viviendas asequibles.[113]

7.4.2 El papel de la gestión del suelo a favor de los pobres

Los instrumentos y regulaciones de la política de tierras son vitales para reformar las políticas de vivienda y hacerlas más inclusivas para abordar la crisis de vivienda. La tenencia segura de la tierra es un pilar fundamental para que las personas establezcan medios de vida sostenibles, prevengan el desplazamiento (Capítulo 4) y aprovechen el potencial de la urbanización informal para aliviar la crisis de vivienda (Capítulo 5). Los gobiernos pueden trabajar de forma proactiva para ayudar a lograr esto. En Mongolia, por ejemplo, la 2002 Law on Allocation of Land to Mongolian Citizens for Ownership pretendía democratizar el acceso a la tierra otorgando a cada ciudadano adulto un derecho único a recibir un lote residencial de forma gratuita, de hasta 700 metros cuadrados en áreas urbanas.[114] Sin embargo, este enfoque puede tener efectos secundarios no deseados que, si no se gestionan eficazmente, pueden agravar las vulnerabilidades. En el caso de Mongolia, la libre redistribución de tierras ha sido culpada de promover un uso ineficiente del suelo y la expansión urbana en la capital, Ulán Bator (Gráfico 7.3), lo que ha provocado la expansión de asentamientos marginados y dispersos en la periferia de la ciudad.[115]

Gráfico 7.2: Tasas de vacantes residenciales en determinados países europeos y sus capitales



Fuente: Observatorio Europeo de la Vivienda, 2023.

Tabla 7.2: Estrategias para abordar la vacancia habitacional

Herramientas para ayudar a los propietarios a rehabilitar viviendas	
Alivios fiscales y normativos	Reducción de la carga fiscal o regulatoria para incentivar la rehabilitación de viviendas vacías
Subvenciones y préstamos públicos	Pago directo en efectivo o préstamos para realizar ciertas actividades, como la renovación de una vivienda
Ventanillas únicas	Programas para reunir las distintas corrientes de renovación y regeneración bajo un mismo techo y con apoyo personalizado para los solicitantes
Contratos de alquiler temporales	Incentivar a los propietarios a cubrir las brechas en el mercado de alquiler durante un periodo de tiempo definido
Herramientas para disuadir a los propietarios de dejar viviendas vacantes	
Aumento de las obligaciones fiscales	Presionar a los propietarios de viviendas vacantes aumentando los impuestos sobre la propiedad
Multar a los propietarios de viviendas vacantes	Presionar a los propietarios de viviendas vacantes imponiendo multas en proporción al valor social de la propiedad
Requisa de viviendas vacantes	Poner las viviendas vacantes bajo gestión pública temporal
Regular las residencias secundarias	Desalentar la infrautilización de viviendas en zonas de alta demanda de residencias principales

Adaptación de: Observatorio Europeo de la Vivienda, 2023.

Por tanto, una gestión eficaz del uso del suelo es fundamental para las ciudades sostenibles y socialmente inclusivas. Diferentes tipos de zonificación —como la zonificación de rendimiento para la protección medioambiental, la zonificación de incentivos para suministrar infraestructuras comunitarias y la zonificación inclusiva que exige a los promotores asignar una parte de las viviendas como unidades de vivienda social[116]— contribuyen a una mayor equidad al promover oportunidades de vivienda diversas.[117] Un aspecto crucial implica revisar los procesos regulatorios que rigen el uso del suelo para aumentar la oferta de vivienda asequible.[118] Su eficacia depende de las condiciones del mercado local y de la voluntad política: generalmente tienen más éxito cuando se integran en los mercados urbanos de suelo y vivienda y en el sistema de planificación, proporcionando incentivos a propietarios y promotores.[119]

El registro de tierras y los catastros de bienes raíces son herramientas importantes para la valoración y fiscalidad de la tierra, así como para la resolución de disputas sobre la tierra. Un sistema funcional de registro de terrenos y propiedades es una condición básica para técnicas efectivas de planificación urbana, como la captura del valor del suelo, mediante la cual una parte del aumento del valor del suelo que se produce debido a inversiones públicas o decisiones urbanísticas se recicla para financiar bienes públicos, incluyendo vivienda asequible e infraestructuras.[120] En Vancouver (Canadá), por ejemplo, los "acuerdos de densidad" permiten a los promotores de condominios obtener densidad adicional a cambio de proporcionar unidades de vivienda asequibles.[121] La captura efectiva del valor del suelo requiere un sistema de planificación que corrija fallos de mercado y proporcione incentivos para que propietarios y promotores privados participen en viviendas asequibles como propuestas de negocios.[122]

7.4.3 La oportunidad de la gestión comunitaria de tierras y viviendas

Adoptar la función social de la tierra significa transformar la participación en procesos consultivos en una cogobernanza legalmente vinculante con las comunidades. La vivienda liderada por la comunidad se refiere a un amplio espectro de enfoques de vivienda caracterizados por una fuerte participación comunitaria, como la vivienda colaborativa, la covivienda y la vivienda cooperativa. Como se destaca en el Capítulo 1, estos enfoques liderados por la comunidad son cada vez más reconocidos como importantes para realizar la función social de la tierra. Desde las cooperativas de ayuda mutua de Uruguay y las iniciativas brasileñas Minha Casa, Minha Vida ("Mi casa, mi vida") hasta el Programa de Hipotecas Comunitarias en Filipinas y las cooperativas europeas de vivienda: los modelos liderados por residentes se están diversificando.

Los enfoques comunitarios de tierra y vivienda se basan en establecer acuerdos de tenencia colectiva que transfieran la propiedad de la tierra y los derechos de desarrollo del control estatal o de mercados especulativos a comunidades residentes organizadas.[123] Los gobiernos deberían reconocer legalmente a las organizaciones basadas en la comunidad como autoridades legítimas de planificación con poderes legales para negociar el uso del suelo, asignar viviendas, gestionar activos colectivos y hacer cumplir los convenios de asequibilidad de forma perpetua.
Las autoridades urbanas también deberían implementar cartografías participativas del uso del suelo donde las comunidades puedan documentar sus necesidades espaciales y establecer fondos de desarrollo para adquirir tierras estratégicamente, evitando el desplazamiento antes de que surjan las presiones de gentrificación.



La tierra y la vivienda vacantes afectan negativamente a la habitabilidad

Vivienda colaborativa

Los modelos exitosos de gobernanza colaborativa en el desarrollo de viviendas demuestran cómo la acción colectiva y las alianzas multiactor pueden crear entornos urbanos más equitativos y habitables. Deben ser inclusivos, asegurando que todos los actores relevantes, especialmente los actores no estatales y los representantes de comunidades vulnerables, estén invitados a participar directamente en el proceso de toma de decisiones. El proceso de desarrollo de tales modelos debe estar regido por reglas transparentes para la negociación y la toma de decisiones que se establezcan y acuerden desde el principio: esto requiere una comunicación abierta y una redistribución genuina del poder. Las iniciativas de vivienda colaborativa en ciudades europeas, como Friburgo y Hamburgo en Alemania o Gotemburgo en Suecia, también demuestran cómo los municipios pueden apoyar grupos de autoconstrucción y proyectos de covivienda mediante la asignación de tierras, apoyos financieros y la integración de la diversidad social.[124]

En México, el desarrollo Xacalli utilizó herramientas de diseño participativo inspiradas en formas locales para crear viviendas urbanas con opciones de crecimiento flexibles para las familias.[125] De manera similar, en Dar es Salaam, Tanzania, las sociedades cooperativas de vivienda, a menudo lideradas por la comunidad, demuestran el potencial de la acción colectiva, la autogestión y las asociaciones para asegurar tierras y construir viviendas, mitigando así las limitaciones financieras mediante la participación activa, la asignación estratégica de recursos y el manejo de riesgos.[126] Se puede observar en estos casos que una participación significativa requiere una inversión importante de tiempo, experiencia técnica y recursos financieros. Las agencias públicas deben estar dispuestas a financiar adecuadamente el proceso, incluyendo proporcionar apoyo para el desarrollo de capacidades a los grupos comunitarios y garantizar que los resultados de la colaboración puedan implementarse eficazmente.[127]

Cooperativas de vivienda

Otra forma común de gestión de tierras liderada por la comunidad son las cooperativas de vivienda. En debates recientes sobre desarrollo social que involucran a jóvenes, personas mayores y personas con discapacidad, el Secretario General de las Naciones Unidas destacó el papel de las cooperativas como empresas sostenibles y exitosas que desempeñan un papel importante en la creación de opciones de vivienda asequibles.[128] Tales cooperativas son comunes en todo el mundo, tanto en países desarrollados como en desarrollo, incluyendo más de 2.3 millones de viviendas en Pakistán, casi 2 millones en Turquía y alrededor de 500,000 en Egipto (Tabla 7.3). Aunque no existe un modelo único, la cooperativa de vivienda se caracteriza por la forma en que los residentes son miembros de la misma. Las cooperativas de vivienda lideradas por la comunidad suelen establecerse a la escala del proyecto de vivienda previsto y tienden a ser altamente participativas, con valores compartidos como el diseño ecológico, el intercambio intergeneracional, el cuidado mutuo, los barrios abiertos y la solidaridad con poblaciones vulnerables. En países en desarrollo, las cooperativas de vivienda que concentran la demanda de vivienda para comprar y construir colectivamente son comunes, como en Chile, India, Kenia, Perú, Senegal y Zimbabue. También existen cooperativas institucionales de vivienda, a menudo en países desarrollados, donde una autoridad de vivienda gestiona subsidios a la vivienda pública para proporcionar vivienda asequible a los residentes.

Tabla 7.3: Cooperativas de vivienda en países seleccionados

País	Cooperativas	Viviendas	Último año de datos
Pakistán	2 687	2,326,003	2016
Alemania	1 800	2,200,000	2024
Turquía	55 000	1,985,000	2011
Estados Unidos de América	6 400	1,200,000	2018
Italia	4 364	672,000	2017
Egipto	2 320	500,000	2010
Austria	98	425,000	2018
Noruega	6 000	275,000	2023
Portugal	100	200,000	2018
Reino Unido		196,500	2023
India	100 000	191,753	2024
Suiza	-	170,000	-
Canadá	2 220	9,526	-
Australia	270	5,804	2024
Sudáfrica	21	1,500	-
Total		10,358,086	

Fuente: Cooperativas de Vivienda Internacional, 2025.

Los CLT han demostrado ser efectivos para asegurar viviendas asequibles a largo plazo y prevenir desplazamientos y pérdidas

Fideicomisos de Tierras Comunitarias

El fideicomiso de tierras comunitarias (CLT, por sus siglas en inglés) es un modelo alternativo de tenencia en el que la tierra es gestionada y poseída colectivamente a través de una organización sin fines de lucro que la mantiene en un fideicomiso en nombre de la comunidad local, mientras que los edificios pertenecen a los propios residentes.[129] Al institucionalizar la tenencia cooperativa, los arrendatarios miembros poseen tierras y viviendas de forma colectiva, trascendiendo los modelos tradicionales de propiedad privada. Los CLT han demostrado ser efectivos para asegurar viviendas asequibles a largo plazo y prevenir desplazamientos y pérdidas. Hacen que la propiedad de vivienda sea más accesible para los hogares de bajos ingresos manteniendo los precios bajos a lo largo del tiempo mediante restricciones de reventa.[130] Los CLT son flexibles al incorporar múltiples tenencias y diversos grupos de interés para una gobernanza democrática de la tierra, priorizando la gestión sobre la propiedad.[131]

Los CLT están entre las infraestructuras legales más comunes para producir vivienda colaborativa.[132] Los CLT adquieren terrenos, con apoyo de donantes públicos o privados, eliminándolos permanentemente del mercado especulativo. Al hacerlo, proporcionan asequibilidad a largo plazo mientras facilitan el control democrático de la comunidad sobre el desarrollo. El terreno nunca se revende: en su lugar, se alquila a propietarios individuales, cooperativas de vivienda, promotores sin fines de lucro y con fines de lucro y otras entidades mediante arrendamientos de terrenos a largo plazo para usos aprobados por la comunidad. Los arrendamientos de suelo, que suelen durar 99 años, son renovables y heredables, con regulaciones incorporadas de asequibilidad y reventa.[133]

Más allá de los objetivos principales de adquisición de tierras, gestión colectiva y gobernanza comunitaria, el CLT es un modelo flexible que puede servir a múltiples propósitos, dependiendo del contexto y las necesidades locales.[134] El modelo es una forma de vivienda liderada por la comunidad, diseñada para aislarse de la volatilidad del mercado, fomentar la igualdad social y fomentar el control de los residentes.[135] A través de estructuras de gobernanza que garantizan una representación igualitaria de los residentes, los miembros de la comunidad y de las autoridades gubernamentales, los CLT encarnan un enfoque participativo en la gestión de la tierra, garantizando la asequibilidad intergeneracional. El CLT Caño Martín Peña en Puerto Rico (EE.UU.) es un poderoso ejemplo global de cómo la propiedad colectiva de la tierra puede utilizarse como herramienta legal e institucional para empoderar comunidades informales, asegurar derechos de vivienda y guiar el desarrollo urbano equitativo a largo plazo (Recuadro 7.8).

Recuadro 7.8: El Fideicomiso Comunitario de Tierras Caño Martín Peña, Puerto Rico

A finales de los años 90, ocho comunidades informales a lo largo del altamente contaminado canal Martín Peña en San Juan, Puerto Rico, enfrentaron la amenaza de desplazamiento por un gran proyecto gubernamental para dragar el canal y reurbanizar las valiosas tierras adyacentes. En respuesta, los residentes —en colaboración con el gobierno— establecieron en 2004 el CLT Caño Martín Peña. El CLT se estableció como una salvaguarda contra la gentrificación, reconociendo que las mejoras medioambientales junto con la ubicación central de la zona probablemente atraerían a promotores privados y aumentarían el valor de la tierra. Los residentes participaron en todas las fases de planificación, fortaleciendo el liderazgo local y las organizaciones comunitarias.

Entre 2002 y 2004, más de 700 reuniones participativas llevaron a la adopción de la Ley 489-2004, reconociendo al G-8 como entidad representativa de las comunidades y estableciendo el Fideicomiso Comunitario de Tierras Caño Martín Peña. Aproximadamente 80 hectáreas de tierras públicas fueron transferidas al Fideicomiso, otorgando a los residentes seguridad de tenencia y control legal sobre el desarrollo local. Constituida como una organización sin fines de lucro gobernada por una junta de residentes y funcionarios públicos, el CLT se convirtió en un mecanismo para regularizar la tenencia de la tierra para 2000 hogares, formalizando los derechos de ocupación de la tierra —heredables, hipotecables o vendibles bajo una fórmula que limita la equidad— en el Registro de la Propiedad.

Esta adaptación innovadora del modelo CLT a un contexto de asentamiento informal desvincula efectivamente el valor de la vivienda del mercado inmobiliario especulativo. Una fórmula de reventa en el arrendamiento de terreno garantiza que las viviendas sigan siendo permanentemente asequibles para las futuras generaciones de residentes de bajos ingresos, evitando la gentrificación que suele seguir a grandes mejoras de infraestructura. El CLT está gobernado por una junta de residentes y funcionarios públicos, lo que otorga a la comunidad el control legal sobre el desarrollo de su territorio. El modelo no solo ha asegurado la titularidad de miles de familias, sino que también ha facilitado un proceso de reasentamiento más organizado y justo para quienes tuvieron que relocalizarse debido al dragado, asegurando que pudieran permanecer en su comunidad.

Fuente: Algoed, 2019.

Hoy en día, hay más de 500 CLT en países de todo el mundo, incluyendo Bolivia, Brasil, India y Kenia, y[136] demuestran su aplicabilidad en países en desarrollo. Brasil, por ejemplo, lanzó en 2018 el proyecto CLT de la Favela para pilotar CLTs en asentamientos informales y promover la legislación nacional.[137] Sus logros incluyeron talleres en siete ciudades brasileñas, 139 talleres comunitarios en 10 favelas de Río de Janeiro – lo que resultó en dos estatutos de asociaciones y dos planes comunitarios de mejora local – y la incorporación de CLTs al plan director de cinco municipios. Dentro de los asentamientos informales, la sostenibilidad del modelo CLT se ve favorecida por la presencia de comunidades bien desarrolladas que perciben una clara amenaza de desplazamiento y se ven motivadas para abordar su falta de seguridad de tenencia, apoyadas por un fuerte sentido de pertenencia, un proceso establecido de movilización comunitaria y conexiones con organizaciones externas capaces de proporcionar la asistencia técnica necesaria para apoyarlas.[138]

Los CLT suelen originarse en movimientos comunitarios. En los países en desarrollo, tienden a combinar la reforma de la tenencia de la tierra con mejoras en infraestructuras públicas —como el drenaje, el saneamiento, las zonas verdes y proyectos de resiliencia— y priorizan juntas confirmadas mayoritariamente por residentes junto con mecanismos de supervisión participativa. Un caso exitoso de CLT en países desarrollados es el CLT de Granby Four Streets, en Liverpool, Reino Unido (Recuadro 7.9). Tras décadas de desinversión y planes fallidos de demolición, los residentes de Granby, Liverpool, iniciaron una campaña para crear un CLT para adquirir y rehabilitar viviendas vacías.[139] Incorporado en 2011, el CLT de Granby convocó a residentes, asociaciones de vivienda, al ayuntamiento y a una empresa privada de financiación social para la reforma. La comunidad diseñó, desarrolló y gestionó sus propias viviendas, apoyada por la educación de los inquilinos en principios cooperativos y diseño arquitectónico. Esto permitió un enfoque incremental, autosuficiente y liderado por la comunidad, demostrando cómo las iniciativas comunitarias pueden asegurar la propiedad legal y el control colectivo a largo plazo sobre la tierra y los recursos con apoyo externo.[140]



Vista de Rocinha, la favela más grande de Brasil © Shutterstock

Recuadro 7.9: El Fideicomiso Comunitario Granby

El Granby Community Land Trust (CLT) en Liverpool, Reino Unido, ofrece un ejemplo convincente de innovación comunitaria y colaboración multiactor en la regeneración urbana. Originado a partir de prácticas informales de "commoning" (gestión comunal) y jardinería guerrillera por parte de los residentes, el CLT surgió como respuesta a la severa privación y a las condiciones de vivienda precarizadas en el barrio de Granby. Los residentes resistieron activamente el desplazamiento y la fragmentación comunitaria, motivados por el deseo de mejores condiciones de vivienda. La comunidad diseñó, desarrolló y gestionó sus propias viviendas, apoyada por la educación de los inquilinos en principios cooperativos y diseño arquitectónico.

Esta iniciativa demuestra la producción social de hábitat a través de alianzas entre ONGs, la comunidad y el gobierno. El CLT colabora con socios como Housing Development Solutions International (HDSI) y la National Association of Housing Cooperatives (NAHC) para atraer apoyo y financiación vitales, incluyendo préstamos a bajo interés de HDSI y subvenciones de organizaciones como la Nationwide Foundation y los fondos gubernamentales Empty Homes.

El caso de Granby también pone de manifiesto los retos de escalar las innovaciones de base y la institucionalización dentro de un modelo de "titularidad" predominante centrado en los derechos de propiedad privada. La viabilidad a largo plazo del control colectivo depende paradójicamente del apoyo estatal para autorizar y financiar la adquisición comunitaria de tierras y para reconocer su propiedad legal. La flexibilidad del CLT para incorporar múltiples tenencias y grupos de interés diversos para la gobernanza democrática de la tierra, enfatizando la gestión sobre la propiedad, es clave para superar las dinámicas excluyentes y atraer un mandato comunitario amplio. Se necesita un apoyo sistemático y coordinación por parte de organismos intermediarios para replicar estos experimentos mutuos. Sin embargo, existe un riesgo reconocido de que las instituciones exitosas de propiedad común podrían transformarse en grandes organizaciones burocráticas, perdiendo su vínculo con las personas y el territorio, de forma similar a como algunas asociaciones de vivienda empezaron siendo fideicomisos benéficos de base local.

Fuente: Thompson, 2015.

7.5 Integrando la vivienda en la ciudad

El legado de un desarrollo urbano mal gestionado se refleja a menudo en la estratificación social y espacial,[141] que resulta en zonas residenciales físicamente aisladas que están desconectadas de los servicios clave, los centros de empleo y las infraestructuras sociales. Realizar la integración social de las personas dentro de la ciudad —el elemento “basado en la comunidad" de la política de vivienda— depende de superar la segregación en la vivienda y los procesos participativos inclusivos. Sin embargo, sin abordar el componente espacial de la integración de la vivienda en la ciudad —los aspectos “de base local"— las personas no podrán acceder a las oportunidades urbanas de manera equitativa. Aunque conceptos como el desarrollo de uso mixto, el Desarrollo Orientado al Transporte (TOD) y la Ciudad X-Minutos ofrecen marcos potentes para crear barrios vibrantes, su implementación suele beneficiar principalmente a los residentes de ingresos medios y altos, desplazando o excluyendo a los pobres. Por tanto, esta sección analiza no solo el potencial de estos enfoques de planificación, sino también sus limitaciones y las intervenciones específicas necesarias para garantizar que sirvan a las comunidades de bajos ingresos y fomenten la equidad junto con la calidad de vida. Tras ofrecer una visión general de los desafíos de la expansión urbana, examina la importancia de una densidad y ubicación bien planificadas, así como la necesidad de salvaguardas pro-pobres para garantizar que las mejoras en la habitabilidad no resulten en que los grupos de bajos ingresos sean desplazados por la gentrificación.

Las zonas urbanas de todo el mundo han ampliado su tamaño a un ritmo que supera significativamente el crecimiento poblacional

7.5.1 Aumento de la expansión urbana

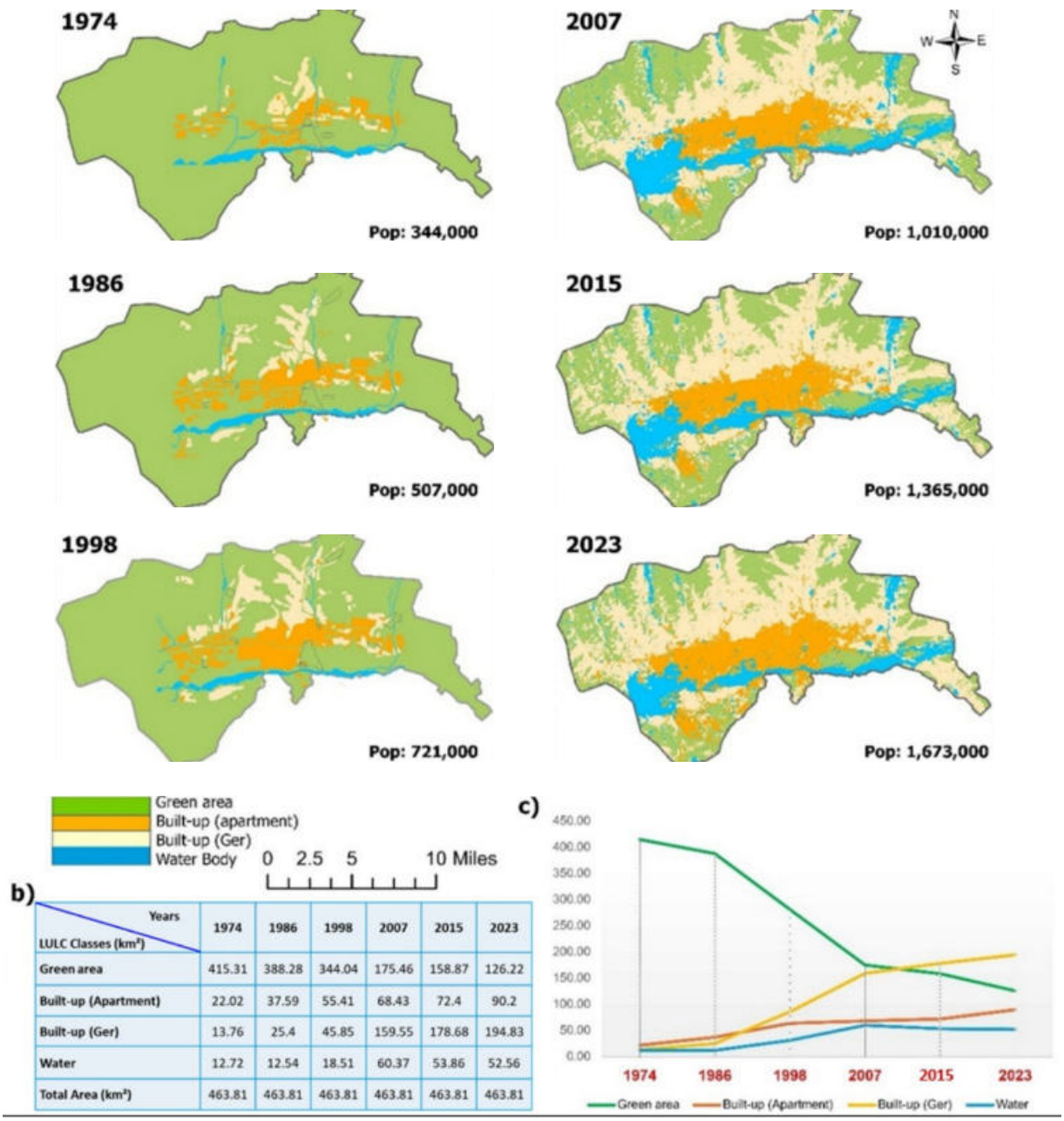
La rápida aceleración de la urbanización global, con proyecciones de que el 68 por ciento de la población mundial habitará ciudades para 2050 y el pronóstico de que la población urbana crecerá en otros 2.200 millones de personas para entonces,[142] exige una reevaluación inmediata y crítica de cómo se planifica, gobierna e integra la vivienda en la ciudad. Este crecimiento urbano sin precedentes se concentra en Asia y África, donde las ciudades deben acomodar aumentos masivos de la población mientras afrontan el doble desafío de proporcionar vivienda adecuada y gestionar la expansión urbana de forma sostenible. La magnitud de esta transformación requiere ir más allá de los patrones convencionales de desarrollo que han generado una extensa expansión urbana, consumiendo tierras agrícolas y ecosistemas naturales a ritmos alarmantes, mientras incrementan tanto los costos de infraestructura como la degradación ambiental.

En décadas recientes, las zonas urbanas de todo el mundo han ampliado su tamaño a un ritmo que supera significativamente el crecimiento poblacional. Desde 1975 hasta 2025, el área desarrollada y habitada ha aumentado casi el doble de rápido que la población mundial.[143] Esto ha provocado que la superficie urbana media per cápita en ese periodo haya aumentado de 43 a 63 metros cuadrados. Dadas las ineficiencias e inequidades que genera este desarrollo en expansión, la necesidad de una planificación y gobernanza integradas se vuelve aún más aguda. La expansión urbana de baja densidad incrementa los costos per cápita de infraestructuras para agua, alcantarillado, carreteras y servicios públicos, al tiempo que reduce la capacidad fiscal para ofrecer educación, sanidad y servicios sociales de calidad. La expansión urbana agrava la desigualdad espacial al concentrar las opciones de vivienda asequible en ubicacion esperiféricas muy alejadas de los centros de empleo, obligando a los

trabajadores de bajos ingresos a realizar desplazamientos prolongados y costosos. Las consecuencias medioambientales incluyen la pérdida de hábitats, el aumento de las emisiones de carbono del transporte y la reducción de la productividad agrícola a medida que las ciudades consumen tierras agrícolas productivas. Estas consecuencias se han observado en muchas ciudades a nivel mundial, como en Ulán Bator, Mongolia (Gráfico 7.3).

La expansión urbana agrava la desigualdad espacial al concentrar las opciones de vivienda asequible en ubicaciones periféricas alejadas de los centros de empleo

Gráfico 7.3: Expansión urbana y la consiguiente pérdida de recursos naturales en Ulán Bator, Mongolia



Years / LULC Classes (km²)	1974	1986	1998	2007	2015	2023
Green area	415.31	388.28	344.04	175.46	158.87	126.22
Built-up (Apartment)	22.02	37.59	55.41	68.43	72.4	90.2
Built-up (Ger)	13.76	25.4	45.85	159.55	178.68	194.83
Water	12.72	12.54	18.51	60.37	53.86	52.56
Total Area (km²)	463.81	463.81	463.81	463.81	463.81	463.81

Fuente: Chinzorig et al., 2026.

7.5.2 La importancia de la densidad y el diseño eficaz

La planificación urbana eficaz que integra viviendas dentro de barrios compactos, de uso mixto y orientados al transporte público ofrece una vía alternativa hacia la expansión no gestionada: reducir el consumo de suelo mientras mejora el acceso a oportunidades, disminuir los costes del transporte doméstico, permitir una prestación eficiente de servicios públicos y crear las densidades de población necesarias para apoyar economías locales vibrantes y sistemas de transporte público sólidos.[144] Partiendo de estos criterios, se utilizan diferentes métricas basadas en el diseño urbano para evaluar la habitabilidad y el desarrollo sostenible en los barrios.[145] El enfoque "5Ds" – centrado en densidad, diversidad, diseño, destinos accesibles y distancia al transporte público – proporciona un marco para evaluar el rendimiento del barrio y garantizar el acceso adecuado a servicios e infraestructuras básicas:[146]

- *La densidad* se refiere al aumento de la población y de las viviendas para lograr eficiencia en el uso del suelo y permitir la proximidad a oportunidades.[147] La densidad urbana es esencial porque crea la masa crítica necesaria para hacer viable el transporte público, las tiendas y los servicios esenciales.[148]

- *La diversidad* requiere una mezcla de tipos de vivienda (como edificios altos, bajos y asequibles) y funciones no residenciales (incluyendo comercio y servicios). Desempeña un papel clave en la mejora de la habitabilidad en el barrio.[149]

- *El diseño* abarca características como la conectividad vial y entornos orientados a los peatones que influyen directamente en la caminabilidad y la vida pública.[150]

- *Los destinos* accesibles garantizan que los servicios esenciales estén cerca, permitiendo cubrir las necesidades diarias localmente.[151]

- *La distancia* al transporte público mide la proximidad de las viviendas a las paradas de transporte público, promoviendo la afluencia de pasajeros y la movilidad sostenible en toda la ciudad.[152]

La pandemia de COVID-19 llevó los debates sobre la densidad urbana al centro de la narrativa social. Las suposiciones iniciales de que una mayor densidad urbana causaba directamente tasas de infección resultaron erróneas.[153] Una densidad bien diseñada con suficiente espacio doméstico y servicios públicos apoya una vida urbana vibrante, mientras que el hacinamiento —demasiadas personas en un espacio inadecuado— se correlaciona fuertemente con la transmisión de enfermedades.[154] Seúl (República de Corea), por ejemplo, a pesar de su alta densidad de población, logró contener eficazmente la COVID-19 gracias a plantas de un espacio adecuado, viviendas de calidad e infraestructuras que facilitan el distanciamiento social.[155] La pandemia también puso de manifiesto el valor de la proximidad urbana, donde las necesidades diarias (como trabajo, comercio, sanidad y educación) están accesibles a poca distancia a pie o en bicicleta.[156] Los servicios descentralizados minimizan el movimiento de población durante las crisis, aunque es esencial una distribución equitativa para evitar agravar las desigualdades existentes.

Un aspecto a menudo pasado por alto para mejorar la accesibilidad y la proximidad de la vivienda a los servicios es el papel del tejido urbano en facilitar el movimiento, especialmente para los peatones.[157] Muchas viviendas no solo se construyen lejos de un transporte público y servicios adecuados, sino que también están ubicadas en barrios incaminables. Aunque la ausencia de aceras en muchas ciudades en desarrollo es un aspecto de la caminabilidad que se destaca a menudo,[158] la cohesión espacial de un barrio también es clave: si la red de calles no está bien conectada, las distancias peatonales pueden extenderse más allá de lo que es caminable. En este sentido, la prevalencia de las comunidades residenciales cerradas puede ser un gran obstáculo para el acceso peatonal, especialmente en ciudades donde persisten prácticas de planificación colonial, segregando los barrios entre sí y reduciendo el buen acceso a la vivienda peatonal.[159] La planificación urbana debe incorporar principios de infraestructura social y diseño de espacios públicos centrados en la escala humana, las oportunidades de actividad y los lazos comunitarios.[160] El acceso a servicios (como bibliotecas y escuelas) y a espacios públicos (incluyendo calles, plazas y parques) se correlaciona positivamente con la confianza social y la cohesión vecinal. Diseñar espacios a escala humana, fomentando el paseo y la interacción colectiva, fomenta la vida comunitaria.[161] Parques, jardines comunitarios y zonas portuarias también son esenciales para mejorar la salud, el bienestar y la socialización de los residentes. Estos espacios verdes y azules deberían considerarse "infraestructura esencial" y proporcionarse de forma equitativa. Investigaciones en ciudades como Tartu (Estonia) y Faro (Portugal) ponen de manifiesto que la distribución inadecuada de espacios verdes públicos a menudo refleja una injusticia medioambiental, afectando de forma desproporcionada a comunidades minoritarias o de bajos ingresos.[162]

7.5.3 El papel de las tipologías de vivienda

La demanda de vivienda es un motor principal de la expansión urbana, atribuible al crecimiento de la población urbana, la creciente inasequibilidad en los centros urbanos, los cambios en las preferencias de los residentes urbanos por más espacio y una mayor demanda de viviendas unifamiliares, así como a iniciativas de vivienda lideradas por el gobierno cada vez más lejos de las áreas urbanas centrales.[163] Como se muestra en el Capítulo 1, el consumo de vivienda per cápita cada vez mayor es un motor clave de la crisis inmobiliaria, lo cual está intrínsecamente ligado a las tipologías de vivienda elegidas por los habitantes y promovidas por las políticas.



Las viviendas unifamiliares de baja altura son tanto costosas de construir como perjudiciales para el medio ambiente © Shutterstock

Tabla 7.4: La contribución de diversas tipologías de vivienda al parque habitacional y al área construida

Tipología	Participación estimada de unidades en el parque total de viviendas (%)	Contribución media al área urbanizada total en 2025 (%)	Contribución media a las áreas urbanizadas entre 2010 y 2025 (%)
Viviendas unifamiliares de baja altura	58.2	69.2	63.3
Viviendas de baja altura en zonas no planificadas	18.0	5.2	2.7
Viviendas multifamiliares adosadas	7.1	3.9	2.9
Apartamentos multifamiliares	16.8	5.4	6.8
Zonas no residenciales		16.4	24.3

Fuente: ONU-Habitat, 2026

Los costos de invertir en infraestructuras públicas y servicios para desarrollos de viviendas de baja altura se multiplican, ya que las distancias que cubren estas infraestructuras son mucho mayores. Un barrio con tipologías de poca altura tiene una base imponible menor para cubrir los costos del mantenimiento a largo plazo de cualquier tramo de infraestructura.

La comparación de diversas tipologías de vivienda y su contribución a las áreas urbanizadas y a la expansión urbana entre 2010 y 2025 de una muestra de 110 ciudades en todo el mundo (presentada en la Tabla 7.4) demuestra varios hallazgos significativos, incluyendo:

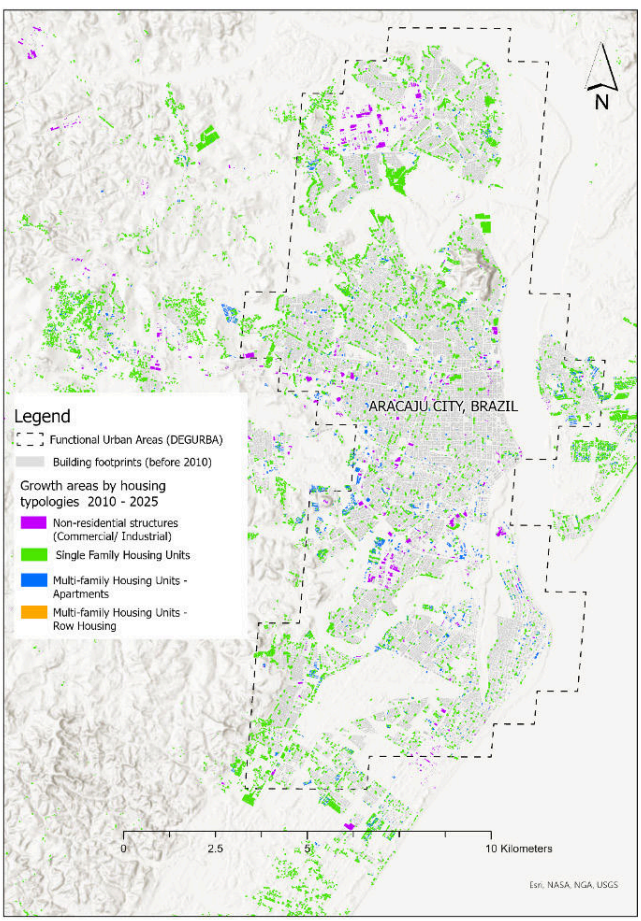
- *La vivienda individual de baja altura es, por mucho, la tipología de vivienda más dominante a nivel mundial en las ciudades, representando el 58.2 por ciento del parque de viviendas.* Esta cifra parece estar aumentando: entre 2010 y 2025, el 63 por ciento de las nuevas áreas urbanas construidas estaban compuestas por viviendas de poca altura, representando las viviendas multifamiliares el 9.7 por ciento y las áreas planificadas el 2.7 por ciento. Esto muestra que la expansión urbana está principalmente impulsada no por un crecimiento urbano no gestionado, como los asentamientos informales, sino por el desarrollo de viviendas mal planificado que favorece tipologías de baja altura frente a alternativas más eficientes. Ciudad de Aracaju, Brasil, en el Gráfico 7.4 proporciona un ejemplo de la prevalencia de tipologías de baja altura.

- *Además de ser el tipo de vivienda más prevalente, las viviendas individuales de baja altura también son las más ineficientes en términos de consumo de suelo.* Es la única tipología incluida en el análisis que ocupa una proporción mayor de suelo que su proporción relativa en el parque habitacional, representando el 69.2 por ciento del total de áreas urbanizadas en las ciudades.

- *Los apartamentos de varias viviendas tienen mejor acceso al transporte público: las mayores brechas se dan en viviendas unifamiliares de baja altura, donde la afluencia de pasajeros es menor y los costes de prestación de servicios son más altos.* A nivel mundial, se estima que la proporción media de la población urbana con fácil acceso al transporte público es del 60.9 por ciento, con variaciones significativas entre regiones —del 16.2 por ciento en Oceanía al 83.7 por ciento en Europa y Norteamérica[164]—, pero estas cifras no tienen en cuenta las diferentes tipologías de vivienda. En la muestra, el 65 por ciento de los apartamentos multivivienda disfrutaban de un fácil acceso al transporte.

Muchas viviendas no solo se construyen lejos del transporte público y servicios adecuados, sino que también están ubicadas en barrios incaminables.

Gráfico 7.4. La vivienda unifamiliar es el principal factor que contribuye a la expansión urbana



Fuente: ONU-Habitat, 2026



Vista de un complejo inmobiliario de uso mixto, viviendas y tiendas, construido en 2020 en el ZAC Paris Rive Gauche © Shutterstock

público, seguido de viviendas en zonas no planificadas (48 por ciento), viviendas multifamiliares adosadas (46 por ciento) y viviendas de baja altura (42 por ciento).

- El acceso a espacios públicos abiertos también varía considerablemente, dependiendo del tipo de vivienda. A nivel mundial, se estima que la proporción media de la población urbana con fácil acceso a espacios públicos abiertos es del 44.2 por ciento, oscilando entre el 21.2 por ciento en África subsahariana y el 71 por ciento en Australia y Nueva Zelanda.[165] A través del prisma de las tipologías de vivienda, los apartamentos multifamiliares vuelven a obtener la puntuación más alta en acceso conveniente a espacios públicos abiertos (45 por ciento), seguidos de viviendas de baja altura (38 por ciento), viviendas en zonas no planificadas (28 por ciento) y finalmente viviendas multifamiliares adosadas (24 por ciento).

Estos hallazgos demuestran que, para que las ciudades sean sostenibles, se requieren cambios significativos en la forma y tipología de la vivienda que se prioriza, especialmente porque el desarrollo residencial es, por mucho, el mayor consumidor de suelo en las ciudades. Esto incluiría garantizar un acceso más asequible a la tierra para garantizar una mayor densidad de vivienda. Si las ciudades muestreadas hubieran adoptado políticas de planificación y desarrollo que promovieran tipologías de vivienda más diversas, incluyendo la tipología de viviendas multifamiliares (de diferentes alturas), se estima que se habría salvado el 73 por ciento de las áreas urbanizadas actuales, reduciendo significativamente la expansión urbana.

7.5.4 Mejorar la inclusión espacial mediante la planificación basada en la proximidad

La proximidad representa una palanca poderosa para crear asentamientos más igualitarios, inclusivos y resilientes. Las ciudades diseñadas en torno a la proximidad permiten a los residentes cubrir necesidades diarias esenciales a una distancia razonable para caminar, ir en bicicleta o en transporte público desde casa.[166] Convencionalmente,

Las ciudades diseñadas en torno a la proximidad permiten a los residentes cubrir necesidades diarias esenciales a una distancia razonable para caminar, ir en bicicleta o en transporte público desde casa

el Desarrollo Orientado al Transporte (TOD, por sus siglas en inglés) concentra desarrollos de alta densidad y de uso mixto a poca distancia a pie de los centros de transporte público, oficinas, comercios y viviendas para establecer centros de actividades dinámicos donde los residentes puedan satisfacer sus necesidades sin depender de vehículos particulares. En las grandes áreas metropolitanas, el acceso a empleos y servicios especializados suele requerir viajes entre barrios, haciendo que las redes de transporte eficientes sean indispensables para un acceso equitativo entre diferentes grupos sociales.[167] Esta estrategia apoya la sostenibilidad, mejora el acceso a oportunidades de empleo y reduce la dependencia del automóvil.

Aunque TOD suele aplicarse a proyectos de desarrollo específicos, recientemente ha surgido una amplia gama de enfoques llamados "Ciudad X-Minutos", con servicios esenciales disponibles a una distancia de X minutos a pie o en bicicleta (siendo "X" generalmente 5, 10, 15 o 20 minutos).[168] A diferencia de TOD, donde el enfoque está en las redes de movilidad, la planificación de proximidad traslada su enfoque al nivel de barrio, aprovechando la caminata y el ciclismo como principales opciones de movilidad. La planificación orientada a la proximidad aboga por estructuras urbanas policéntricas compuestas por barrios completos interconectados, colocando la vivienda equitativa y asequible en su núcleo.[169] Una vez que haya oportunidades disponibles a corta distancia, el diseño de las calles debe fomentar la movilidad activa y crear nuevos hábitos de movimiento. Las medidas de pacificación del tráfico, nuevas zonas verdes y peatonales, los carriles reservados para bicicletas, las intervenciones de diseño urbano para un espacio público atractivo y seguro son aspectos complementarios de la planificación basada en la proximidad para atender las necesidades de peatones y ciclistas y protegerlos del tráfico vehicular.

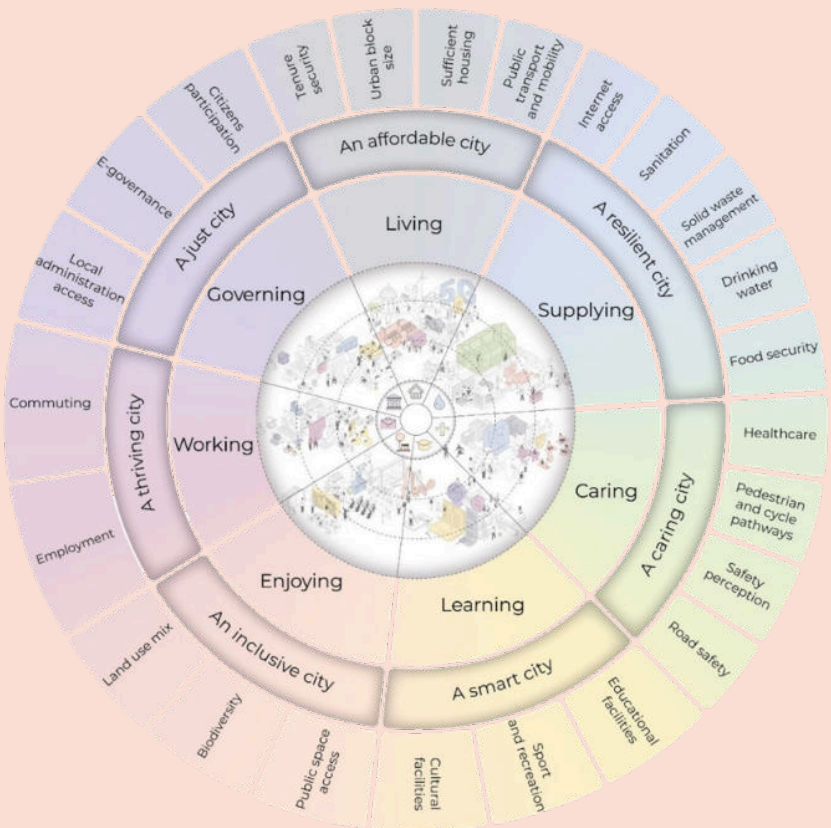
En la planificación urbana basada en proximidad, se anima a las ciudades a promover el uso mixto del suelo y limitar la especialización espacial mediante regulaciones de gestión del suelo. Aplicar los estándares mínimos de prestación de servicios a nivel de barrio o submunicipal, en lugar de los límites de la ciudad, garantiza una distribución más equitativa de los lotes. Esto requiere una fuerte subsidiariedad en la vivienda para empoderar a las administraciones locales de los distritos y asegurar la participación de los residentes. París – pionera en la planificación basada en la proximidad – promueve el uso mixto del suelo a través de su visión La Ville du Quart d'Heure ("Ciudad de 15 Minutos")[170] y el Plan Local de Urbanismo Bioclimático.[171] Además, el Pacto de Proximidad[172] descentraliza los recursos y los poderes de toma de decisiones a las administraciones locales (también llamado arrondissements). Este modelo de planificación urbana se está promoviendo cada vez más como una mejor práctica internacional (Recuadro 7.10).

La planificación orientada a la proximidad aboga por estructuras urbanas policéntricas compuestas por barrios completos interconectados

Recuadro 7.10: El Observatorio Global de Proximidades Sostenibles: promoviendo la planificación basada en la proximidad en todo el mundo

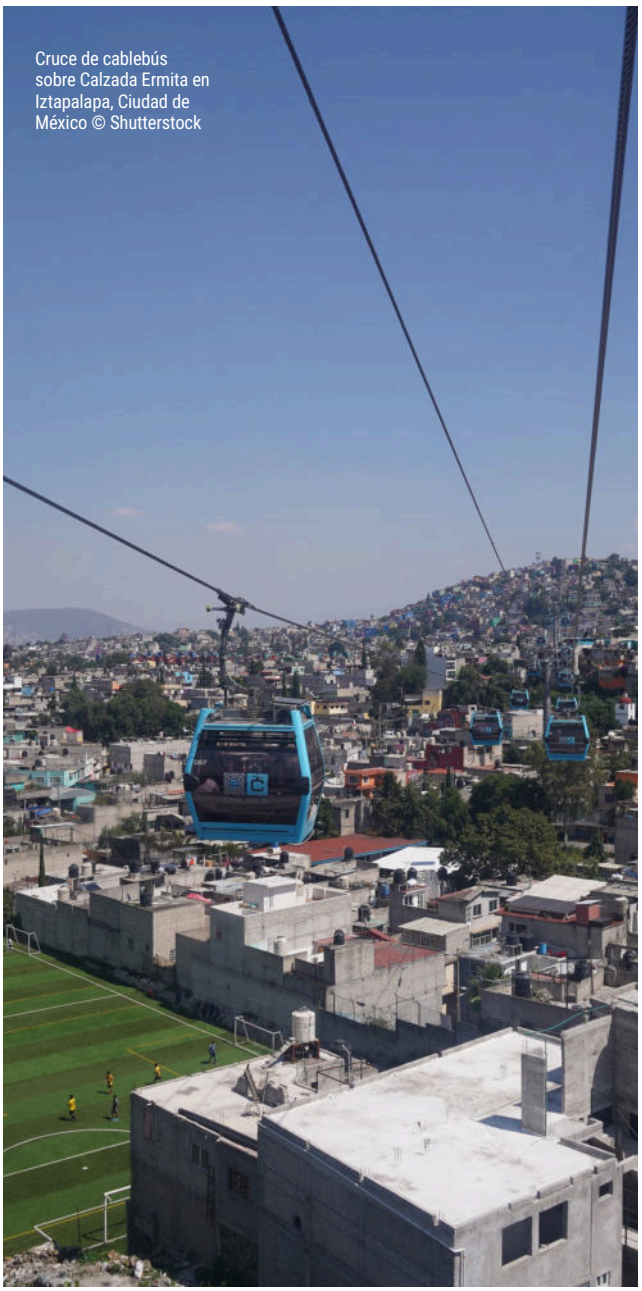
El Observatorio Global de Proximidades Sostenibles (GOSP) es una iniciativa conjunta liderada por ONU-Habitat, Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (UCLG, por sus siglas en inglés) y la Universidad de la Sorbona, cuyo objetivo es avanzar en la integración de los principios de proximidad en el desarrollo urbano sostenible. Partiendo del concepto de la ciudad de 15 minutos, el Observatorio ha desarrollado un enfoque inclusivo para definir un conjunto de principios globales que promuevan proximidades sostenibles. Incluye seis funciones sociales esenciales que deben estar accesibles para todos los residentes: vivir, trabajar, proveer, cuidar, aprender y disfrutar.

Además de recopilar mejores prácticas globales, investigaciones académicas, herramientas políticas e iniciativas de incidencia, el Observatorio ofrece orientación a los gobiernos locales que buscan incorporar la proximidad sostenible en proyectos urbanos. El marco metodológico proporciona principios clave e indicadores de seguimiento para potenciar el impacto de las prácticas de proximidad en las ciudades, incluyendo medidas para mejorar el acceso a los servicios públicos, la combinación de uso del suelo, el acceso al transporte, la biodiversidad, la seguridad alimentaria y la seguridad viaria, entre otros elementos. Basándose en la exitosa implementación de la planificación basada en la proximidad en todo el mundo, el Observatorio ha recopilado recomendaciones prácticas para apoyar la implementación de los principios de proximidad.



Fuente: Observatorio Mundial de Proximidades Sostenibles, 2025.

Las ciudades pueden fomentar alianzas con promotores, actores privados y actores estratégicos para promover un acceso equitativo a servicios esenciales, asegurando una oferta diversificada y asequible. Por ejemplo, la ciudad de París creó "Paris Commerce", un operador público centrado en promover, proteger y revitalizar el comercio local. A través de Paris Commerce, la ciudad compra, gestiona y ofrece pequeños locales comerciales de alquiler controlado a tiendas locales, artesanos y pequeños negocios de servicios, a menudo alojados en viviendas sociales en las plantas bajas. Los promotores privados están obligados a integrar espacios públicos, infraestructuras de movilidad, vivienda social y servicios públicos, y a evitar la aparición de distritos segregados y monofuncionales en las afueras. La Política de Zonificación Inclusiva de Johannesburgo de 2019 es otro ejemplo donde, junto con los bonos de densidad, los desarrollos de más de 20 unidades deben contener el 30 por ciento de las viviendas para hogares de bajos ingresos.[173]



Cruce de cablebús sobre Calzada Ermita en Iztapalapa, Ciudad de México © Shutterstock

Una agenda política comprometida es esencial para fomentar los beneficios integrales de la proximidad urbana. Los municipios pueden aprovechar los esfuerzos de defensa y educación, así como incentivos para fomentar la aceptación de políticas y el cambio de conducta entre las partes interesadas y los ciudadanos. La ciudad de Busan (República de Corea) adoptó en 2022 una sólida agenda de proximidad para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.[174] Entre las diversas iniciativas promovidas bajo este paraguas, Busan ha lanzado el Dongbaek Pass, una aplicación para smartphone que otorga a los residentes monedas digitales al caminar o visitar servicios locales. La moneda digital de Busan puede utilizarse para comprar productos en servicios y tiendas locales que se adhieran a la iniciativa.

Estudios recientes han demostrado que la reorganización espacial en esta línea favorece la movilidad activa, disminuyendo la dependencia de los vehículos, reduciendo la congestión vehicular y la contaminación ambiental relacionada con la movilidad.[175] Además de mejorar la salud y el bienestar de los residentes mediante el aumento de la actividad física, ayuda a fomentar lazos sociales y cohesión comunitaria más sólidos mediante la adopción de estilos de vida locales.

7.5.5 Proximidades pro-pobres

Para garantizar una planificación urbana eficaz basada en la proximidad, esta debe estar estratégicamente vinculada a la vivienda y al empleo. El éxito y la conveniencia de estos barrios conectados y habitables pueden conducir a un aumento del valor de las propiedades y a la gentrificación.[176] Los esfuerzos para implementar una planificación urbana basada en la proximidad han puesto de manifiesto una tensión fundamental entre la habitabilidad del barrio y la accesibilidad económica. Cuando un barrio se vuelve más conectado, transitable y rico en servicios, el valor de las propiedades invariablemente sube, lo que desencadena la gentrificación que desplaza a las comunidades de bajísimos ingresos que estos proyectos pretendían beneficiar. Promover la planificación basada en la proximidad puede aumentar los niveles de inasequibilidad si no se combina con medidas que aborden las desigualdades estructurales más profundas y la marginación.[177]

Desde una perspectiva pro-pobres, esto revela cómo la habitabilidad, cuando se persigue sin salvaguardas explícitas de equidad, puede convertirse en un mecanismo de exclusión en lugar de inclusión. Por tanto, los enfoques de planificación urbana deberían incorporar desde el principio medidas antidesplazamiento, incluyendo la zonificación inclusiva obligatoria con requisitos de asequibilidad estrictos, la gestión colaborativa del suelo que elimine permanentemente la tierra de los mercados especulativos, políticas de estabilización de alquileres y la priorización de terrenos públicos para vivienda social. Estas intervenciones deben ser componentes innegociables de cualquier iniciativa de planificación basada en la proximidad, asegurando que la mejora de la calidad de vida beneficie a los residentes de bajos ingresos.



La habitabilidad, cuando se persigue sin salvaguardas explícitas de equidad, puede convertirse en un mecanismo de exclusión en lugar de inclusión



Vista de carriles exclusivos para autobuses en Calzada de los Misterios © Shutterstock

existentes en lugar de servir como preludio a su desplazamiento.[178] Un ejemplo de este enfoque pro-pobres se encuentra en el municipio de Iztapalapa, en la Ciudad de México (México), donde la creación de 15 llamadas UTOPIAS – Unidades de Transformación y Organización para la Inclusión y la Armonía Social – ha devuelto la dignidad a uno de los distritos más poblados y pobres de Ciudad de México. Estos grandes desarrollos reúnen instalaciones deportivas, de educación, sanidad, salones de belleza, restaurantes, zonas verdes y públicas, completamente gratuitas. Concebida originalmente como una estrategia acupuntural para atacar uno de sus distritos más empobrecidos, las autoridades ahora planean expandirla a una red de 100 centros a nivel de ciudad en la Ciudad de México.[179]

Las políticas que apoyan el aumento de la densidad de población también pueden suponer desafíos para la habitabilidad urbana.[180] La consolidación urbana, una estrategia para acomodar el crecimiento poblacional, suele encontrarse con resistencia de los residentes y puede tener impactos negativos, incluyendo preocupaciones estéticas sobre los desarrollos de gran altura, congestión del tráfico, pérdida de diversidad social, descenso de la asequibilidad de la vivienda y erosión de la identidad local.[181] La infraestructura pública y privada, incluyendo escuelas, aparcamientos y espacios abiertos, es un problema común que a menudo no satisface las necesidades de poblaciones en crecimiento, comprometiendo la habitabilidad urbana en favor de la densificación.[182]

Por tanto, políticas proactivas como la zonificación inclusiva o la utilización de terrenos públicos son esenciales para salvaguardar la asequibilidad junto con el desarrollo.[183] Esto es especialmente vital para los residentes de bajos ingresos, para quienes los costos de transporte son una parte importante de los gastos totales del hogar. La inversión estratégica en infraestructuras de transporte impacta directamente en la asequibilidad de la vivienda al mejorar el acceso a oportunidades económicas. Al minimizar la necesidad de un vehículo caro y largos desplazamientos, la planificación urbana basada en la proximidad puede reducir significativamente el costo total de vida del hogar, mejorando así la asequibilidad de la vivienda. Medellín, Colombia, es un ejemplo a través de su sistema Metrocable (Tabla 7.1), que conecta barrios de ladera con el metro y los centros de empleo de la ciudad, fomentando la integración de comunidades pobres y vulnerables.[184]

7.6 Observaciones finales

Los barrios habitables, inclusivos y bien conectados son cruciales para avanzar hacia el objetivo más amplio de una vivienda adecuada y asequible para todos. Alcanzar este objetivo va más allá de construir viviendas: requiere de planificación urbana y gobernanza para comprender dónde pueden prosperar las comunidades. En última instancia, el objetivo es ir más allá de intereses institucionales o comerciales estrechos para crear entornos urbanos que prioricen valores colectivos como la justicia social, la inclusión espacial y el bienestar de todos los residentes.[185]

Aunque los objetivos de habitabilidad e inclusión han formado parte de los marcos políticos durante décadas, el progreso no ha sido suficiente. Para superar las barreras estructurales, los gobiernos y las autoridades urbanas deben adoptar un enfoque activo en la inclusión de la vivienda. Los siguientes principios comunes los distinguen de la planificación urbana y la gobernanza habituales:

- *Priorizar las necesidades y la participación de las comunidades de bajos ingresos y otros grupos vulnerables.* Esto requiere un enfoque holístico que reconozca las complejas dimensiones sociales y económicas de la vivienda, incluyendo la importancia de mantener los medios de vida, preservar las comunidades y acceder a las oportunidades más amplias que ofrecen las ciudades. Esto solo puede lograrse mediante un proceso sostenido de gobernanza participativa que ponga a los propios residentes en el centro del proceso de toma de decisiones.

- *Incorporar mecanismos de asequibilidad que resistan las presiones del mercado y la financiarización de la tierra y la vivienda.* La capacidad de una ciudad para acoger adecuadamente a su población es una prueba fundamental de su éxito y sostenibilidad: para que esto ocurra, debe reconocer y proteger el valor de la tierra y la vivienda como un bien social, no como una mercancía especulativa. Numerosos ejemplos de todo el mundo de programas de vivienda pública, cooperativas de vivienda y CLT demuestran que las fuerzas con fines de lucro del desarrollo extractivo, aunque poderosas, pueden ser desafiadas activamente.

- *Vincular la mejora de la calidad del barrio directamente con las protecciones contra el desplazamiento.* Demasiadas veces, cuando no se cuenta con las salvaguardas adecuadas, los esfuerzos bienintencionados para mejorar las condiciones de vida y los entornos locales en comunidades de bajos ingresos pueden alimentar la gentrificación, lo que eleva aún más los costos de la vivienda. Medidas a favor de los pobres, como la gestión colectiva de la tierra, el control de alquileres y el desarrollo liderado por la comunidad, pueden ayudar a mitigar estos riesgos asegurando el futuro de los residentes más pobres en su lugar de residencia actual, incluso cuando los valores de mercado siguen subiendo.

- *Reconocer que los pobres urbanos y otros grupos vulnerables tienen derecho a entornos habitables, no solo a reclamaciones de vivienda mínima.* Para maximizar sus oportunidades económicas y bienestar, no basta con centrarse solo en la provisión de vivienda, sino también en los impactos más amplios en los hogares y las comunidades. Desde el acceso a medios de vida hasta los resultados en salud, la seguridad pública y la cohesión social, el vecindario y el entorno pueden tener profundas implicaciones para las comunidades de bajos ingresos. Por tanto, es esencial un enfoque de planificación integrada que conecte el desarrollo de viviendas con estos problemas más amplios para evitar la segregación en áreas periféricas y sin acceso a servicios.

- *Defender e implementar los derechos de las personas a la vivienda.* Las comunidades pueden aprovechar las disposiciones constitucionales, la legislación de los derechos humanos, los pactos internacionales y los procedimientos administrativos para litigios estratégicos y defensa basada en derechos para obligar a la acción gubernamental o bloquear políticas perjudiciales mediante intervención judicial. Los gobiernos deberían considerar cómo se puede implementar de forma práctica el derecho a una vivienda adecuada en los ámbitos de la planificación urbana y la gobernanza.

La implementación de estas estrategias requiere voluntad política para limitar las fuerzas del mercado, redistribuir recursos y hacer cumplir regulaciones que protejan a las poblaciones vulnerables, compromisos de los que muchas ciudades históricamente han carecido, pero que son esenciales para lograr un desarrollo urbano equitativo. Como comparten los participantes del 12º Foro Urbano Mundial en El Cairo, Egipto, se necesita un enfoque local para garantizar el derecho a una vivienda adecuada.[186] Abordar los desafíos de la vivienda requieren reconocer las diferencias, oportunidades y limitaciones distintivas en diversos contextos regionales, manteniendo al mismo tiempo un enfoque coherente a favor de los pobres que trascienda las fronteras geográficas y priorice las necesidades de los más vulnerables.[187]



Viviendas adosadas y parque infantil © Shutterstock

Referencias

1. Brysch, 2019.
2. Nilforoshan et al., 2023.
3. Nicoletti et al., 2022.
4. Musterd et al., 2017.
5. van Ham et al., 2018.
6. Owens, 2019.
7. Garrido, 2021.
8. Thorat et al., 2015.
9. Xu & Wu, 2022.
10. NU-Hábitat, 2026
11. Alianza Nacional de Vivienda Justa, 2025.
12. Tammaru et al., 2020.
13. Pryce et al., 2021.
14. Hyde, 2021.
15. Arundel, 2017; Cui et al., 2020.
16. Kohl et al., 2025.
17. Lee et al., 2022.
18. Silver & Danielowski, 2019.
19. van Ham et al., 2018; Bolt et al., 2010.
20. Bolt et al., 2010.
21. Iyer & Rao, 2024.
22. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2024.
23. Gobierno Nacional de España, 2022.
24. Owens, 2017.
25. ONU-Habitat, 2025g.
26. ONU-Habitat, 2025g.
27. Netherlands Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022.
28. Lee & Kim, 2025.
29. Naciones Unidas, 2024b.
30. OCDE y ONU-Habitat, 2024.
31. Naciones Unidas, 2024b.
32. Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2025.
33. Ploszka, 2020.
34. Observatorio Europeo de la Falta de Vivienda, s.f.
35. Naciones Unidas, 2025e.
36. Atherton & Nicholls, 2008.
37. Naciones Unidas, 2024b.
38. Adewale & Parisi, 2025; Albers, 2021; Jones & Parham, 2023.
39. Liu et al., 2024.
40. ONU-Habitat, 2022b.
41. Olanrewaju & Tan, 2018.
42. Aalbers, 2021.
43. Ostanska & Iop, 2017.
44. Kwok & Ku, 2008.
45. Adewale & Parisi, 2025.
46. Adewale & Parisi, 2025.
47. Adewale & Parisi, 2025.
48. Aliu, 2024.
49. Adewale & Parisi, 2025.
50. Gauvin et al., 2020.
51. Porter, 2006.
52. Saha, 2022.
53. Richardson, 2018; King, 2004; Eldemery, 2009.
54. Habraken, 2021.
55. Makinde, 2015.
56. Monkkonen, 2013.
57. Rachelson et al., 2019.
58. Rachelson et al., 2019.
59. Salama et al., 2017
60. Te Kāhui Tika Tangata Human Rights Commission, 2021
61. Rachelson et al., 2019.
62. Levend & Fischer, 2022.
63. Howell, 2018.
64. Johar, 2017.
65. Cerrada Morato, 2022.
66. Naciones Unidas, 2025b.
67. Fundación Mo Ibrahim, 2020.
68. CIVICUS, 2025.
69. Greenberg, 2021.
70. Greenberg, 2021.
71. Xiong et al., 2021.
72. Montgomery, 2024.
73. Sudermann & Zintl, 2024.
74. ONU-Habitat, 2018b.
75. Bolivia (Estado Plurinacional de), 2009.
76. ONU-Habitat, 2023c.
77. Valladares, 2017.
78. Banco Mundial, s.f.
79. Johar, 2017.
80. Johar, 2017; Sanga et al., 2022.
81. Wilson et al., 2015.
82. ONU-Habitat, 2025b.
83. Naciones Unidas, s.f.
84. Cerrada Morato, 2022.
85. ONU-Habitat, 2022a.
86. Johar, 2017.
87. Cerrada Morato, 2022.
88. Gurran & Phibbs, 2015
89. Howell, 2018.
90. Cerrada Morato, 2022.
91. Walsh et al., 2017.
92. Adewale & Parisi, 2025.
93. Mubangizi, 2024.
94. Mielke & Cermeño, 2021; Power & Bergan, 2019.
95. Butcher et al., 2025.
96. D'Adda & Kusiak, 2025.
97. Doberstein, 2020.
98. ACHR, 2023.
99. Chou & Dancygier, 2021.
100. Albert, 2021.
101. Costa Silveira & Getulio Vargas, 2022.
102. Jacobs, 1961.
103. Montgomery, 2024.
104. Jacobs, 1961.
105. James, 2010.
106. Ferm & Jones, 2016; Poitras, 2009.
107. Moreno & Blanco, 2014; Observatorio Europeo De la vivienda, 2023.
108. Haase et al., 2014.
109. EHC, s.f.; Mahlelieva, 2023.
110. Deffet, 2022.
111. MTATVL, 2021.
112. Observatorio Europeo de la Vivienda, 2023.
113. Jefferson, 2025.
114. Bagdai et al., 2012.
115. Boldbaatar et al., 2024.
116. Dadpour et al., 2024; Mishra & Mohanty, 2017.
117. Yücel & Durán-Díaz, 2025.
118. Johar, 2017; Thiel, 2018.
119. Mishra & Mohanty, 2017.
120. Mishra & Mohanty, 2017; Wahba, 2022.
121. Hyde, 2021.
122. Mishra & Mohanty, 2017.
123. Griffith et al., 2024.
124. Dang & Seemann, 2021.
125. Martin & Andrade, 2017.
126. Dakyaga et al., 2025.
127. Douglas et al., 2020.
128. Naciones Unidas, 2025d.
129. Thompson, 2015.
130. Participedia, n.d.
131. Thompson, 2015.
132. Griffith et al., 2024.
133. Davis, 2014.
134. Participedia, n.d.
135. Participedia, n.d.
136. Centro Internacional del Fideicomiso de tierras comunitarias, s.f.
137. Termo Territorial Colectivo, 2022.
138. Algoed, 2019.
139. Thompson, 2015.
140. Thompson, 2015.
141. Montgomery, 2024.
142. ONU-Habitat, 2022a. p.xv.
143. UN DESA, 2025, p.36.
144. Echenique et al., 2012; Sharifi, 2019; ONU-Habitat, 2009b.
145. Boulange et al., 2017.
146. Giles-Corti et al., 2023.
147. Poklewski-Koziełł et al., 2023.
148. Dinić & Mitković, 2016; Poklewski-Koziełł et al., 2023.
149. Poklewski-Koziełł et al., 2023.
150. Boulange et al., 2017.
151. Boulange et al., 2017.
152. Boulange et al., 2017.
153. ONU-Habitat, 2021a.
154. Khavarian-Garmsir et al., 2021; Wahba, 2022.
155. Wahba, 2022.
156. Giles-Corti et al., 2023.
157. Pafka & Dovey, 2017.
158. Koschinsky & Talen, 2015.
159. van Oostrum, 2024.
160. Rahimi et al., 2017.
161. De Sousa Silva et al., 2018
162. De Sousa Silva et al., 2018
163. Hines, 2025; UNECE, 2025.
164. ONU-Habitat, 2026
165. ONU-Habitat, 2026
166. Moreno et al., 2021.
167. Tammaru et al., 2023; ONU-Habitat, 2013b.
168. Sepehri & Sharifi, 2025.
169. Moreno, 2024.
170. Ville de Paris, 2022.
171. Ville de Paris, 2024.
172. Ville de Paris, 2025.
173. SAPOA, 2019.
174. Busan, s.f.
175. Marzolla et al., 2026.
176. Agyemang et al., 2020.
177. Sepehri & Sharifi, 2025.
178. Chng et al., 2024.
179. Navarro, 2024.
180. McCrea & Walters, 2012.
181. McCrea & Walters, 2012.
182. McCrea & Walters, 2012.
183. Agyemang et al., 2020.
184. Centro para el Impacto Público, 2016.
185. Levend & Fischer, 2022; Zhang et al., 2025.
186. ONU-Habitat, 2026
187. Deng et al., 2025; Mubangizi, 2024; Mvuyana, 2025; Zhang et al., 2020.





Capítulo 8:

Más allá de la convencionalidad de la financiación de la vivienda

Datos rápidos

1. La necesidad mundial de financiamiento para una vivienda adecuada y asequible se estima en 3–4 billones de dólares anuales hasta 2030, además de una financiación significativa necesaria para mantener y modernizar el parque de viviendas existente.

2. La financiación convencional de vivienda excluye a la mayoría de los hogares, con solo uno de cada cuatro (25.5 por ciento) de los solicitantes elegibles consiguiendo un préstamo en 2023, mientras que la mayoría no fueron elegibles.

3. Cerca de la mitad (43 por ciento) de la fuerza laboral urbana es informal, aumentando hasta el 77.9 por ciento en países de bajos ingresos, la mayoría de los cuales no pueden acceder a la financiación convencional de la vivienda.

4. Aunque la propiedad de vivienda sigue siendo la forma dominante de tenencia, representando tres cuartas partes (74.9 por ciento) de los hogares a nivel mundial en 2023, una proporción significativa y creciente (15.9 por ciento) depende de la vivienda en alquiler.

5. La mayoría de los hogares urbanos no pueden acceder viablemente a financiación de vivienda a largo plazo, por lo que la vivienda social o de alquiler asequible es la opción más realista.

Puntos de política

1. Una financiación de la vivienda eficaz e inclusiva debería equilibrar el doble papel de la vivienda como activo económico y un derecho humano básico, combinando una financiación sostenible con salvaguardas sociales adaptadas.

2. Para ampliar la inclusión, la financiación de la vivienda debe ir más allá de los modelos centrados en hipotecas para apoyar préstamos incrementales y de microfinanzas, vías basadas en el ahorro, viviendas de alquiler con opción a compra y viviendas de alquiler, modelos de propiedad colectiva e intervenciones específicas sin endeudamiento.

3. Los marcos sólidos de reducción de riesgos que asignan los riesgos de manera transparente entre el gobierno, los promotores, los inversionistas y los hogares, como los seguros, las garantías, las finanzas combinadas y la titulización, pueden ayudar a catalizar la producción de vivienda asequible a escala.

4. El suelo urbano debe aprovecharse como un activo estratégico, utilizando la banca de tierras, los arrendamientos y la captura de valor para frenar la especulación y canalizar las ganancias hacia viviendas asequibles.

5. Las estrategias nacionales de vivienda deberían priorizar la financiación de viviendas sociales y de alquiler a gran escala como pilar central, respaldadas mediante una gestión no especulativa de la tierra, asociaciones público-privadas y salvaguardas de asequibilidad a largo plazo.

Aunque la vivienda adecuada se ha establecido firmemente en la agenda global de desarrollo como un derecho fundamental, la política de financiación de la vivienda se ha moldeado en gran medida enmarcando la vivienda como un bien de mercado. Esto ha contribuido a resultados generalizados de exclusión sistémica, disminución de la asequibilidad, aumento de desigualdades y la perjudicial financiarización de la vivienda, con impactos evidentes tanto en economías desarrolladas como en desarrollo.[1] El marco de los "mercados habilitadores" defendido en los años 90 posicionaba al mercado, en lugar del Estado, como el principal motor de la provisión de viviendas. Como resultado, muchos gobiernos emprendieron reformas políticas, institucionales y regulatorias de gran alcance para permitir una forma más eficiente de financiación de vivienda en propiedad privada, impulsados por la suposición de que un mercado "habilitado" satisfaría naturalmente las necesidades de todos. En los años siguientes ha quedado claro que, aunque los mercados son relevantes, han fracasado sistemáticamente en atender a los grupos más pobres y vulnerables. La brecha resultante entre el mercado y las necesidades, y por extensión la brecha en la financiación de la vivienda convencional se refleja en la escala y persistencia de la crisis global de la vivienda. Para lograr una vivienda adecuada para todos, se estima que se requieren 3–4 billones de dólares anuales hasta 2030, además de una financiación significativa necesaria para mantener y modernizar el parque de viviendas existente.[3] Por consiguiente, cualquier respuesta significativa a la crisis global de la vivienda debería buscar desarrollar y escalar soluciones de financiación que sean accesibles para quienes hayan sido excluidos por el financiamiento convencional de la vivienda.

El Grupo de Trabajo Abierto sobre la Vivienda, liderado por ONU-Habitat, define el financiamiento de la vivienda como "los sistemas, instrumentos e instituciones que permiten a individuos, hogares y promotores acceder al capital necesario para la construcción, compra, mejora o alquiler de viviendas".[4] Put

Cualquier respuesta significativa a la crisis global de la vivienda debería buscar desarrollar y escalar soluciones de financiación que sean accesibles para quienes hayan sido excluidos por el financiamiento convencional de la vivienda

De otra manera, la financiación de la vivienda debería mejorar fundamentalmente el flujo eficiente y la asequibilidad del capital a lo largo de toda la cadena de valor de la vivienda, desde la adquisición y planificación de terrenos hasta el diseño, construcción, uso, mantenimiento, renovación y remodelación. Además, al promover una vivienda adecuada como un derecho humano básico para todos, la financiación de la vivienda debe apoyar un continuo de soluciones para satisfacer las necesidades de grupos de diversos ingresos, opciones de tenencia y modelos de prestación más allá de la propiedad hipotecaria individual, especialmente aquellos excluidos de los sistemas convencionales.

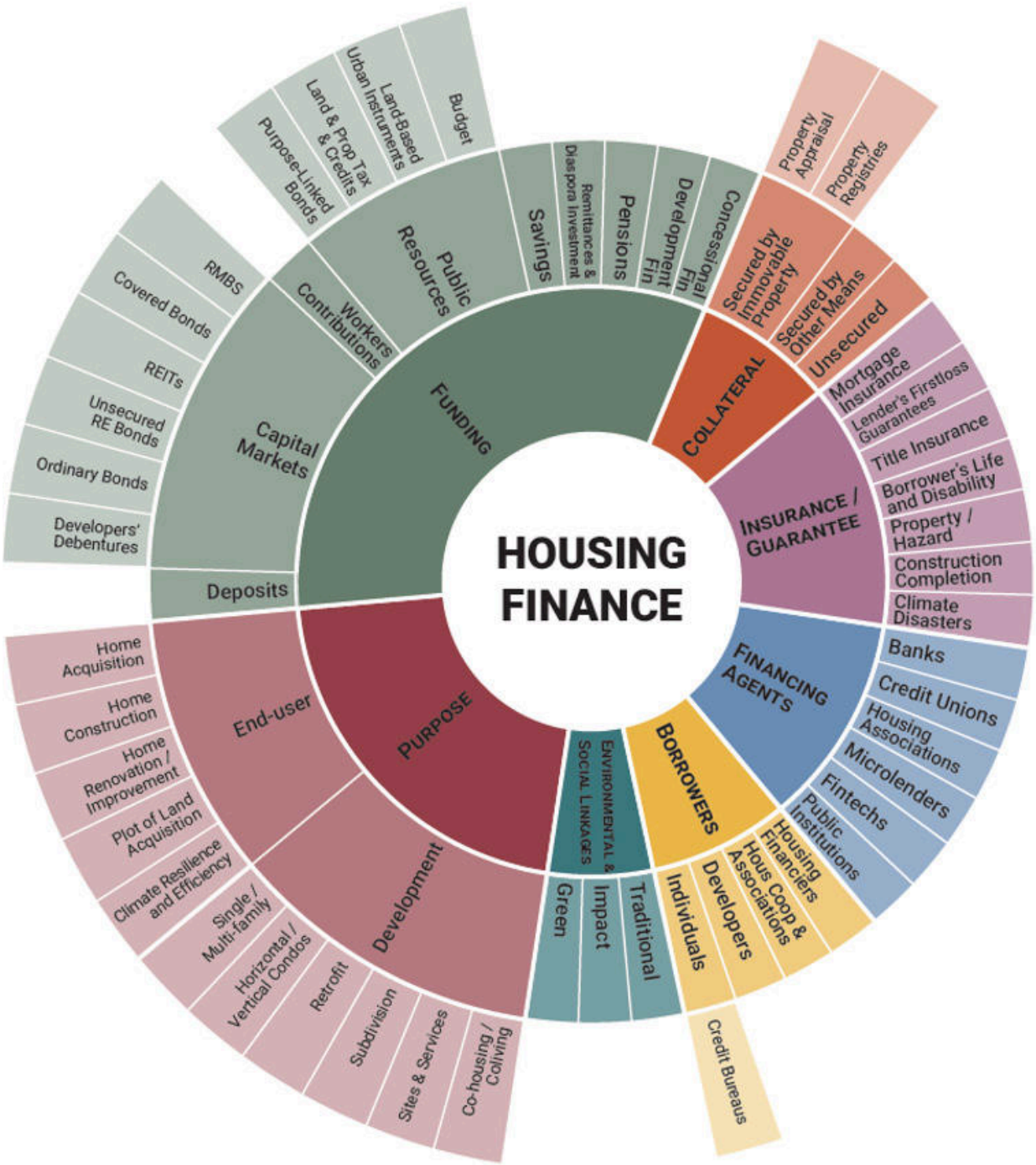
Para la mayoría de los excluidos, el financiamiento de la vivienda basado en endeudamiento a largo plazo para viviendas en zonas urbanas puede no ser una opción viable. Por tanto, la política debe cambiar decisivamente hacia la protección social y subvenciones específicas que protejan contra un mayor empobrecimiento inducido por la vivienda. Más allá de las hipotecas, financiar soluciones sociales y privadas de alquiler a gran escala, así como arreglos incrementales y de vivienda colectiva, es una vía clave para lograr el derecho a una vivienda adecuada para todos. También es crucial que los gobiernos e instituciones financieras reconozcan la prevalencia de trabajadores informales que representan cerca de la mitad (43 por ciento) de la fuerza laboral urbana es informal, aumentando hasta el 77.9 por ciento en países de bajos ingresos, cuyos ingresos irregulares o en efectivo limitan su capacidad para acceder a formas de financiamiento de vivienda basados en deudas a largo plazo.



Vista aérea de las casas estandarizadas del Programa Minha Casa Minha Vida del Estado de São Paulo, Brasil © Shutterstock

Dado el espacio fiscal severamente limitado en el que operan hoy los gobiernos nacionales y locales, se necesitan cambios significativos para desbloquear el financiamiento más allá de las fuentes públicas y desarrollar viviendas adecuadas y asequibles a gran escala.[5] Esto requiere movilizar la financiación de la vivienda desde un ecosistema más amplio de fuentes de financiación, junto con enfoques más sistemáticos para identificar, fijar precios y gestionar riesgos — que van desde el riesgo crediticio de los hogares y el rendimiento de los desarrolladores hasta los riesgos medioambientales y climáticos. Además, pide un mayor reconocimiento de las interdependencias entre los servicios financieros, los sistemas de construcción y los mercados de la tierra, así como el papel ampliado de los actores no bancarios y de las soluciones habilitadas por datos y tecnología, como se ilustra en el Gráfico 8.1.

Gráfico 8.1: El ecosistema de financiación de la vivienda



Crédito de la imagen: Claudia Agalhães y Rennata Agalhães.

Es fundamental reconocer que las necesidades de vivienda se satisfacen mediante una amplia variedad de formas de titularidad

Basado en evidencias y estudios de caso, este capítulo avanza en la discusión hacia un marco inclusivo y resiliente de financiación de la vivienda que va más allá de la lógica de la provisión en el mercado. En cambio, centra la vivienda como un derecho humano básico, al tiempo que presta atención a los imperativos del mercado. El capítulo contribuye a los debates sobre cómo ampliar y profundizar la financiación de la vivienda más allá de los mecanismos convencionales para acelerar la consecución del derecho a una vivienda adecuada y asequible para todos.

El capítulo incluye:

- Una visión general de las necesidades de financiamiento de la vivienda en diferentes regiones, demografías y grupos socioeconómicos, destacando quiénes están excluidos de los sistemas convencionales y por qué. También examina los riesgos de extender los modelos convencionales a estos grupos (Sección 8.1).

- Una exploración de mecanismos alternativos de financiamiento exitosos a nivel de hogares, comunidades, ciudades y nivel nacional, incluyendo hipotecas inclusivas, subvenciones pro-pobres, esquemas de ahorro liderados por el gobierno y microfinanzas, analizando sus características y las barreras para una institucionalización y escala más amplias (Sección 8.2).

- Un examen de la producción de viviendas a gran escala, evaluando cómo promotores, inversores y, especialmente, gobiernos locales y nacionales pueden ofrecer viviendas adecuadas y asequibles dentro de un marco basado en derechos. También reflexiona de manera crítica sobre estrategias para reducir el riesgo de la vivienda asequible (Sección 8.3).

- Un marco breve para construir un ecosistema de financiación de vivienda inclusivo y resiliente, que reúna movilización de recursos, derechos sobre la tierra, gestión de riesgos, digitalización y supervisión (Sección 8.4).

- Algunas observaciones finales, basadas en el análisis del capítulo (Sección 8.5).

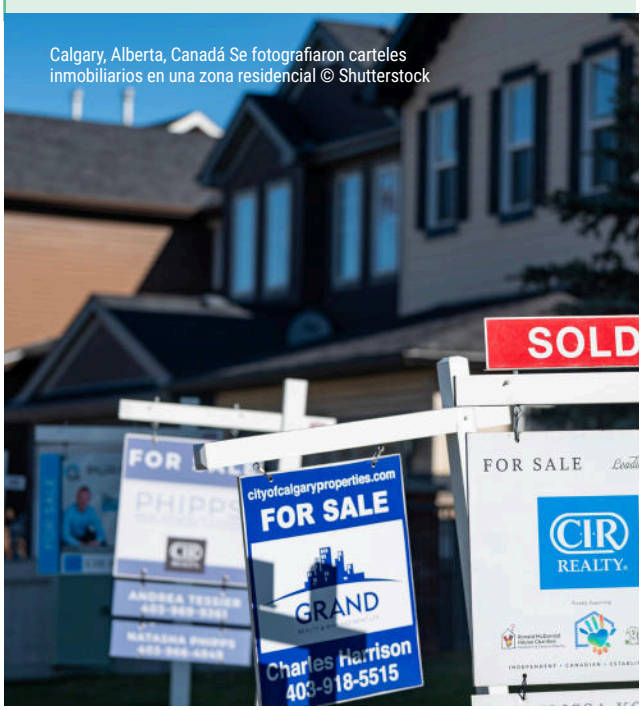
8.1 Evaluando las necesidades de vivienda y las brechas en la financiación habitacional

En las últimas tres décadas, una sucesión de hitos globales —desde la articulación por parte de las Naciones Unidas del derecho a una vivienda adecuada en 1991 y la Agenda de Hábitat en 1996, hasta la formulación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en 2015 y la Nueva Agenda Urbana al año siguiente— han considerado progresivamente la vivienda adecuada como un derecho humano fundamental. Sin embargo, la política en torno a la financiación de la vivienda se ha desarrollado predominantemente en el marco de la vivienda como mercancía. El financiamiento de vivienda convencional suele estructurarse mediante financiamiento hipotecario vinculado a un título de propiedad seguro y colateralizable y a un tipo de interés a precio de

Recuadro 8.1: Yendo más allá del paradigma dominante de la propiedad de vivienda

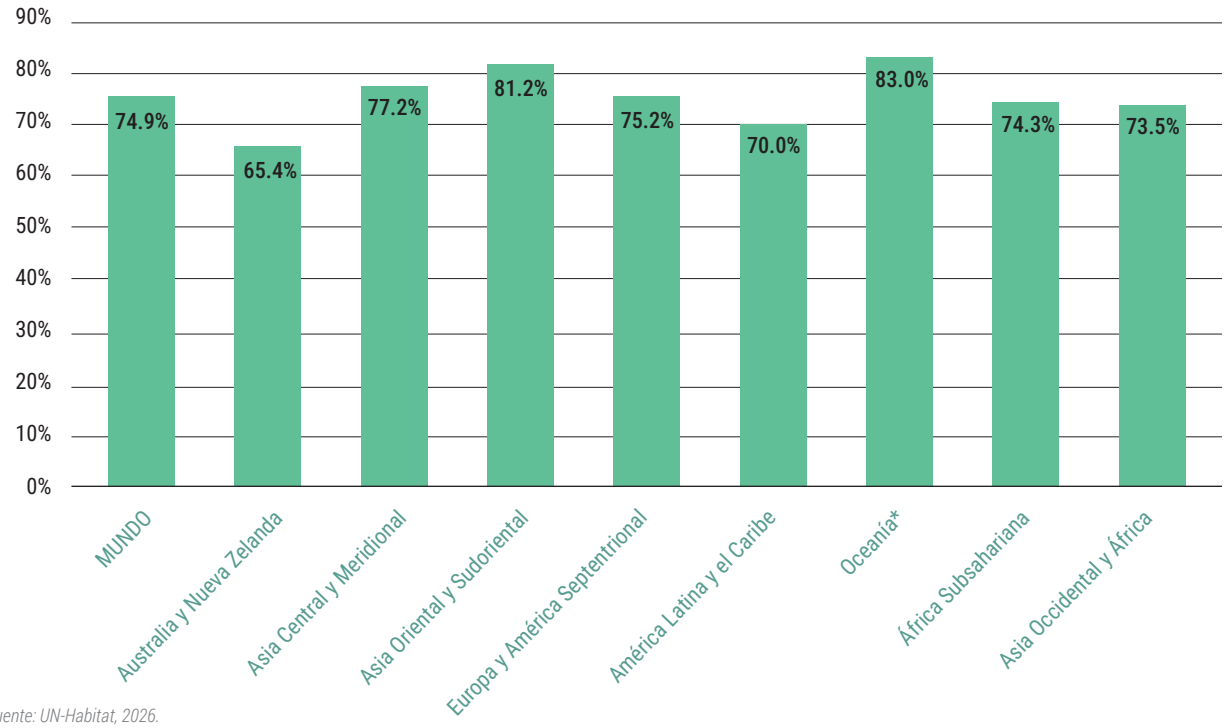
Desde el principio, es esencial reconocer que las necesidades de vivienda se satisfacen mediante una amplia variedad de formas de tenencia, incluyendo la propiedad directa, viviendas de alquiler privadas y sociales, propiedad cooperativa y mutua, acuerdos de tierras y viviendas liderados por la comunidad, vivienda de apoyo o grupal, y diversas formas de tenencias incrementales o híbridas. Sin embargo, esta diversidad rara vez se refleja en los sistemas convencionales de financiación de la vivienda, donde el foco principal está en la propiedad de la vivienda. Como se argumenta en este capítulo, hay una proporción significativa de la población para quienes el financiamiento de la vivienda es inviable e incluso potencialmente perjudicial.

Aunque la propiedad de vivienda sigue siendo la principal tenencia a nivel mundial, representando un estimado del 74.9 por ciento de las viviendas ocupadas en 2023 (véase el Gráfico 8.2), una ligera baja respecto al 75.5 por ciento de 2020, existe una variación considerable entre países. Las tasas de propiedad de vivienda oscilan entre el 98 por ciento en Uzbekistán y solo el 36.4 por ciento en Colombia.[8] La vivienda en alquiler representa la segunda mayor existencia, acogiendo una proporción creciente de la población – alrededor del 17 por ciento a nivel mundial en 2023, frente al 13.5 por ciento en 2020, que equivale a más de mil millones de personas en todo el mundo. En un número significativo de países, la proporción de la población que alquila supera el 30 o incluso el 40 por ciento.[9] Por ello, es necesario disponer de una gama igualmente diversa de soluciones financieras para responder a estos diferentes tipos de vivienda.



Calgary, Alberta, Canadá Se fotografiaron carteles inmobiliarios en una zona residencial © Shutterstock

Gráfico 8.2: Porcentaje de viviendas ocupadas que son propiedad de quienes las habitan a fecha de 2023



Fuente: UN-Habitat, 2026.

mercado basado en el perfil de riesgo crediticio evaluado del prestatario (Recuadro 8.1). Aunque esta estructura favorece el desarrollo de los mercados de capitales y ha demostrado ser relativamente eficaz para los grupos de ingresos medios y altos, cada vez es más evidente que los mercados por sí solos no pueden ofrecer de manera eficiente y equitativa viviendas adecuadas y asequibles para todos los grupos de ingresos, especialmente para los hogares de bajos ingresos y vulnerables[6] que permanecen estructuralmente excluidos, ya sea por falta de historial crediticio, activos colateralizados o la imposición de tipos de interés inflados debido a su riesgo percibido.[7] El resultado es que la vivienda destaca como uno de los síntomas más visibles de desigualdad en el mundo urbanizado actual.

Aunque en este capítulo se explorarán posibles soluciones y enfoques innovadores, esta primera sección examina las dinámicas excluyentes que experimentan ciertos grupos, incluidos las personas sin hogar, los desplazados y los trabajadores informales. Se evalúa hasta qué punto el sistema financiero convencional no llega a la mayoría de los hogares en todo el mundo y las barreras que contribuyen a su exclusión. A partir de ahí, se intenta identificar cuatro grupos distintos de residentes urbanos, argumentando que cada uno requiere una forma específica de asistencia.

La discusión en la Sección 8.1 examinará el problema de las carencias de financiación desde la perspectiva de la propiedad de vivienda. El análisis de las soluciones de oferta de viviendas en alquiler, que son sin duda un pilar central de la vivienda inclusiva y asequible, se abordará en la sección 8.3 donde se discute la estructuración de capital y riesgos para desarrolladores a gran escala, incluidos gobiernos municipales y nacionales. Otras formas de tenencia se abordarán mediante un enfoque de estudio de caso en la Sección 8.2.

Los mercados por sí solos no pueden ofrecer vivienda asequible de forma eficiente y equitativa adecuada para todos los grupos de ingresos

8.1.1 Identificación de grupos clave excluidos del financiamiento convencional de viviendas

Este capítulo replantea la financiación de la vivienda dentro de un marco basado en derechos, reconociendo su doble papel como facilitador de la vivienda como un derecho humano básico y como mercancía. Para lograrlo, es esencial mirar más allá de las estadísticas globales y regionales agregadas para obtener un panorama más claro de las personas detrás de los números. Comprender la perspectiva de los hogares de bajos ingresos y excluidos ayuda a iluminar las brechas y barreras sistémicas que enfrentan para acceder al financiamiento convencional de la vivienda. A continuación, se discuten algunos de los grupos clave que actualmente están marginados por el sistema debido a la falta de recursos, un estatus legal incierto, barreras sociales o discriminación institucional.

Las personas sin hogar constituyen el grupo más visible que carece de acceso a una vivienda adecuada. Este grupo incluye a personas desplazadas internamente, refugiados y migrantes que a menudo carecen de cualquier tipo de refugio seguro: a nivel mundial, se estimaba que al menos 133 millones de personas habían sido desplazadas por conflictos, persecución, violencia y desastres naturales a finales de 2024,[10] una cifra que probablemente sea una gran subestimación y no incluye a los millones de residentes urbanos que son desahuciados cada año (Capítulo 1). Las personas desplazadas, refugiados y migrantes a menudo se enfrentan a una serie de barreras legales y estructurales para acceder a una vivienda adecuada, como la falta de documentación, la ausencia de historial crediticio local, barreras lingüísticas y discriminación. La falta de vivienda afecta tanto a economías desarrolladas como a economías en desarrollo, con estimaciones de al menos 2.2 millones de personas que experimentan sinhogarismo en países de la OCDE y la UE en 2024.[11]

Los trabajadores informales constituyen el mayor grupo socioeconómico con alto riesgo de no acceder a una vivienda adecuada, representando el 58 por ciento de los trabajadores a nivel mundial, lo que supone alrededor de 2,000 millones de trabajadores.[12] Sin embargo, los patrones de empleo informal varían considerablemente según la ubicación, con los trabajadores rurales a nivel mundial con el doble de probabilidades de ser informales (82 por ciento) que sus homólogos urbanos (43 por ciento). Incluso dentro de las zonas urbanas, la informalidad varía significativamente entre grupos de ingresos: en países de ingresos altos solo el 13.6 por ciento de los trabajadores urbanos están empleados informalmente, mientras que esto aumenta drásticamente en los países de ingresos medios-bajos (72.9 por ciento) y países de bajos ingresos (77.9 por ciento).[13] Hay pruebas sólidas de que la vivienda informal y el empleo informal están profundamente interrelacionados y se refuerzan mutuamente,[14] con los trabajadores informales residiendo desproporcionadamente en barrios marginales y asentamientos informales (como se discute en el capítulo 5). Los trabajadores informales suelen obtener ingresos sustancialmente más bajos e inestables que los empleados formales, lo que los excluye efectivamente de los mercados formales de vivienda y los empuja hacia asentamientos informales periféricos con condiciones de vivienda inadecuadas y pocos o ningún servicio básico.[15] Sumado a esto, muchos asentamientos informales se encuentran en terrenos con título inseguro o ilegal, lo que los excluye sistemáticamente del financiamiento formal de vivienda debido a la falta de garantías para los abonados.[16]

Más allá de los trabajadores informales, otros grupos vulnerables experimentan de forma desproporcionada una falta de vivienda adecuada según sus características demográficas, medioambientales y socioeconómicas. Las personas mayores se enfrentan cada vez más a la falta de vivienda, así como a insuficiencia, inaccesibilidad o vivienda inasequible, especialmente en zonas urbanas con muchas ocupaciones que carecen de infraestructuras accesibles o apoyo social.[17] Las personas mayores tienden a tener fuentes de ingresos decrecientes, lo que limita su capacidad para asegurar una vivienda adecuada con infraestructuras de apoyo suficientes.[18] Los hogares monoparentales, especialmente los encabezados por mujeres, enfrentan barreras significativas para conseguir vivienda adecuada en zonas urbanas y también están desproporcionadamente en riesgo de quedarse sin hogar debido a ingresos medios más bajos, acceso limitado a guarderías asequibles y normas socioculturales discriminatorias.[19] Mientras tanto, las personas con discapacidad, incluidas las personas con movilidad reducida, enfrentan mayores barreras para acceder a viviendas adecuadas, asequibles y accesibles. Tienen más probabilidades que las personas sin discapacidad de enfrentarse a una grave sobrecarga de costos de vivienda, vivir solos y experimentar aislamiento social, además de permanecer en el hogar parental hasta la edad adulta debido a la dificultad para conseguir una vivienda adecuada.[20]

Las personas sin hogar constituyen el grupo más visible que carece de acceso a una vivienda adecuada.

Las personas que viven en territorios con un alto riesgo climático también experimentan un aumento de la inseguridad en la vivienda, ya que el clima más extremo provoca la destrucción a gran escala de viviendas e infraestructuras.



Rampa para sillas de ruedas instalada en la parte frontal de la casa © Shutterstock

Tabla 8.1. Resumen de grupos sociales con un alto riesgo de vivienda inadecuada

Grupo	Escala estimada	Factores clave que provocan el riesgo alto de no tener acceso a una vivienda adecuada
Personas que experimentan desplazamiento o sinhogarismo	Desplazamiento significativo (al menos 133 millones personas desplazadas internas y refugiados en todo el mundo a fecha de 2024, así como sinhogarismo generalizado. (2.2 millones de personas sólo en países de la OCDE y la UE)	• Exclusión legal • Falta de documentación • Sin historial crediticio local • Barreras lingüísticas y discriminación • Acceso restringido a viviendas o financiamiento formal
Trabajadores informales	Alrededor de 2,000 millones de trabajadores a nivel mundial (aproximadamente 58 por ciento de la fuerza laboral global). En las zonas urbanas, la proporción global es del 43 por ciento, oscilando entre 13.9 y 77.9 por ciento, dependiendo de la región	• Ingresos bajos e inestables • Concentración en asentamientos informales que carecen de activos susceptibles de darse en garantía
Personas mayores	Cada vez se enfrentan más a viviendas insuficientes, inaccesibles o inasequibles, especialmente en zonas urbanas	• Descenso de ingresos • Falta de viviendas accesibles • Apoyo social insuficiente
Hogares monoparentales (especialmente encabezados por mujeres)	No hay una cifra global única, pero sí sobrerrepresentada de forma constante entre los pobres urbanos	• Ingresos promedios más bajos • Cuidado infantil inasequible • Normas socioculturales discriminatorias
Personas con discapacidad	Se estima que representan alrededor de una cuarta parte de los adultos en países de la OCDE y la UE	• Entornos construidos inaccesibles • Disponibilidad limitada de unidades adaptadas • Mayor probabilidad de vivir con sobrecarga de costos y vivir solo
Grupos de población vulnerables al clima	No hay una cifra global única, pero sí va en aumento y está extendida por todas las regiones	• Destrucción de vivienda • Aumento de las primas de seguro • Exposición crónica a riesgos • Aumento del costo/disminución de la asegurabilidad en zonas de alto riesgo

En todo el Caribe y el Pacífico, las islas y ciudades costeras, especialmente en los Pequeños Estados Insulares en Desarrollo, están experimentando una creciente inundación erosión. Por ejemplo, cuando el ciclón tropical Pam azotó Vanuatu en 2015, más de 16,000 viviendas resultaron dañadas y más de 65,000 personas – aproximadamente una cuarta parte de la población nacional en ese momento – fueron desplazadas de sus hogares.[21] Relacionado con la destrucción de viviendas, la asequibilidad y disponibilidad de seguros de propiedad para estos territorios de alto riesgo climático se deterioran rápidamente.[22] Por ejemplo, en los códigos postales afectados por incendios de Altadena y Pacific Palisades en California (EE.UU.), las primas del seguro de hogar aumentaron un 26 y un 33 por ciento por encima de la inflación entre 2018 y 2022, respectivamente.[23] En el Caribe, las primas anuales del seguro de propiedad también han aumentado considerablemente en respuesta a tormentas cada vez más frecuentes y severas en la región, incluso para hogares que no han sufrido daños directos ni han presentado reclamaciones.[24]

La Tabla 8.1 resume los principales grupos sociales vulnerables y los principales factores que impulsan su riesgo elevado de no acceder a una vivienda adecuada. Reconocer los desafíos específicos a los que se enfrentan estos y otros grupos vulnerables es clave para diseñar un sistema de financiación de la vivienda inclusivo y resiliente, especialmente teniendo en cuenta la diversidad de características y necesidades. Por ello, un argumento clave a lo largo de este capítulo es la necesidad de modelos de financiamiento diversos y flexibles para apoyar a la mayoría de la población mundial que actualmente es excluida del financiamiento de la vivienda convencional.

Las personas que viven en territorios con un alto riesgo climático también experimentan una creciente inseguridad respecto a la vivienda, ya que el clima más extremo provoca la destrucción a gran escala de viviendas e infraestructura

8.1.2 Evaluación de las brechas en la financiación de la vivienda

El financiamiento sigue siendo una de las barreras más importantes para lograr una vivienda adecuada para todos, especialmente para los grupos vulnerables y de bajos ingresos. Por consiguiente, comprender las limitaciones de los sistemas convencionales de financiamiento de la vivienda es de suma importancia para avanzar hacia marcos más completos e inclusivos. Esta sección expondrá la magnitud del déficit desde la perspectiva de la propiedad de vivienda y la cobertura limitada del financiamiento formal en esta área.

Desde la perspectiva de un hogar, una vivienda suele representar la inversión financiera más significativa en toda una vida. Normalmente, se accede a un financiamiento convencional para la propiedad de la vivienda a través de un acuerdo hipotecario mediado por el banco. Una hipoteca es una herramienta de financiación poderosa que convierte enormes demandas de capital en pagos manejables. Además, al depender de garantías – establecidas a través de derechos de tenencia legalmente reconocidos sobre bienes inmuebles – las hipotecas tienen un precio de interés más bajo en comparación con la deuda no garantizada, ya que el uso de la propiedad como garantía reduce sustancialmente el riesgo crediticio del prestamista. Aunque los préstamos hipotecarios suelen basarse en criterios de elegibilidad relativamente estandarizados, una mayoría significativa queda fuera de estos parámetros, lo que dificulta o incluso imposibilita la obtención de cualquier préstamo. El resultado son enormes variaciones en su acceso a nivel regional e incluso intrarregional.

A nivel mundial, sólo uno de cada cuatro solicitantes (25.5 por ciento) consiguió con éxito un préstamo hipotecario en 2023. Cabe señalar que, dado que la mayoría de los hogares en muchos países en desarrollo ni siquiera son elegibles para solicitar este préstamo, la proporción real de la población mundial excluida del financiamiento formal de la vivienda es probablemente mucho mayor. Aunque esto supone un aumento respecto al 19.8 por ciento de 2010, evidencia el alcance limitado del financiamiento de vivienda convencional, especialmente en ciertas regiones (Gráfico 8.3). Por ejemplo, mientras que la región de Australia y Nueva Zelanda registra un 71.5 por ciento de acceso a préstamos hipotecarios, en el África subsahariana esta cifra cae a tan sólo el 8.9 por ciento. Una forma de interpretar estas disparidades es por nivel de ingresos regional. Mientras que algunas economías de altos ingresos como Australia (80 por ciento), Canadá (78 por ciento) y Japón (75 por ciento) muestran un acceso comparativamente alto,[25] muchos países de bajos ingresos – especialmente aquellos con alta informalidad, sistemas de crédito deficientes y marcos de garantías limitados – siguen muy por debajo de las medias globales. Esto lleva a la percepción de que el financiamiento de la vivienda convencional funciona como un "lujo", accesible principalmente en economías más avanzadas.[26]

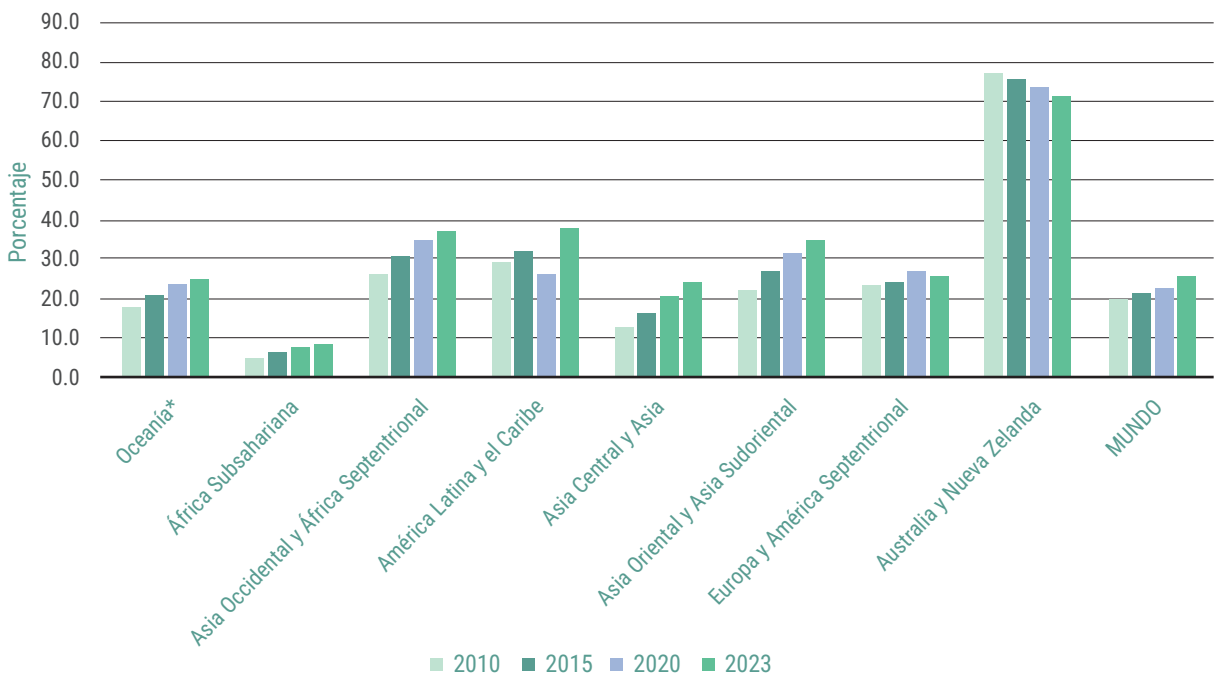
El acceso al financiamiento de vivienda convencional, a menudo en forma de una hipoteca, depende de tres elementos estructurales: capacidad de ingresos, calidad de las garantías y riesgos percibidos

Las disparidades incluso dentro de la misma región son especialmente llamativas y señalan que el nivel de ingresos por sí solo no puede explicar las diferencias en el acceso al financiamiento formal de la vivienda. Por ejemplo, en el África subsahariana, el acceso a préstamos hipotecarios varía desde el 32 por ciento en Sudáfrica hasta sólo el 1 por ciento en la República Centroafricana y Eritrea.[27] Esto muestra cómo la infraestructura financiera, los sistemas de información crediticia y los entornos políticos pueden influir drásticamente en los resultados del financiamiento de la vivienda. En Europa y América Septentrional, el acceso abarca desde el 78 por ciento en Canadá y Estados Unidos (EE.UU.) hasta menos de una décima parte en Moldavia (8 por ciento) y Ucrania (5 por ciento), lo que sugiere que la eficiencia regulatoria, el desarrollo del mercado hipotecario y los patrones de urbanización también podrían contribuir a la variación. Vistas desde la perspectiva del derecho a una vivienda adecuada, estas brechas inter e intrarregionales apuntan a un desafío de inclusión y equidad, subrayando la necesidad de modelos de financiamiento de la vivienda más diversificados, inclusivos y sensibles al contexto.

8.1.3 Barreras de acceso al financiamiento de viviendas convencionales

En la práctica, el acceso al financiamiento de vivienda convencional, a menudo en forma de una hipoteca, depende de tres elementos estructurales: capacidad de ingresos, calidad de las garantías y riesgos percibidos. Estos tres elementos determinan conjuntamente si un hogar se considera financiable y elegible para una línea de financiamiento hipotecario. Cuando alguno de estos elementos es débil o no está sistemáticamente disponible para los grupos vulnerables, se forman

Gráfico 8.3. Porcentaje de hogares elegibles que obtuvieron con éxito un préstamo hipotecario en comparación con el número total de solicitantes:



Fuente: ONU-Habitat, 2026a.

Gráfico 8.4.: Matriz de percepción del riesgo hipotecario (economías en desarrollo vs desarrolladas)

	ECONOMÍAS EN DESARROLLO	ECONOMÍAS DESARROLLADAS
PERCEPCIÓN ALTA DE RIESGO	1 Riesgo crediticio - información vulnerable del prestatario, ingresos informales 2 Riesgo macroeconómico - inflación, volatilidades cambiarias 3 Riesgo de garantías/título de propiedad - sistemas deficientes de registro de tierras 4 Riesgo de liquidez - mercados de capitales superficiales 5 Riesgo regulatorio/político : impredecible y con directrices políticas anticuadas 6 Riesgo de mercado/precio de la vivienda : mercados inmobiliarios volátiles o débiles 7 Riesgo de fraude - lagunas de documentación/sistemas 8 Riesgo ambiental/climático: propiedades sin seguro, exposición a riesgos con capacidades adaptativas deficientes 9 Riesgo operativo - digitalización deficiente de los procesos 10 Riesgo reputacional - confianza pública débil o negativa	1 Riesgo de tasa de interés - especialmente en los últimos años 2 Riesgo de prepago/refinanciamiento - refinanciamiento sensible a tasas 3 Riesgo de mercado/precio de la vivienda : impulsado por la financiarización, especialmente en los últimos años 4 Riesgo de ciberseguridad - ataque a sistemas digitalizados 5 Riesgo ambiental/climático - desarrollos urbanos con geografías sensibles al clima, incluyendo costas y llanuras aluviales y zonas propensas a incendios forestales 6 Riesgo macroeconómico - crecientes choques geopolíticos y presiones inflacionarias persistentes
PERCEPCIÓN BAJA DE RIESGO	1 Riesgo de pago anticipado - menos refinanciamientos debido a las altas tasas de interés 2 Riesgo de tasa de interés - plazos hipotecarios más cortos que reducen la exposición a variaciones en las tasas de interés 3 Riesgo de ciberseguridad - menor digitalización	1 Riesgo crediticio - referencias crediticias sólidas y verifica los ingresos 2 Riesgo de garantías/título de propiedad - registros de la propiedad fiables y ejecución hipotecaria exigible 3 Riesgo regulatorio/político: estable y predecible 4 Riesgo operativo - automatizaciones avanzadas 5 Riesgo de fraude - identidad digital y sistemas avanzados de verificación

Fuente: Desarrollado para este reporte.

barreras estructurales que limitan o incluso niegan el acceso al financiamiento hipotecario.

Capacidad de ingresos: Los sistemas de préstamos hipotecarios convencionales requieren ingresos regulares y documentados, pero para la parte considerable de la fuerza laboral urbana en las regiones en desarrollo, que recibe un pago irregular y en efectivo, esto no es posible. Esto limita la construcción de historiales crediticios y limita la habilidad de los prestamistas de verificar la capacidad de pago.

Calidad de la garantía: El acceso al financiamiento hipotecario depende en gran medida de los derechos de propiedad legalmente reconocibles y exigibles. Sin embargo, en muchas economías en desarrollo, la tenencia insegura, la titularidad incompleta y los sistemas de administración de tierras lentos o poco fiables restringen significativamente las existencias de garantías "financiables", con sólo el 46 por ciento del suelo urbano cartografiado y registrado en países en desarrollo.[28] Es importante señalar que, incluso en economías avanzadas y con una administración inmobiliaria sólida, la calidad de las garantías de vivienda no es constante y puede variar con el tiempo, desplazando significativamente el acceso a la financiación hipotecaria. Por ejemplo, el fuerte deterioro de la calidad de las garantías registrado durante la crisis de la vivienda de 2008 en Estados Unidos representó aproximadamente el 50 por ciento de la variación observada en los precios de la vivienda: esto, a su vez, precipitó un fuerte endurecimiento en los préstamos hipotecarios, ya que los prestamistas se volvieron más sensibles a la información y redujeron la liquidez que estaban dispuestos a conceder.[29]

Riesgos percibidos: Avanzar con un desembolso de capital muy grande y a largo plazo obviamente presenta ciertos riesgos para el prestamista. Existen más de 10 tipos diferentes de riesgos que normalmente se evalúan cuando se considera una hipoteca. Sin embargo, la intensidad y la relevancia varían considerablemente entre economías desarrolladas y en desarrollo, como se muestra en el Gráfico 8.4. En regiones en desarrollo como África, el riesgo percibido de alto riesgo y las brechas de información pueden llevar a tipos de interés prohibitivamente altos (Recuadro 8.1).

Mientras que las economías desarrolladas presentan sistemas maduros de información crediticia, condiciones macroeconómicas predecibles y marcos regulatorios sólidos, las tasas de interés – aunque más bajas en comparación con países en desarrollo como Ghana o Zimbabue (Recuadro 8.2) – siguen desempeñando un papel importante en la asequibilidad de la vivienda. Las pruebas sugieren que el fuerte aumento de las tasas hipotecarias en los últimos años es un factor principal del descenso de la asequibilidad, como se ilustra en el Gráfico 8.5. Desde 2021, los bancos centrales subieron las tasas de interés a un ritmo inusualmente rápido, revirtiendo una década de tasas ultrabajas en las economías desarrolladas de casi cero a más del 4 por ciento para 2023 en respuesta al aumento de la inflación. Este fuerte aumento - el más alto en cuatro décadas - se trasladó rápidamente a los mercados hipotecarios, elevando drásticamente los costos de endeudamiento y limitando la asequibilidad de la vivienda.[30] Por ejemplo, las tasas hipotecarias en EE. UU. pasaron de un mínimo pandémico de aproximadamente el 2.65 por ciento a principios de 2021 a casi el 7.79 por ciento en octubre de 2023, más que triplicando los costos de endeudamiento.[31]



Una hipoteca es una herramienta de financiamiento poderosa que convierte enormes demandas de capital en pagos manejables

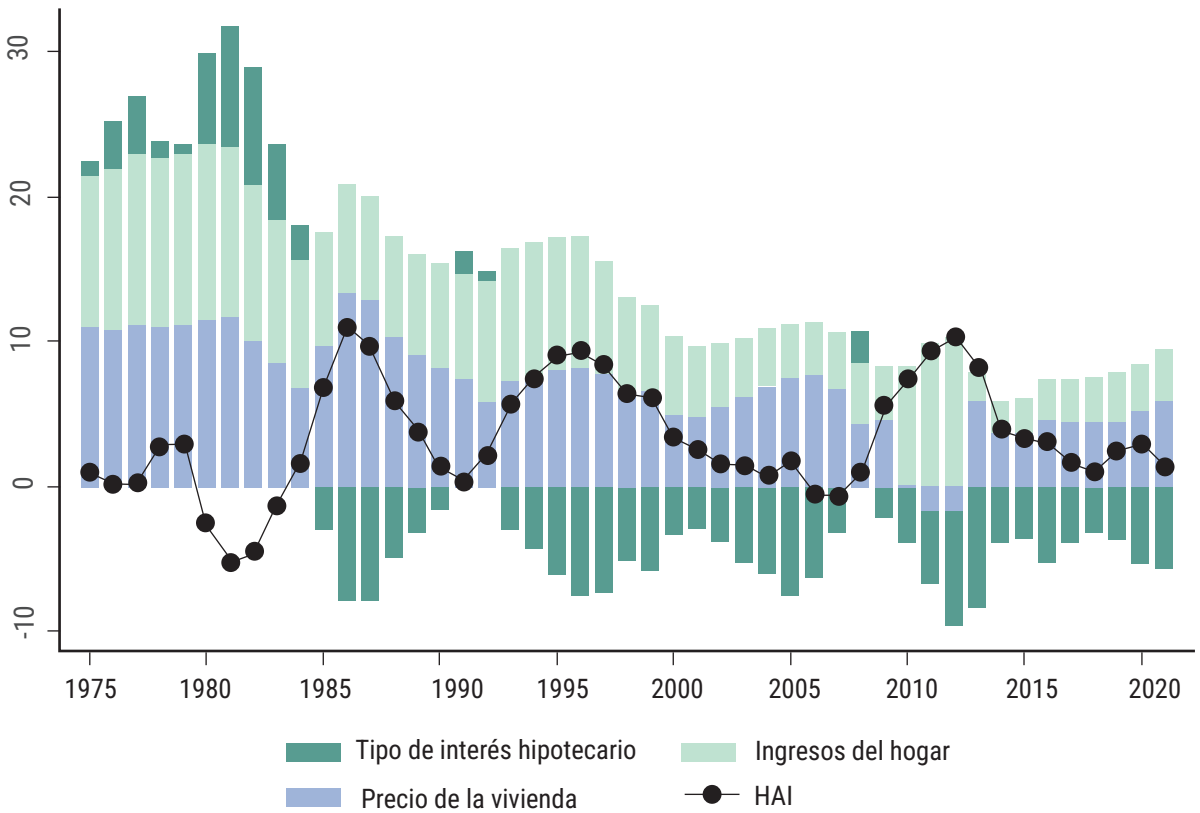
Recuadro 8.2: Las incertidumbres y las brechas de información impulsan los altos tipos de interés hipotecarios en África

Las tasas de interés hipotecarios reflejan la evaluación del prestamista sobre los riesgos asociados a la mejora de la facilidad de capital a largo plazo. En muchas economías en desarrollo, la información crediticia limitada a nivel del prestatario, combinada con las elevadas incertidumbres a nivel macro, lleva a los prestamistas a adoptar prácticas de suscripción conservadoras. El resultado suele ser una hipoteca prohibitiva y con tipos de interés hipotecarios de dos dígitos – comunes en muchos mercados africanos – lo que convierte al financiamiento de la vivienda inaccesible para muchos. Por ejemplo, en 2023-2024, la tasa de interés no subsidiado promedio para una hipoteca residencial en Ghana y Zimbabue fue del 29 por ciento y del 25.9 por ciento, respectivamente.[32] En cambio, las tasas de préstamo hipotecario promedio en la Unión Europea (UE) – considerada una región de baja prima de riesgo a nivel macroeconómico – fueron sustancialmente más bajas, situándose entre el 3.11 y el 3.98 por ciento.[33] Dicho de otro modo, en una hipoteca estándar a 15 años, un prestatario en países como Ghana o Zimbabue con tipos de interés del 25–30 por ciento pagaría alrededor del 300 por ciento del préstamo original sólo en intereses – aproximadamente tres veces la cantidad prestada. En cambio, bajo el mismo plazo de préstamo en la mayoría de los países de la UE, donde los tipos de interés suelen ser del 3 o 4 por ciento, los intereses totales pagados serían de alrededor del 25–35 por ciento del préstamo original durante 15 años.



Póster del gobierno en el metro de Budapest promoviendo el programa de Hungría FIX, con un préstamo de apoyo del 3 por ciento para los compradores de vivienda primerizos. © Shutterstock.

Gráfico 8.5. Impacto de las tasas hipotecarias más altas en el Índice de Asequibilidad de la Vivienda (HAI) en 40 países (33 economías avanzadas y 7 mercados emergentes)



Fuente: Biljanovska et al. 2023.

8.1.4 Categorías de elegibilidad para financiación de vivienda para hogares

Existen varias consideraciones críticas a la hora de evaluar la elegibilidad de un hogar para la financiación de la vivienda, especialmente en un contexto urbano:

- **En primer lugar,** como se ha discutido en la sección anterior, existen los tres criterios esenciales de capacidad de ingresos, garantía y riesgo percibido mediante los cuales las instituciones financieras evalúan la capacidad de pago y la rentabilidad de un hogar. Entender cómo cualquiera de estos elementos están sistemáticamente limitados o son negados a los grupos urbanos vulnerables – y por lo tanto, generan barreras de acceso al financiamiento de la vivienda – es fundamental para refinar las verdaderas categorías de elegibilidad.

- **En segundo lugar,** junto con la capacidad de un hogar para pagar una hipoteca, es igualmente esencial considerar su disposición a pagar por la propiedad de una vivienda. No todos los residentes urbanos buscan, necesitan o se benefician de la propiedad hipotecaria y, para muchos, su derecho a una vivienda adecuada se vería suficientemente satisfecho mediante acuerdos de alquiler seguros y asequibles. Por ejemplo, muchas personas de bajos ingresos en los hogares urbanos en el África subsahariana mantienen una existencia dual rural-urbana, en la que el empleo y la vida diaria se desarrollan en la ciudad, pero el ancla de activos, las redes sociales y a menudo alguna forma de propiedad autoconstruida, heredada o incrementalmente permanece en zonas rurales.[34]

- **En tercer lugar,** es importante reconocer que existen límites y peligros al ampliar las hipotecas a grupos de bajos ingresos. Los subsidios a las tasas de interés, a menudo utilizados para reducir las brechas de acceso, si están mal calibrados, pueden distorsionar los mercados e, irónicamente, favorecer los aumentos de los precios de la vivienda, lo que puede agravar aún más la realidad de los hogares más pobres, como se observa en Croacia.[35] También existe el riesgo de que conceder préstamos más allá de lo asequible o prudente pueda dejar a los hogares, especialmente aquellos con ingresos precarios, vulnerables a ejecuciones hipotecarias o a un patrimonio negativo en caso de turbulencias en el mercado inmobiliario.

A nivel mundial, sólo uno de cada cuatro solicitantes (25.5 por ciento) consiguió con éxito un préstamo hipotecario en 2023.

Estos puntos apoyan aún más el argumento de que, para ser eficaz e inclusivo, el financiamiento de la vivienda debe ir más allá de los enfoques convencionales centrados en hipotecas. Es necesario reconocer y ampliar enfoques de financiamiento alternativos que estén mejor alineados con los diversos perfiles socioeconómicos de los hogares. Ampliar y profundizar el financiamiento de la vivienda también aborda la necesidad de que este cumpla su doble función de habilitar la vivienda como mercancía de mercado, al tiempo que se establecen barreras suficientes para proteger la vivienda adecuada como un derecho humano básico para todos. Esto incluye, por un lado, estrategias para navegar y reducir las barreras estructurales que enfrentan los hogares que están dispuestos y son capaces de pagar la propiedad de una vivienda pero que permanecen excluidos por los criterios estándar de acceso hipotecario. Al mismo tiempo, exige una exploración más profunda de cómo financiar y mantener a largo plazo

Es importante reconocer que existen límites y peligros al ampliar las hipotecas a grupos de bajos ingresos.

desarrollos a gran escala de viviendas de alquiler adecuadas y asequibles como una vía clave para avanzar en el derecho a una vivienda adecuada para los hogares que no son elegibles para el financiamiento hipotecario.

Teniendo esto en cuenta, surgen cuatro grupos distintos en cuanto a la elegibilidad para el financiamiento de viviendas:

- *Elegibles para la hipoteca:* Hogares con ingresos estables y verificables, ahorros y perfiles crediticios suficientes que cumplan con los requisitos convencionales y puedan optar a una hipoteca estándar para la compra de una vivienda formal. Basándonos en el acceso medio a préstamos hipotecarios, esto probablemente representa menos de una cuarta parte de los hogares a nivel mundial.

- *Potencialmente elegibles para hipotecas:* hogares que están dispuestos y pueden pagar una hipoteca, pero no cumplen los requisitos debido a barreras estructurales como historiales crediticios insuficientes o informales, requisitos de entrada elevados o tasas de interés volátiles. La evidencia muestra que las tasas de interés en los últimos años han deteriorado significativamente la asequibilidad y la capacidad de los hogares para mantener de forma fiable una línea hipotecaria.[36] Pólizas que aborden adecuadamente los obstáculos clave – suscripción innovadora, seguro hipotecario y/o subsidios inteligentes y dirigidos – pueden ampliar la elegibilidad para este grupo.

- *Elegibles para financiamiento alternativo:* Hogares que no pueden acceder a hipotecas, incluso cuando están subsidiadas. Estos hogares tienen ingresos por encima del umbral que se considera económicamente desfavorecido y a menudo proceden de fuentes irregulares o no documentadas, por lo que carecen de la documentación formal o métricas crediticias necesarias para la evaluación hipotecaria. Muchas personas han demostrado flujo de efectivo y pueden sostener préstamos más pequeños, a corto plazo y sin garantía, que pueden apoyar la construcción incremental, mejoras en viviendas, la adquisición de parcelas con servicios o alquiler formal de viviendas. Muchos de los aproximadamente 2,000 millones de personas que trabajan como trabajadores del sector informal entran en esta categoría. Mecanismos personalizados como microcréditos, financiamiento incremental para la construcción y programas de alquiler de vivienda suelen ofrecer un camino más sostenible para estos hogares que intentar forzar la elegibilidad hipotecaria.

- Económicamente desfavorecidos: Hogares cuyos ingresos están completamente absorbidos por la subsistencia básica, sin dejar margen disponible para ninguna forma de préstamo hipotecario. Una parte significativa de este grupo está desplazada y sin hogar. Para este grupo, el endeudamiento es inoportuno y potencialmente perjudicial: la política debería priorizar, en cambio, intervenciones sociales no relacionadas con la deuda que se apoyen en las barreras de seguridad financiera y en el avance de la función social de la vivienda, incluyendo subsidios directos, vivienda y protecciones sociales más amplias.

Cada uno de estos grupos exige enfoques diferentes en políticas de vivienda y distinguir claramente entre ellos es esencial para diseñar un ecosistema de financiamiento habitacional eficaz, inclusivo y sostenible (Gráfico 8.6).

Gráfico 8.6: Diferentes grupos de elegibilidad para financiamiento convencional de la vivienda



Fuente: adaptado de Goldberg, 2009.

8.2 Financiando el acceso a la propiedad más allá de las hipotecas

Esta sección pasa de identificar barreras y lagunas en el acceso al financiamiento de vivienda convencional a definir soluciones. Examina tanto los ajustes emergentes dentro de los sistemas convencionales para ampliar el acceso como la progresión de mecanismos innovadores y alternativos de financiamiento de vivienda disponibles para quienes los productos hipotecarios estándar siguen siendo limitados o inaccesibles. Esta sección también amplía el enfoque más allá del financiamiento individual para incluir comunidades y cooperativas, así como financiamiento soberano para viviendas. La sección presenta una selección de casos globales para ilustrar cómo se superan barreras y brechas específicas de financiamiento. Aunque no son universales ni necesariamente replicables, estos ejemplos demuestran que existen vías alternativas viables que merecen una consideración más profunda.

8.2.1 Ampliación de hipotecas a hogares potencialmente elegibles

Los hogares potencialmente elegibles se refieren a aquellos hogares que están dispuestos y son capaces de pagar una hipoteca, pero que enfrentan ciertos obstáculos para cumplir con los criterios estándar que utilizan los prestamistas formales para evaluar la capacidad de pago de un hogar. Por tanto, las soluciones para ampliar el acceso se relacionan con la política y directrices políticas e institucionales que pueden visibilizar la capacidad de pago de los hogares.

Las soluciones para ampliar el acceso a hipotecas a hogares potencialmente elegibles están relacionadas con directrices políticas e institucionales que pueden visibilizar la capacidad de pago de los hogares

Evaluaciones de riesgo más inclusivas: Esta evaluación es la revisión exhaustiva del riesgo de una solicitud de préstamo, que abarca tanto el crédito del prestatario como la evaluación de la propiedad, equilibrando factores como la puntuación crediticia, la calidad de la garantía y los pagos iniciales. La evaluación de riesgos tradicional asume ingresos documentados del empleo formal, lo que no coincide con millones de trabajadores informales. La evaluación de riesgos inclusiva actualiza la apreciación crediticia para incorporar datos alternativos y fuentes de ingresos mixtas como pagos de servicios, historiales de pagos de alquiler, flujos de dinero móvil e ingresos económicos de plataformas, como los percibidos a través de las aplicaciones de transporte. Algunos ejemplos incluyen:

- *El desarrollo de perfiles crediticios a través de fuentes de información no convencionales (EE. UU.):* las instituciones Fannie Mae y Freddie Mac, patrocinadas por el gobierno, están integrando datos alternativos en sus sistemas automatizados de evaluación para considerar los historiales de pagos de alquiler. Esto beneficia especialmente a los solicitantes de hipoteca primerizos, que de otro modo serían considerados no elegibles debido a la ausencia de un historial crediticio documentado.[37]

- *La validación de los beneficios de la economía de plataforma (Indonesia):* el programa hipotecario Sarana Multiguna Prarambuka (SMP) – GRAB permite a los conductores de coche por aplicación calificar para hipotecas basándose en los ingresos verificados digitalmente de la plataforma como prueba de ingresos, respaldados por los mecanismos de reducción de riesgos de SMP para instituciones financieras no bancarias (IFNB). Esto ayuda a conductores autónomos que carecen del historial crediticio formal y de documentación de ingresos estables exigidos por los bancos comerciales tradicionales.[38]

- *Reconocimiento de los ingresos por remesas (Colombia):* el programa Mi Casa con Remesas – gestionado por Colombia Nos Une (Ministerio de Asuntos Exteriores) en colaboración con Bancolombia y el Banco Interamericano de Desarrollo – reconoce las remesas como una fuente legítima de ingresos, permitiendo a los colombianos que viven en el extranjero y a los hogares que reciben remesas utilizar su historial de remesas como base para sus préstamos hipotecarios.[39]

Aprovechando la tecnología digital y herramientas sustentadas por datos: Se han aplicado herramientas digitales y sustentadas por datos para mejorar la eficiencia e inclusión de la financiación de la vivienda, abordando ineficiencias específicas como la evaluación crediticia, la segmentación de subvenciones y las lagunas de información. Esto es especialmente relevante para regiones con informalidad alta y sistemas de información crediticia débiles, así como marcos de garantía limitados, como es en la mayoría de los países del África subsahariana. Por ejemplo, en Sudáfrica, el Programa de Subsidios Individuales Vinculados a las Finanzas (FLISP, por sus siglas en inglés) se ha reforzado mediante el uso de registros digitalizados de escrituras, datos hipotecarios y de subsidios, lo que permite una mejor segmentación de los hogares elegibles y reduce el riesgo de los prestamistas. Los análisis han demostrado que la integración de datos digitales ha ayudado a acortar los plazos de aprobación y a mejorar la aceptación de subvenciones en las ciudades secundarias.[40] En Egipto, el uso de una plataforma centralizada de vivienda digital transformó la eficiencia del financiamiento habitacional al permitir un procesamiento transparente a gran escala de más de 2.17 millones de solicitudes, vinculando bases de datos fiscales, de servicios públicos y sociales. Esto apoyó la tramitación hipotecaria de alrededor de 10,000 préstamos al mes, extendiendo el financiamiento formal al 65 por ciento de los hogares previamente sin acceso a servicios financieros y reduciendo las barreras documentales para los trabajadores informales en aproximadamente un tercio.[41]



Se han aplicado herramientas digitales y sustentadas por datos para mejorar la eficiencia e inclusión del financiamiento de la vivienda

Seguros y mecanismos de garantía: Los instrumentos de seguros y garantías son herramientas poderosas para ampliar el acceso al financiamiento habitacional que desplazan las evaluaciones de riesgo de los requisitos individuales centrados en garantías hacia modelos de distribución de riesgos que dependen de mecanismos institucionales. Al repartir el riesgo crediticio entre otros actores, disminuyen los riesgos para los prestamistas. Esto permite extender más préstamos a hogares percibidos con mayor riesgo de impago o de caer en dificultades financieras. En los enfoques convencionales, los prestatarios con flujos de ingresos informales, irregulares o no documentados o con capacidades limitadas para cumplir con los requisitos de pago inicial serían categorizados como un riesgo crediticio elevado. Esta situación los deja a merced de tasas de interés prohibitivamente altas o se les niega el acceso al financiamiento por completo.[42] Sin embargo, cuando se diseñan con suficientes protecciones normativas que regulen la suficiencia de capital, los puntos de referencia de solvencia, las normas de liquidación de reclamaciones y las transferencias de riesgo, los mecanismos de seguros y garantías pueden tener un efecto multiplicador poderoso al ampliar el acceso al financiamiento de la vivienda, permitiendo que cada dólar en capital sostenga un volumen mucho mayor de hipotecas.[43] Los mecanismos de seguro y de garantía

Los mecanismos de seguros y garantías pueden tener un efecto multiplicador poderoso al ampliar el acceso al financiamiento de la vivienda, permitiendo que cada dólar en capital sostenga un volumen mucho mayor de hipotecas.

están bien establecidos en los Estados Unidos, el Canadá, Australia, diversos países de Asia y Europa, y actualmente se están reforzando en países como Serbia, Jamaica, Azerbaiyán, Marruecos y el Pakistán. Generalmente, mientras que los modelos de seguro permiten al prestamista reclamar el pago después de haber sufrido las pérdidas, los modelos de garantía permiten al prestamista presentar reclamaciones tan pronto como ocurre un impago. Algunos ejemplos de proyectos que han alcanzado una escala loable incluyen:

- *Damane Assakane, Marruecos:* Este programa nacional de garantía hipotecaria, que ha estado en funcionamiento desde 2003, cuenta con tres principales ventanas de garantía dirigidas a diferentes grupos de compradores primerizos – hogares de bajos ingresos, trabajadores públicos y empleados del sector educativo – que tendrían dificultades para optar a hipotecas convencionales. La garantía se aplica a una estructura de primera pérdida, que oscila entre el 70 y el 80 por ciento del préstamo pendiente en el momento del incumplimiento del préstamo.[44]

- *Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social (FOGAVIS), Bolivia:* Se trata de una garantía de primera pérdida para cubrir el aporte propio (aportación de capital) del prestatario. Garantiza hasta el 20 por ciento del valor de la propiedad y está limitado al programa regulado de vivienda asequible, Vivienda de Interés Social (VIS). FOGAVIS está diseñado para ayudar a familias de ingresos bajos y moderados con la capacidad de hacer pagos regulares pero que carecen de los medios para hacer un pago único mayor para comprar o construir su vivienda.[45]

- *Pakistan Mortgage Refinance Company (PMRC), Pakistán:* El fondo de garantía de crédito PMRC, financiado por el Banco Mundial y apoyado por el Banco Estatal de Pakistán, ofrece una garantía de crédito de primera pérdida de hasta el 40 por ciento del saldo pendiente de capital de las hipotecas para viviendas de interés social. Además de cubrir tanto los préstamos hipotecarios convencionales como los préstamos para vivienda conforme a las normas de las finanzas islámicas, también incorpora una estructura sensible al género para abordar las brechas de género en el acceso a hipotecas y fomentar la concesión de préstamos a mujeres desfavorecidas: para ello, la línea de distribución de riesgos aumenta la cobertura al 60 por ciento para las mujeres prestatarias.[46]

Mecanismos de ahorro contractual para la vivienda: Estos promueven la asequibilidad y la solvencia en entornos con alta volatilidad de tasas de interés, mercados de capitales poco profundos y financiamiento limitado a largo plazo. Iniciado en Alemania hace aproximadamente un siglo, este modelo se ha replicado desde entonces en países de Europa Central, Europa Oriental y más allá (Recuadro 8.3). Este enfoque, que equilibra los tipos de ahorro y endeudamiento con bajos intereses para proteger a los hogares de fluctuaciones impredecibles, se ha utilizado para mejorar el parque habitacional existente y financiar construcciones incrementales y autogestionadas en terrenos adquiridos.[47]

Programas de ahorro para la vivienda liderados por el gobierno: Muchos países han establecido mecanismos estructurados de ahorro para la vivienda para movilizar fondos de capital grandes y estables que puedan facilitar el acceso a la propiedad de viviendas para hogares de ingresos bajos y medios que enfrenten barreras de elegibilidad debido a ingresos bajos o irregulares, colaterales limitados o vulnerabilidad ante el impago bajo tasas de interés hipotecarias variables.[50] Estos mecanismos suelen financiarse mediante contribuciones obligatorias basadas en nóminas de trabajadores con empleo formal, mientras que algunos también incorporan mecanismos de contribución voluntaria que permiten la participación de trabajadores informales o de trabajos colaborativos.[51] Muchos mecanismos incluyen subsidios específicos para contribuyentes de bajos ingresos, como tasas de interés reducidas o asistencia para el pago inicial. Otras características inclusivas incluyen permitir que familias con bajos ingresos agrupen sus contribuciones, ofrecer opciones flexibles de reestructuración o alivio por impago, y proporcionar seguros o mecanismos de garantía. Algunos ejemplos incluyen:

- *Fondo Central de Previsión (CPF), Singapur:* Este sistema nacional de ahorro obligatorio, en funcionamiento desde 1955, permite a los miembros utilizar su Cuenta Ordinaria CPF para comprar viviendas públicas y privadas, incluyendo pagos iniciales, cuotas hipotecarias, derechos, seguros y otras tasas. Las características clave incluyen deducciones automáticas obligatorias, uso regulado de fondos, la agrupación de ahorros de los familiares para comprar viviendas de manera conjunta y protecciones por niveles de edad destinadas a equilibrar los costos de la vivienda con las necesidades de jubilación.[52]

- *Programa de Vivienda Asequible (AHP) y Plataforma Boma Yangu, Kenia:* Este sistema de contribución obligatoria, vigente desde 2024, incluye un gravamen del 1.5 por ciento a través de la nómina para los trabajadores asalariados. Para fomentar la inclusión, permite ahorros voluntarios de trabajadores informales, colaborativos, autónomos y de la diáspora, permitiendo aportaciones de tan sólo 200 chelines kenianos (alrededor de US$1,50) a través de múltiples plataformas, incluidas las transferencias de dinero móvil. Para mejorar la asequibilidad, AHP incluye características de alquiler con opción a compra a través de Programas de Compra de Inquilinos (TPS, por sus siglas en inglés) e hipotecas asequibles, emitidas en asociación con la Kenya Mortgage Refinancing Company (KMRC), con tasas de interés limitadas por debajo del 10 por ciento para viviendas asequibles que cumplan los requisitos.[53]

- *National Housing Trust (Fondo Nacional de Vivienda), Jamaica:* Establecido en 1976, con el mandato principal de movilizar capital a largo plazo para la vivienda, el NHT se financia principalmente mediante deducciones obligatorias en nómina, así como por contribuciones de trabajadores autónomos. De forma única, la NHT funciona tanto como institución de financiación de vivienda como un promotor inmobiliario directo, lo que le permite ofrecer productos hipotecarios subsidiados junto con la oferta de nuevas viviendas. Incluye tasas hipotecarias subsidiadas vinculadas al historial de contribuciones, ingresos y estatus como propietario primerizo de una vivienda. El sistema también incorpora fuertes mecanismos de segmentación social, priorizando a grupos vulnerables como solicitantes mayores, hogares de bajos ingresos, jóvenes, trabajadores del sector público y personas con discapacidad. Más allá del financiamiento hipotecario, también ofrece subsidios para reparaciones de desastres, alivios vinculados a seguros y préstamos especiales para el mejoramiento del hogar, favoreciendo así la resiliencia y la seguridad de la vivienda para sus contribuyentes.[54]

Muchos países han establecido mecanismos estructurados de ahorro para la vivienda para movilizar fondos de capital grandes y estables que puedan facilitar el acceso a la propiedad de viviendas para hogares de ingresos bajos y medios

Recuadro 8.3: El Ahorro Contractual Bauspar para la vivienda

El sistema Bauspar es uno de los mecanismos contractuales de ahorro para vivienda más sólidos del mundo. Se originó en Alemania a principios de la década de 1920 como respuesta a la grave escasez de viviendas y a la inflación alta, así como a la incapacidad de los hogares para acceder a un crédito estable tras la Primera Guerra Mundial. Actualmente opera en al menos 10 países, incluyendo Austria, China, Croacia, República Checa, Hungría, Kazajistán, Luxemburgo, Rumanía y Eslovaquia.

Los hogares firman un contrato Bauspar con una asociación regulada de construcción y préstamo y ahorran en un fondo colectivo. En el futuro, una vez que hayan ahorrado entre el 40 y el 50 por ciento del importe del contrato, serán elegibles para recibir un préstamo hipotecario garantizado con un interés fijo bajo (por debajo del mercado) para construir, adquirir o renovar viviendas ocupadas por sus propietarios.

El sistema atiende especialmente a familias de ingresos bajos y medios que pueden ahorrar cantidades modestas pero que son vulnerables a la volatilidad de los tipos de interés del mercado. Este mecanismo les permite construir gradualmente su historial crediticio y pedir prestado a tasa proyectadas favorables. Además, el sistema también se beneficia de subsidios gubernamentales específicos y bonificaciones de ahorro para empleados.[48] A partir de 2024, en Alemania, hay unos 22 millones de contratos Bauspar, lo que se traduce a casi uno de cada dos hogares en el país. En total, el valor de los contratos Bauspar asciende a unos 930.000 millones de euros.[49]



© Shutterstock



Una urbanización de la Junta de Vivienda y Desarrollo (HDB), en Yishun, Singapur. © Shutterstock

- *Planes de alquiler con opción a compra / Renta con opción a compra:* Los planes de alquiler con opción a compra permiten a los futuros propietarios – especialmente aquellos potencialmente elegibles para una hipoteca pero que tienen dificultades para ahorrar lo suficiente para el pago inicial o que cuentan con un historial crediticio limitado – ocupar una vivienda bajo un contrato de tenencia o arrendamiento mientras construyen progresivamente un patrimonio hacia la eventual propiedad de la vivienda. Existen diversas modalidades de programas de alquiler con opción de compra, que difieren en cuanto a la acumulación de capital, el momento de transferencia de la tenencia y la estructura de las cuotas.[55] Los ejemplos a continuación ilustran algunas de estas variaciones:

  - ☐ *Divvy Homes, EE. UU.:* Diseñado para hogares con "crédito dañado" o con ahorros limitados que no pueden optar por hipotecas inmediatas, el programa permite a los posibles compradores firmar una opción de compra en una fecha futura a un precio acordado. Después de pagar por adelantado entre el 1 y el 2 por ciento del precio de la vivienda, se mudan a la vivienda y realizan pagos mensuales, que también incluyen parte del ahorro. Después de tres años, estos hogares se vuelven elegibles para una hipoteca y pueden ejercer la opción de comprar la vivienda o retirar sus ahorros menos comisiones. Sin embargo, el aumento de las tasas de interés hipotecario en los últimos años ha elevado los pagos mensuales muy por encima de los alquileres del mercado local, haciendo que este modelo sea cada vez más insostenible.[56]

  - ☐ *Propiedad compartida, Reino Unido:* El comprador potencial paga entre el 10 y el 75 por ciento del valor de mercado de la vivienda y paga el alquiler de la parte restante a una asociación de vivienda, autoridad local o proveedor registrado. A medida que el comprador aumenta sus contribuciones con el tiempo, su alquiler se va reduciendo. Al dividir el valor de la propiedad en capital propio (deuda) y ocupación (alquiler), el modelo reduce simultáneamente la barrera del valor de compra y la barrera de ingresos, facilitando el acceso para compradores primerizos que no pueden permitirse una hipoteca a precio de mercado completo.[57]

  - ☐ *Programa de compra de vivienda por parte del arrendatario (Tenant Purchase Scheme, TPS)* Una estructura de arrendamiento con opción a compra en la que los compradores realizan un depósito inicial del 10-15 por ciento del precio de la propiedad, seguido de cuotas mensuales durante 10 a 15 años, a menudo con una tasa de interés fija sobre un saldo reductor. Durante el periodo de pago, el título de propiedad permanece en manos del vendedor (a menudo del promotor o de una agencia gubernamental). Las cuotas se parecen a un alquiler, pero reducen directamente el saldo pendiente, creando un camino gradual hacia la propiedad.[58]

- *Subsidios para compradores de vivienda:* Los subsidios pueden ser un instrumento útil si se dirigen adecuadamente a los hogares en los márgenes del mercado hipotecario. Suelen ser gestionadas por los gobiernos y refuerzan el poder adquisitivo de un hogar al reducir el costo efectivo al comprar o financiar una vivienda. Existen diferentes formas y puntos de entrada, incluyendo subsidios para enganches, subsidios a tasas de interés o subsidios innovadores aplicados a modelos de alquileres con opción a compra. Los subsidios del lado de la demanda que apoyan directamente a los compradores de vivienda suelen ser más efectivos que los subsidios de la oferta a los promotores, ya que evitan distorsionar los mercados inmobiliarios y no interfieren con lo que se produce, quién lo produce o cuándo se produce nueva vivienda.[59] Algunos ejemplos incluyen:

  - ☐ *Finance Linked Individual Subsidy Programme (FLISP), Sudáfrica:* Un subsidio único, sujeto a una comprobación de los medios económicos (subsidio de capital), destinado a reducir el pago inicial o el monto del préstamo hipotecario de los hogares que cumplen los requisitos. Para cumplir los requisitos, el solicitante debe obtener financiamiento aprobado, ya sea una hipoteca, un acuerdo de venta a plazos u otro formato. El subsidio oscila aproximadamente entre 27,960 y 121,626 rands sudafricanos (alrededor de US$1,500 a US$7,000), en función de los ingresos del hogar, y los hogares de menores ingresos reciben montos más elevados. El programa está dirigido a hogares de ingresos bajos y medios que ganan más del límite permitido para ser elegibles para viviendas totalmente subsidiadas del Programa de Reconstrucción y Desarrollo (RDP), pero menos de lo necesario para obtener una hipoteca sin ayuda.[60]

  - ☐ *Fundo de Garantia do Tempo de Serviço y Minha Casa, Minha Vida (MCMV), Brasil:* El gobierno federal canaliza recursos del FGTS hacia préstamos hipotecarios altamente subsidiados y subvenciones, así como subsidios a tasas de interés otorgados a los hogares que cumplen los requisitos. MCMV opera mediante un sistema de niveles de ingresos que determinan la elegibilidad, los niveles de subsidio y los precios máximos de la vivienda. Estos programas apoyan a hogares de ingresos bajos y medios-bajos que anteriormente estaban excluidos del financiamiento convencional debido a ingresos insuficientes o tasas de interés elevadas.[61]

8.2.2 Facilitando el acceso a financiamiento alternativo a los hogares que cumplen los requisitos

Los hogares que cumplen los requisitos para acceder a financiamiento alternativo no pueden obtener financiamiento hipotecario incluso cuando los préstamos están subsidiados y requieren mecanismos de financiamiento alternativos para acceder a una vivienda adecuada. Este grupo incluye una gran parte de trabajadores informales. Para estos hogares, las soluciones alternativas de financiamiento para la vivienda – como las microfinanzas, los préstamos para la construcción progresiva, los modelos de financiamiento colectivo, los modelos de garantías mancomunadas y los programas de alquiler o alquiler con opción de compra bien estructurados – ofrecen vías más realistas y sostenibles para acceder a una vivienda adecuada.

- *Modelos de microfinanzas:* Los mecanismos de microfinanzas permiten la construcción progresiva, el mejoramiento de la vivienda o la consolidación progresiva de la tenencia de la tierra mediante préstamos de menor cuantía, plazos más cortos y menores requisitos de garantía. Aunque algunos bancos comerciales que conceden préstamos hipotecarios ofrecen microcréditos especializados en vivienda, la gran mayoría de los productos se entregan a través de entidades no bancarias como instituciones de microfinanzas, cooperativas, uniones de crédito, grupos de ahorro comunitarios y organizaciones no gubernamentales. Esto refleja la primera gran innovación del sector: sus canales de entrega diversos y descentralizados.[62] Es muy adecuado para trabajadores informales y hogares autónomos, ya que aborda la discrepancia estructural de los productos hipotecarios convencionales que dependen de ingresos estables y documentados y de solvencia crediticia a largo plazo. Sin embargo, las microfinanzas para la vivienda se ven limitadas por la falta de acceso a fuentes de financiamiento asequibles y riesgos operativos significativos. Sin asistencia técnica integrada, los proyectos de construcción pueden sufrir retrasos, sobrecostos y obras sin terminar, lo que requiere un seguimiento sólido orientado por datos para evitar el mal uso de fondos. Un ejemplo destacado de microfinanzas de vivienda que se ha ampliado es el MicroBuild Fund de Hábitat para la Humanidad, que se discute más en el recuadro 8.4.

- *Financiamiento de la vivienda liderado por la comunidad:* El financiamiento de vivienda liderado por la comunidad es cada vez más reconocido como una alternativa poderosa a los modelos convencionales, especialmente para residentes urbanos de bajos ingresos que se enfrentan a una exclusión sistémica de los mercados formales de crédito y suelo. A diferencia de las microfinanzas, el financiamiento de la vivienda comunitaria moviliza el ahorro colectivo no sólo para financiar la vivienda, sino también para asegurar terrenos y mejorar la infraestructura compartida. Normalmente operan de manera

Recuadro 8.4: Microfinanzas pioneras en vivienda a gran escala: Hábitat para el Fondo MicroBuild de la Humanidad

El MicroBuild Fund, creado en 2012 por el Terwilliger Center for Innovation in Shelter de Hábitat para la Humanidad, es considerado el primer fondo de inversión de microfinanzas centrado en la vivienda del mundo. En lugar de hacer préstamos directamente a los hogares, MicroBuild canaliza el capital hacia instituciones de microfinanzas y proporciona asistencia técnica para que puedan diseñar y ofrecer productos de microfinanciamiento para viviendas adaptados a la construcción incremental de viviendas. Hasta 2024, el fondo había apoyado a 236,870 prestatarios, mejorando las condiciones de alojamiento para aproximadamente 1.18 millones de personas en 33 países de América Latina y el Caribe, así como Asia, África y Medio Oriente. Financieramente, el fondo ha crecido más allá de su capitalización inicial de 100 millones de dólares, desembolsando 230 millones de dólares en deuda a 62 instituciones asociadas.

Fuente: Hábitat para la Humanidad Internacional, 2024.

Los subsidios del lado de la demanda que apoyan directamente a los compradores de vivienda suelen ser más efectivos que los subsidios de la oferta a los promotores, ya que evitan distorsionar los mercados inmobiliarios



Cooperativa de Vivienda Nakuru Wanavijiji, Kenia © Cooperativa de Vivienda Nakuru Wanavijiji, s.f.

informal, basándose en la confianza, cantidades de contribución flexibles y plazos para asegurar una amplia participación y fortalecer los lazos comunitarios.[63] La cooperativa de vivienda Nakuru en Kenia ilustra el potencial transformador del financiamiento comunitario organizado: la cooperativa ha adquirido colectivamente 26 acres de terreno para sus miembros y ha apoyado la construcción de 300 viviendas, todas sostenidas por una vibrante comunidad de 600 personas, de las cuales más de dos tercios son mujeres.[64]



Las microfinanzas para la vivienda se ven limitadas por la falta de acceso a fuentes de financiamiento asequibles

- *Modelos de financiamiento mediante tierras comunitarias:* Adquirir y aprovechar terrenos urbanos es el factor más crítico para financiar viviendas adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios en las ciudades. El precio del suelo en las ciudades se ha disparado en los últimos años, haciendo que los mercados inmobiliarios sean inaccesibles para muchos hogares,[65] especialmente cuando los precios de la vivienda se desvinculan de los salarios.

Los mecanismos de financiamiento colectivo vinculados a la tierra ofrecen una alternativa fundamental al endeudamiento individual. La captura del valor del suelo puede utilizarse como una herramienta de financiamiento tanto a nivel gubernamental como comunitario. De estos últimos, los Community Land Trusts (CLT) – un área también explorada en el Capítulo 7 – se encuentran entre los mecanismos más efectivos. Un CLT es una organización comunitaria sin ánimo de lucro que adquiere y posee terrenos en nombre de los residentes para asegurar viviendas accesibles y asequibles a largo plazo. El CLT conserva la propiedad del terreno, asignando a cada miembro un contrato de arrendamiento, con condiciones implícitas sobre la

Adquirir y aprovechar terrenos urbanos es el factor más crítico para financiar viviendas adecuadas para hogares de ingresos bajos y medios en las ciudades

reventa y la transferibilidad de la vivienda.[66] Al tratar la tierra como un activo colectivo en lugar de una mercancía de propiedad individual, el fideicomiso captura la apreciación del valor para la comunidad, evitando que las viviendas se pierdan debido a ciclos especulativos o la gentrificación. Al separar el valor del terreno del edificio, los hogares sólo financian la estructura, reduciendo la "barrera de riqueza", mientras que el fideicomiso preserva la tierra como un recurso social permanente, desvinculando el costo de la vivienda de la volatilidad de los mercados inmobiliarios. Algunos ejemplos incluyen:

- *Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña, Puerto Rico, EE. UU.:* El Fideicomiso del Caño Martín Peña es un CLT diseñado y gestionado por los residentes de ocho comunidades vecinas junto con aliados del sector público y privado para implementar un plan integral de desarrollo que revitalice una zona históricamente marginada. La regularización y la propiedad colectiva de la tierra han ayudado a prevenir la gentrificación y el desplazamiento involuntario, con 2,000 familias de bajos ingresos beneficiándose de la modernización hasta el momento.[67] (Esta iniciativa se discute con más detalle en el Capítulo 7, Recuadro 7.7).

- *Community Land Trust Brussels (CLTB), Bélgica:* A través del CLTB, la tierra es de propiedad colectiva y se neutraliza la inflación de los precios de la tierra. Esto permite a los residentes comprar únicamente la unidad de vivienda, mientras que el fideicomiso mantiene la propiedad colectiva de la tierra, lo que reduce los precios en un promedio del 40 % en comparación con el mercado privado. Esta iniciativa beneficia a los hogares de bajos ingresos que tienen derecho a vivienda social y que corren el riesgo de ser desplazados de Bruselas.[68]

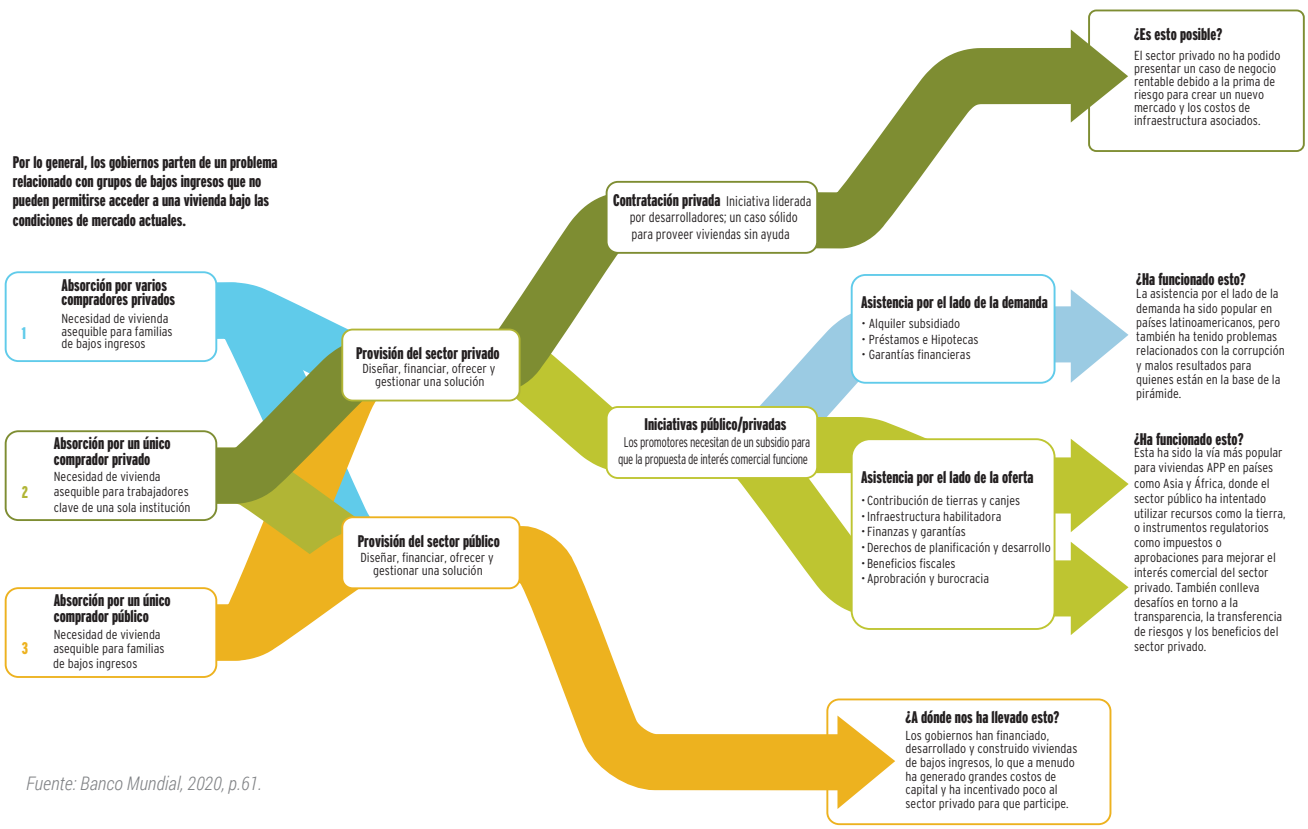
8.3 Financiando y reduciendo riesgos de viviendas de alquiler y sociales a escala

Ampliar el financiamiento convencional de la vivienda a los hogares que potencialmente cumplen los requisitos para obtener una hipoteca, o ampliar el financiamiento alternativo para la adquisición de vivienda, sólo aborda una parte del desafío de lograr un financiamiento inclusivo y resiliente para la vivienda. Como se muestra en la Sección 8.1, una gran proporción de residentes urbanos pertenece a los grupos de "elegibles para la financiación alternativa" o "económicamente desfavorecidos" para quienes la financiación a largo plazo para la propiedad de vivienda puede no ser viable o deseable. Para estos hogares, la vivienda asequible en alquiler se convierte en la vía más realista para asegurar un alojamiento adecuado, remarcando la necesidad de una producción a gran escala y sostenida de un parque de alquiler bien ubicado. En muchos países desde los años 2000 – especialmente en Europa y Norteamérica – la oferta de viviendas asequibles para alquiler ha disminuido notablemente en las últimas décadas. A medida que los gobiernos han reducido la construcción de viviendas públicas y sociales, y vendido grandes porciones de su stock existente y desplazado cada vez más la responsabilidad de la provisión al mercado privado, la asequibilidad para los hogares de ingresos bajos y moderados se ha ido deteriorando progresivamente.[69] Esta sección desplaza el foco del financiamiento de la demanda a nivel de los hogares y las comunidades para la adquisición de vivienda hacia los actores institucionales que configuran la oferta de vivienda urbana: gobiernos, promotores inmobiliarios, inversionistas, fondos de vivienda y organismos públicos de gestión de tierras. Para estos actores, el reto central es producir y mantener a largo plazo y a gran escala viviendas asequibles y no especulativas, incluyendo alquiler público, vivienda social, cooperativas de capital limitado y viviendas de transición temporales.[70]

El desarrollo de viviendas a gran escala depende de la provisión de tierra, reformas regulatorias, el financiamiento de infraestructuras principales y los flujos de subsidios previsibles a largo plazo, todo ello dentro del ámbito de los gobiernos nacionales y subnacionales. Por lo tanto, la política pública y la coordinación en torno a la liberación de tierras, finanzas y subsidios juegan un papel decisivo en la configuración del financiamiento del desarrollo de viviendas a gran escala.[71] La producción de viviendas no especulativas y asequibles a gran escala depende no sólo de la movilización de recursos, sino también de cómo se distribuye el riesgo entre diferentes actores, incluidos gobiernos, promotores, inversores y hogares. Los menores rendimientos, los plazos de recuperación más largos y la exposición a las incertidumbres regulatorias y de colocación suelen disuadir a los promotores inmobiliarios y los inversionistas privados de participar en la producción de vivienda asequible o de interés social. Sin embargo, cuando los gobiernos intentan asumir por sí solos todos los riesgos y costos del desarrollo, los proyectos suelen volverse fiscalmente insostenibles y difíciles de ampliar. El Gráfico 8.7 presenta un diagrama de flujo de las vías de decisión que los gobiernos navegan como responsables de lograr el derecho a una vivienda adecuada para todos, ilustrando el precario equilibrio entre riesgos y prioridades público-privadas. Cada vez es más evidente que los mercados por sí solos no pueden ofrecer de forma eficiente y equitativa una vivienda adecuada y asequible para todos los grupos de ingresos, especialmente hogares vulnerables de bajos ingresos que permanecen estructuralmente excluidos de los mercados formales

La política pública y la coordinación en torno a la liberación de tierras, finanzas y subsidios juegan un papel decisivo en la configuración del financiamiento del desarrollo de viviendas a gran escala

Gráfico 8.7.: Marco de toma de decisiones para gobiernos que ofrecen vivienda asequible a escala



Fuente: Banco Mundial, 2020, p.61.



Manifestante de Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów (WSL) se encuentra ante una gran multitud durante una manifestación contra las políticas injustas de vivienda e hipotecas en Varsovia, Polonia © Shutterstock.

de finanzas y tierras.[72] Al mismo tiempo, los gobiernos – especialmente en países en desarrollo con limitaciones fiscales que enfrentan crecientes presiones derivadas del servicio de la deuda – no pueden satisfacer la magnitud de la necesidad sólo con presupuestos públicos, ni producir viviendas asequibles y no especulativas a gran escala sin asociaciones coordinadas con actores privados y herramientas bien diseñadas para reducir riesgos. Los casos tratados en esta sección no son exhaustivos, pero ilustran la variedad de vías viables para ofrecer viviendas a gran escala.

8.3.1 Asociaciones público-privadas

Las asociaciones público-privadas (APP) han surgido cada vez más como un mecanismo viable para financiar y ofrecer viviendas sociales y de alquiler asequible, no especulativas a gran escala en mercados emergentes. Las APP crean una colaboración estructurada en la que las entidades públicas eliminan riesgos en las inversiones mientras que los socios privados aportan capital, capacidad constructiva y experiencia en gestión a largo plazo.[73] Una característica fundamental de las APP de vivienda efectivas es la reasignación de riesgos. Los gobiernos asumen responsabilidades que los actores privados no pueden absorber de manera eficiente —como proporcionar terrenos, agilizar políticas y aprobaciones, e invertir en infraestructuras principales – lo que reduce las incertidumbres relativas a la colocación. A cambio, los socios privados se comprometen a condiciones de asequibilidad, precios no especulativos, operaciones a largo plazo o alquileres regulados. Las APP pueden adoptar distintas modalidades, en gran medida en función de las responsabilidades que asume el actor privado. Tienen más éxito cuando los roles públicos son transparentes, la tierra se aprovecha de forma eficiente y la asequibilidad a largo plazo está incorporada contractualmente, no dejada a manos de las fuerzas del mercado. Hay cuatro estructuras ampliamente utilizadas por las APP en el desarrollo de viviendas. Estas son las siguientes:

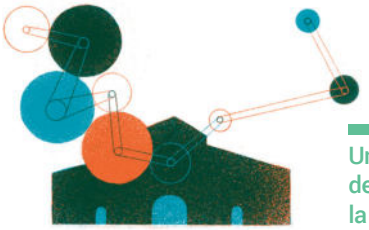
1. *Diseñar–construir–financiar (DBF):* El socio privado diseña, construye y financia el desarrollo de viviendas, y el sector público suele reembolsar los costos una vez alcanzados los hitos clave.

2. *Diseñar–construir–financiar–operar (DBFO):* El socio privado diseña, construye, financia y opera el proyecto – a menudo bajo un acuerdo a largo plazo – mientras que el sector público garantiza las condiciones de asequibilidad y regula el rendimiento.

3. *Diseñar–construir–financiar–operar –mantener (DBFOM):* Esta modalidad asigna a la entidad privada la responsabilidad integral durante todo el ciclo de vida – incluidos el financiamiento, la construcción, la operación y el mantenimiento a largo plazo –, vinculada a pagos en función del desempeño o a pagos por disponibilidad.

4. *Operar–mantener (OM):* A menudo se utiliza para el parque habitacional existente donde el sector privado tiene contrato para operar y mantener unidades asequibles según los estándares de servicio acordados, mientras que la propiedad y la financiación siguen siendo públicas.[74]

Países como la India, Kenia, Sudáfrica y Brasil han aplicado mecanismos de APP a gran escala, utilizando concesiones de tierras públicas, garantías de crédito, incentivos fiscales, subsidios y financiamiento mixto para atraer la inversión privada. Un ejemplo, el Proyecto de Vivienda Asequible de Bhubaneswar en la India, se explica con más detalle en el recuadro 8.5.



Una característica fundamental de las APP vivienda efectivas es la reasignación de riesgos

Recuadro 8.5: Vivienda Asequible Bhubaneswar APP, India

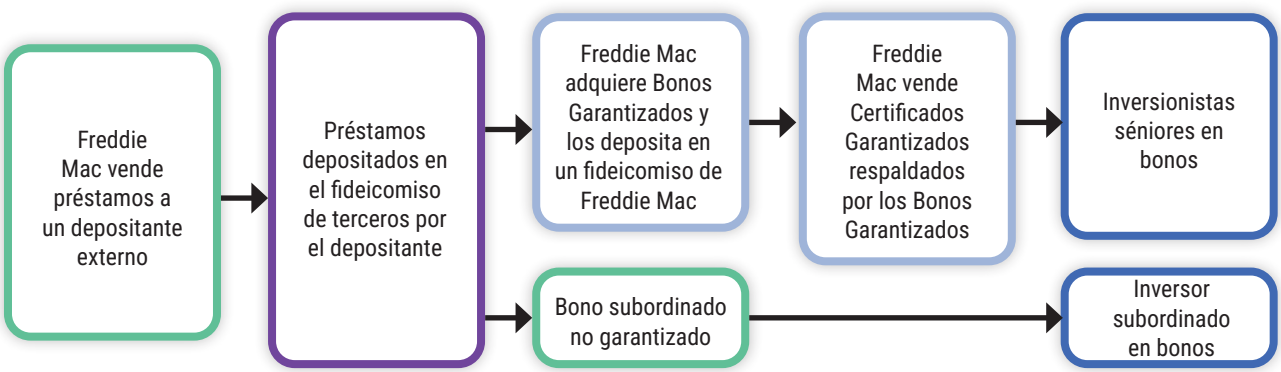
El Proyecto de Vivienda Asequible Bhubaneswar en el estado de Odisha representa el primer APP completamente estructurado en la India, diseñado explícitamente para ofrecer vivienda asequible a hogares urbanos de bajos ingresos a gran escala. La iniciativa se desarrolló en respuesta al creciente déficit de vivienda en Odisha: se estiman 400,000 unidades en todo el estado, incluyendo 80,000 unidades únicamente en Bhubaneswar.

Con asesoramiento de la Corporación Financiera Internacional (CFI), la Autoridad de Desarrollo de Bhubaneswar (BDA, por sus siglas en inglés) estructuró la primera APP dedicada a la vivienda asequible de la India, utilizando un modelo DBF. Bajo este acuerdo, el socio privado financiaría, diseñaría y construiría las unidades en el 65 por ciento del terreno, financiado mediante subsidios cruzados generados por el desarrollo comercial en el 35 por ciento restante. El gobierno proporcionó terrenos, subsidios de capital y un marco regulatorio claro mientras los promotores construyeron unidades asequibles. Los proyectos APP paralelos en Bhubaneswar, Cuttack y Rourkela, ahora incluyen más de 5,000 unidades en desarrollo, acelerando el acceso formal a la vivienda para hogares urbanos pobres.

El APP fue guiado por la Política de Vivienda para Todos en Áreas Urbanas de la BDA de 2015, que puso en funcionamiento la política nacional PMAY U (Pradhan Mantri Awas Yojana – Urbano) de la India a nivel estatal en Odisha. El Pradhan Mantri Awas Yojana Urban (PMAY-U) se ha convertido en el mayor programa de vivienda urbana de la India, con alrededor de 11.8 millones de viviendas dirigidas a grupos de ingresos bajos y medios aprobados a fecha de 2024. Aunque PMAY-U sirve como un modelo inspirador para el financiamiento de viviendas inclusivas a gran escala, también pone de manifiesto las tensiones inherentes a la escala y la cobertura territorial. Los críticos argumentan que PMAY-U sirve mejor en las ciudades pequeñas, y que promueve una mala cobertura de los hogares marginales y enfrenta un número significativo de viviendas atrasadas y que aún están por terminar.

Fuente: Ministerio de Vivienda y Asuntos Urbanos, s.f.; Banco Mundial, 2020; Times of India, 2026; Roy & Kundu, 2024; Oficina de Información de Prensa, 2024.

Gráfico 8.8.: Estructura de titulización de Freddie Mac



PARTES/ENTIDADES RELEVANTES

Vendedor del préstamo hipotecario subyacente Freddie Mac

Originadores subyacentes
Optigo Lender(s)

Administrador maestro subyacente gestiona la subordinación — seleccionado por Freddie Mac mediante un proceso de licitación
Operaciones con garantía total — Freddie Mac

Fuente: Freddie ac ultifamily, 2025, p.29.

8.3.2 Mancomunación de riesgos y garantías colectivas

Una vía fundamental para ampliar la producción de vivienda asequible y no especulativa radica en mecanismos que mancomunan los riesgos y estabilizan los flujos de efectivo, reduciendo así el costo de capital para los promotores, los prestamistas y los proveedores de vivienda social. Estos instrumentos de mancomunación y distribución de riesgos abarcan desde la titulización hasta la garantía cruzada, el reaseguro y las garantías crediticias. La titulización es una de las herramientas más poderosas utilizadas por gobiernos y agencias de financiación de viviendas. En su forma más sencilla, la titulización agrupa un conjunto de hipotecas, las transforma en valores negociables y los vende a inversores. Los ingresos permiten a la entidad financiera de vivienda reciclar capital, otorgar más préstamos y canalizar sustancialmente más financiamiento hacia viviendas asequibles de lo que sería posible de cualquier otro modo. Estados Unidos sigue demostrando el poder de la titulización a través de sus empresas patrocinadas por el gobierno (GSEs), Freddie Mac (la Federal Home Loan Mortgage Corporation) y Fannie Mae (la Federal National Mortgage Association). Por ejemplo, para 2025, Freddie Mac había titulizado más de US$448,000 millones en préstamos hipotecarios para vivienda multifamiliar de su cartera hipotecaria de US$496,000 millones. En 2025, Freddie Mac Multifamily financió 617,000 unidades de alquiler en casi 3,900 propiedades, y la titulización fue el motor clave de liquidez que permitió este nivel de producción.[75] El Gráfico 8.8 ilustra cómo Freddie Mac estructura su titulización.

Una vía fundamental para ampliar la producción de vivienda asequible y no especulativa radica en mecanismos que mancomunan los riesgos y estabilizan los flujos de efectivo, reduciendo así el costo de capital.

La agrupación de riesgos también sustenta los sistemas exitosos europeos de vivienda social. En los Países Bajos, el Fondo de Garantía de Vivienda Social proporciona colateralización cruzada en todo el sector de asociaciones de vivienda, permitiendo a las asociaciones endeudarse a tasas casi soberanas, reduciendo significativamente los costos de financiamiento de la vivienda de alquiler para personas de bajos ingresos (Recuadro 8.6).

Recuadro 8.6: Fondo de Garantía de Vivienda Social Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Países Bajos

Los Países Bajos operan uno de los sistemas más eficaces y maduros del mundo para financiar viviendas de alquiler asequibles y no especulativas mediante la agrupación colectiva de riesgos. Al centro del sistema se encuentra el Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) – el fondo de Garantía de Vivienda Social. WSW ofrece una garantía conjunta y colateralizada sobre préstamos contraídos por 268 corporaciones inmobiliarias que participan en el WSW. Esto significa que, si una corporación quiebra, toda la asociación cubre colectivamente la deuda. En caso de que los recursos dentro de la asociación sean insuficientes, los gobiernos municipales y nacionales actúan como salvavidas definitivos mediante acuerdos formales renovados en 2021 y 2023.

Como resultado, las empresas inmobiliarias tienen un riesgo crediticio mínimo, lo que permite un endeudamiento calificado AAA a tasas de interés cercanas a las tasas gubernamentales (un promedio del 2.79 por ciento en 2023). Esto reduce drásticamente los costos de capital y permite a las corporaciones de vivienda neerlandesas mantener la producción de viviendas asequibles y no especulativas a gran escala, financiando la construcción, la reforma y los mejoramientos a escala en los barrios. Al 2024, WSW había garantizado préstamos por un valor de €92,200 millones (alrededor de US$100,000 millones) a asociaciones de vivienda y, en conjunto, respalda alrededor de 2.3 millones de viviendas asequibles, casi una tercera parte del parque habitacional del país.

Fuente: Housing Europe, 2025; Van Deursen, 2023; WSW, s.f.



Proyecto de vivienda social en construcción en un suburbio de Middelburg, Países Bajos © Shutterstock.

8.3.3 Vivienda cooperativa a gran escala

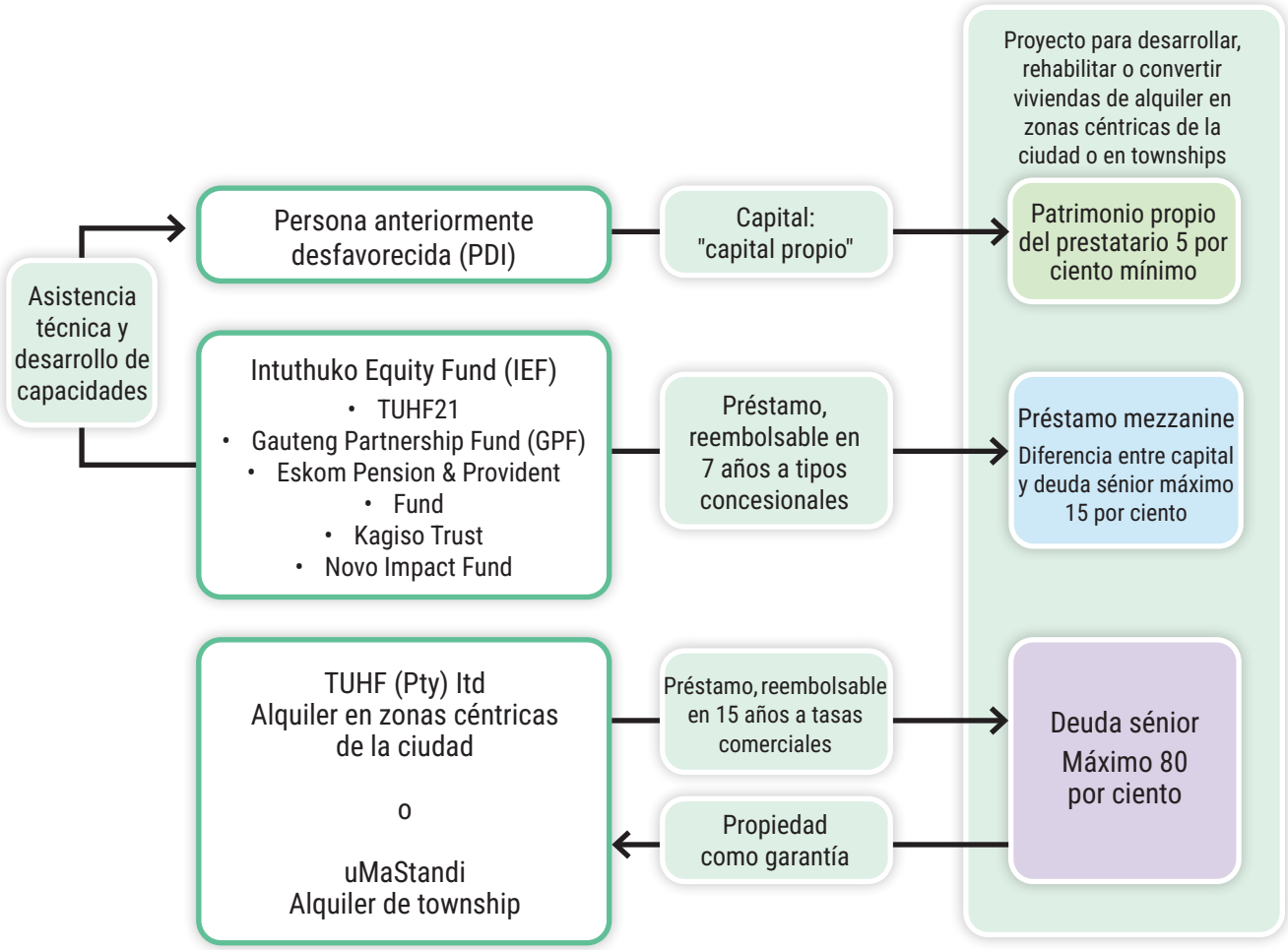
La vivienda cooperativa ofrece una vía reconocida a nivel mundial para financiar viviendas asequibles y no especulativas a gran escala. A diferencia de los mercados convencionales de alquiler o propiedad, las cooperativas integran la gobernanza colectiva, el financiamiento en conjunto y la gestión de tierras y viviendas desmercantilizadas, reduciendo tanto el riesgo a nivel de hogar como la exposición a nivel sistémico para prestamistas y municipios. Desde el punto de vista del financiamiento, las cooperativas suelen combinar las aportaciones de capital de sus miembros, financiamiento a largo plazo con costos fijos, garantías públicas y acceso preferencial a la tierra, al tiempo que reducen los riesgos del sistema mediante normas de operación a precio de costo, la toma colectiva de decisiones y restricciones a la especulación. La Tabla 8.2 resume algunos de los diferentes tipos de modelos de vivienda cooperativa, destacando sus enfoques de financiamiento y reparto de riesgos.

La vivienda cooperativa ofrece una vía reconocida a nivel mundial para financiar viviendas asequibles y no especulativas a gran escala

Tabla 8.2. Modelos de vivienda cooperativa

Mecanismo	Financiamiento y reparto de riesgos	Solución y objetivos
Alquiler sin ánimo de lucro Cooperativas[76]	• El desarrollo suele estar apoyado por préstamos públicos o subvenciones • El riesgo se reparte a lo largo de toda la cooperativa, reduciendo la exposición a la deuda • La propiedad es colectiva, y los miembros la adquieren mediante la compra de participaciones o el pago de depósitos • Rentas fijadas a precio de costo • Los miembros contribuyen y agrupan fondos para el mantenimiento • Común en Alemania, Suiza y Canadá	Está dirigido a hogares de ingresos mixtos que buscan mantener la asequibilidad a largo plazo, mediante la provisión de viviendas de alquiler estables y por debajo de los precios de mercado, con una participación sólida de los inquilinos
Capital Colectivo Cooperativas[77]	• Los miembros compran acciones otorgando derechos de ocupación • Las viviendas se financian mediante hipotecas colectivas con los riesgos distribuidos entre los accionistas • No hay propiedad directa de las unidades, pero el valor de las acciones puede aumentar con el tiempo, las cuales pueden transferirse • La cooperativa posee derechos de propiedad subyacentes y puede ejercer control sobre la especulación mediante ordenanzas • En una estructura de capital limitado, el precio al que los miembros pueden comprar o vender sus participaciones está sujeto a límites para evitar aumentos rápidos de los costos de la vivienda • Común en Suecia, Noruega y Estados Unidos	Residente de ingresos bajos a moderados que busca garantías de asequibilidad a largo plazo
Vivienda de ayuda mutua Cooperativas (MAHC, por sus siglas en inglés)[78]	• El financiamiento puede provenir de préstamos respaldados por el Estado (por ejemplo, los de FUCVAM • En Uruguay), fondos solidarios, mecanismos de amortización mancomunada y aportaciones de trabajo de los miembros. • La cooperativa posee terrenos/edificios y la toma de decisiones colectivas minimiza el riesgo de impago • Originado en Uruguay, expandido por América Latina	Proporciona de manera permanente viviendas no especulativas construidas en comunidad
Sociedades de propiedad mutua de viviendas (Reino Unido)[79]	• Combinan los beneficios de las CLT y las cooperativas de vivienda • Se asume la deuda para desarrollar o comprar unidades de vivienda y se pagan colectivamente a lo largo del tiempo • Los pagos generan participaciones de capital, los riesgos se comparten colectivamente y la tierra a menudo se mantiene en fideicomiso • Pionero inicialmente con LILAC en Leeds, este enfoque se está aplicando en otras ciudades del Reino Unido	Dirigido a hogares de ingresos bajos y medios asegurando la asequibilidad permanente y permitiendo la acumulación de capital
Cooperativas de vivienda de derecho de uso[80]	• Muchas iniciativas reducen los costos totales desarrollando terrenos de propiedad pública puestos a disposición mediante arrendamientos municipales a largo plazo • La financiación del desarrollo de viviendas se realiza mediante una combinación de banco público o ético • Para unirse a una cooperativa de "derecho de uso", los miembros suelen pagar una contribución inicial de capital social – a menudo alrededor del 20 por ciento de los costos de construcción, que se reembolsan al dejar la cooperativa • Los residentes tienen derechos de ocupación mediante la afiliación y el pago de cuotas mensuales basadas en los costos reales de mantenimiento y operaciones, pero no poseen su unidad	Seguridad a largo plazo y asequibilidad sin la deuda de propiedad

Gráfico 8.9: Estructura de capital combinado del Intuthuko Equity Fund, Sudáfrica



Fuente: Convergence Blended Finance and CAHF, 2025, p. 39.

8.3.4 Financiamiento combinado

El financiamiento combinado se utiliza cada vez más para desbloquear financiamiento privado para viviendas asequibles cuando los inversores son reacios a entrar debido a mayores riesgos reales o percibidos, especialmente cuando estos van acompañados de bajos rendimientos.[81] En su forma más sencilla, la financiación mixta combina capital público o filantrópico —que acepta un menor rendimiento o mayor riesgo— con inversión comercial, reduciendo así los riesgos percibidos y reales de los proyectos de vivienda asequible. Las estructuras de capital combinadas reducen el riesgo mediante instrumentos como capital de primera pérdida, garantías, deuda paciente, asistencia técnica y financiamiento para cubrir la brecha de viabilidad, reduciendo así el costo del capital y mejorando la viabilidad de proyectos dirigidos a hogares de bajos ingresos. El financiamiento combinado es especialmente eficaz cuando se combina con instrumentos basados en la tierra, garantías municipales y convenios de asequibilidad, asegurando que los recursos públicos produzcan resultados sociales a largo plazo en lugar de subvencionar el beneficio privado.

Un ejemplo sólido es el Intuthuko Equity Fund de Sudáfrica, creado en 2004 para ayudar a emprendedores históricamente desfavorecidos en zonas urbanas a entrar en el mercado de alquiler asequible. El fondo combina capital concesional (de entidades como Gauteng Partnership Fund y Eskom Pension and Provident Fund, deuda comercial del Trust for Urban Housing Finance (TUHF, por sus siglas en inglés) o uMaStandi, y capital de los emprendedores para apoyar adquisiciones, reformas y nuevos proyectos de alquiler asequible. El Gráfico 8.9 ilustra la estructura de capital combinado resultante.

8.3.5 Financiamiento basado en el suelo

A medida que aumentan considerablemente los precios del suelo urbano, el financiamiento vinculado a la tierra se ha convertido en uno de los mecanismos más eficaces para movilizar financiamiento destinado a la vivienda. La idea central es sencilla: capturar o apalancar los aumentos en el valor del suelo generados por acciones públicas —como la rezonificación de la zona, la inversión en infraestructuras o la agrupación de terrenos— y reinvertir estos beneficios en infraestructuras públicas y vivienda asequible.[82] Esto reduce la presión especulativa y asegura que la apreciación del valor del suelo beneficie al público en general y no a los intereses privados.

Varios modelos urbanos ilustran cómo el financiamiento basado en el suelo puede lograr viviendas asequibles a gran escala. Por ejemplo, en Austria, la estrategia de suelos públicos de Viena incluye la banca de tierras públicas, restricciones a los precios de la tierra para viviendas subvencionadas y grandes zonas de desarrollo de renta mixta como Sonnwendviertel.[83]

Francia combina zonas de desarrollo designadas – Zone d'Aménagement Concerté – para reunir, preparar y controlar la liberación de terrenos (a menudo a precios controlados) a cambio de obligaciones como la entrega de viviendas sociales o unidades de renta mixta. La Caisse des Dépôts et Consignations proporciona financiación pública a largo plazo y de bajo costo que permite a los municipios y proveedores de vivienda social desarrollar estas zonas y ofrecer vivienda asequible a gran escala.[84] Existen diversos instrumentos de captura del valor del suelo que pueden ser utilizados por gobiernos locales y nacionales, resumidos en la Tabla 8.3.



A medida que aumentan considerablemente los precios del suelo urbano, el financiamiento vinculado a la tierra se ha convertido en uno de los mecanismos más eficaces para movilizar financiamiento destinado a la vivienda

Tabla 8.3: Instrumentos seleccionados de captura de valor del suelo.

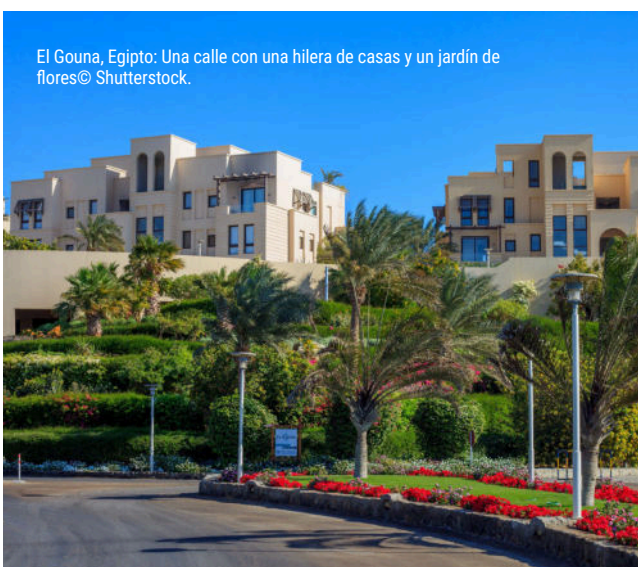
Instrumento	Descripción	Donde se ha aplicado
Reajuste de tierras (agrupación o consolidación de tierras)	Las parcelas se agrupan y reajustan para hacer espacio a servicios públicos como carreteras y parques Los propietarios obtienen parcelas más pequeñas, pero de mayor valor	Cuenca, Ecuador Qena, Egipto
Gestión estratégica de tierras (banca de tierras o adquisición estratégica)	Las acciones sobre los terrenos bancados o adquiridos incluyen desarrollo, rezonificación o arrendamiento que permitan a la entidad pública involucrar a socios estratégicos	PPP en Egipto
Arrendamiento de tierras públicas	Otorgamiento del derecho de uso con incentivos y condiciones que promuevan objetivos sociales, como la vivienda	Etiopía Ghana
Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR)	Los promotores y propietarios pagan por derechos adicionales como la densificación	Quito, Ecuador Yarkata, Indonesia

Fuente: Adaptado de IHS, 2022, p.52

8.3.6 Instrumentos de mercado de capitales

Aunque el acceso a los mercados de capitales puede variar, las ciudades pueden emitir bonos para movilizar recursos para vivienda e infraestructuras relacionadas, especialmente dirigiéndose a grupos vulnerables con mayor riesgo de no tener acceso a una vivienda adecuada. Por ejemplo, en 2024 la ciudad de Chicago (EE.UU.) emitió un bono de vivienda y desarrollo económico de 1.250 millones de dólares, con los fondos destinados a viviendas asequibles para alquiler, asistencia para la compra de viviendas, reparación de viviendas, abordar la falta de vivienda y apoyar objetivos más amplios de desarrollo comunitario, incluyendo el apoyo a pequeñas empresas y la creación de empleo.[85] De forma más amplia, los municipios estadounidenses han utilizado bonos de obligación general aprobados por los votantes para financiar objetivos de vivienda asequible. Ejemplos destacados incluyen el condado de Boulder (Colorado), Las Cruces (Nuevo México), San Antonio (Texas), Durham (Carolina del Norte), Baltimore City (Maryland) y Raleigh (Carolina del Norte), donde los ingresos de los bonos han apoyado la producción de viviendas, preservación, reparación de viviendas y asistencia para el alquiler.[86] El Bono de Vivienda Asequible de Raleigh, emitido por primera vez en 2020, recaudó 80 millones de dólares estadounidenses para programas de vivienda asequible y se ha convertido en una de las políticas más populares de la ciudad y la región.[87] Basándose en esta experiencia, el municipio está preparando un nuevo bono de vivienda asequible de hasta 200 millones de dólares para la votación de 2026 para ampliar aún más la provisión.[88]

Más allá de Estados Unidos, la Autoridad Nacional de Vivienda (NHA, por sus siglas en inglés) de Tailandia es un ejemplo destacado de una economía emergente. Entre 2019 y 2024, la NHA emitió bonos temáticos verdes y de sostenibilidad para financiar cerca de 2,956 viviendas asequibles, que representan aproximadamente el 11.4 por ciento del parque de viviendas de la NHA, con plazos de bonos de 5 a 15 años y tasas de interés del 1–1.9 por ciento.[89] Los desarrollos lograron aproximadamente el 25 por ciento de ahorro energético en comparación con la vivienda pública convencional y se alinearon con los ODS y los estándares de construcción sostenible certificada.[90] Barbados ilustra



El Gouna, Egipto: Una calle con una hilera de casas y un jardín de flores© Shutterstock.



Trazo de una parcela de terreno rural para el desarrollo © Shutterstock

un enfoque innovador para movilizar capital para la infraestructura resiliente al clima con vivienda adecuada que se beneficia de un canje de deuda soberana por resiliencia climática. En 2024, Barbados reestructuró la deuda existente, generando aproximadamente 125 millones de dólares estadounidenses en ahorros fiscales sin aumentar la carga de la deuda pública. El financiamiento desbloqueado, aunque se centra ampliamente en inversiones en infraestructuras sostenibles como la recuperación de agua y la gestión de aguas residuales, también incluye componentes para mejorar la resiliencia de la vivienda, como la modernización de tejados y mejoras en la eficiencia energética.[91]

Los Fondos de Inversión Inmobiliaria (REITs, por sus siglas en inglés) son un canal en crecimiento para la inversión institucional en viviendas de alquiler a gran escala a través de los mercados de capitales. Sudáfrica presenta uno de los mayores mercados de REIT en economías emergentes, con una capitalización bursátil de aproximadamente R150–160 mil millones (aproximadamente 8–9.000 millones de dólares estadounidenses), aunque los activos residenciales constituyen solo una pequeña parte de las carteras cotizadas.[92] International Housing Solutions (IHS, por sus siglas en inglés) – una de las mayores plataformas de inversión en vivienda asequible del país – ha movilizado más de 740 millones de dólares en capital y deuda entre 2008 y 2022 a través de fondos y estructuras similares a REITs, financiando alrededor de 30,000 viviendas, incluyendo viviendas multifamiliares de alquiler para hogares de ingresos bajos y medios y miles de viviendas sociales en ciudades sudafricanas.[93] Sin embargo, dado que los REITs operan a través de mercados de capitales y están impulsados por expectativas de rentabilidad ajustada al riesgo, su expansión no resulta automáticamente en la oferta de vivienda asequible para hogares de bajos ingresos y, por tanto, requiere intervención de políticas públicas para atender a los grupos más pobres.[94] En conjunto, estos casos ponen de manifiesto el papel creciente de los instrumentos de mercado de capitales por parte de las ciudades para movilizar capital a largo plazo, atraer inversión privada y ampliar la entrega de viviendas asequibles en contextos donde el espacio fiscal y los presupuestos anuales están limitados.

8.3.7 Infraestructura digital emergente para la financiación de la vivienda: Blockchain y tokenización

Las tecnologías de registro distribuido (DLT, por sus siglas en inglés) – incluidos los registros basados en blockchain y activos tokenizados como los tokens no fungibles (NFTs) – están emergiendo como infraestructura habilitadora en la financiación y entrega de alquileres y viviendas sociales. Cuando se integran dentro de marcos regulatorios y de gobernanza adecuados, pueden reducir las asimetrías de información, mejorar la transparencia y movilizar fuentes alternativas de capital.

Un área de aplicación con relevancia directa para el alquiler y la vivienda social es la administración de tierras y tenencias habilitada por blockchain, que mejora la capacidad de utilizar bienes inmuebles como garantía y, por tanto, mejora la bancarización de los proyectos. Por ejemplo, el Gobierno de Afganistán ha puesto en funcionamiento el registro digital de la propiedad con blockchain, goLandRegistry, para apoyar la documentación de al menos 1 millón de parcelas de terreno en un contexto nacional donde más del 80 por ciento de las propiedades urbanas carecían de registro formal.[95] El blockchain también ha sido implementado o pilotado para registros de tierras y propiedades en países como Georgia, Honduras, Ghana, Kenia, Estonia, Dubái, India y Estados Unidos, principalmente para mejorar la transparencia, reducir el fraude y reforzar la seguridad de la titularidad, observándose los mayores éxitos cuando se ha establecido la preparación digital, la alineación legal y la reforma institucional.[96] Por ejemplo, en Suecia se ha integrado en el registro nacional de la propiedad un modelo híbrido de blockchain público-privado, reduciendo significativamente los tiempos de transacción y la documentación. Se estimaba que esta innovación generaría ahorros en el sector público de más de 100 millones de dólares estadounidenses al año, gracias a una alta preparación digital y una sólida alineación legal.[97]

Las tecnologías de registro distribuido están emergiendo como infraestructura habilitadora en la financiación y entrega de alquileres y viviendas sociales.

Otros modelos han representado ahorros similares. En Maputo, Mozambique, Mercy Corps Ventures se asoció con Empowa y Casa Real para probar un modelo de alquiler con opción a compra financiado mediante activos inmobiliarios tokenizados basados en NFT. El piloto recaudó aproximadamente 300,000 dólares estadounidenses, permitiendo que 30 familias de ingresos bajos y medios accedieran a viviendas resilientes al clima. Cabe destacar que el 88 por ciento de los inquilinos reportó una mejor seguridad frente a los choques climáticos, reforzando los beneficios duales de asequibilidad y resiliencia del modelo. Además, el costo efectivo de la financiación se redujo en más de un 50 por ciento, pasando de tipos de interés superiores al 22 por ciento a niveles cercanos al 10 por ciento.[98] Aunque la aplicación de la tecnología en fase piloto o en las primeras etapas operativas, los registros habilitados por blockchain y los modelos de financiación tokenizados muestran cómo las tecnologías digitales pueden complementar los sistemas de vivienda pública y sin fines de lucro mejorando la transparencia, reduciendo el riesgo percibido y movilizando capital alternativo.



Antigua y colorida casa adosada frente a un edificio alto © Shutterstock

8.4 Hacia un ecosistema de financiación de vivienda resistente e inclusivo

Un ecosistema de financiación de la vivienda funciona eficaz e inclusivamente solo cuando equilibra la doble naturaleza de la vivienda como activo de mercado y derecho humano básico. Inclinarse demasiado hacia el mercado implica la escalada de precios y la exclusión de los hogares de bajos ingresos; inclinarse demasiado hacia enfoques basados en derechos sin financiación estable socava la oferta y supone cargas insostenibles para los presupuestos públicos. Un ecosistema equilibrado requiere tanto mercados bien regulados como una intervención pública con propósito, que operen en conjunto para alinear los flujos de inversión con resultados adecuados. Construir tal equilibrio depende no solo de la movilización de capital, sino también del entorno más amplio que facilite la normativa, especialmente la política de tierras, la gestión de riesgos y la coordinación institucional. Estos facilitadores estructurales se discuten brevemente a continuación.

Financiación y movilización de capital: Contar con recursos suficientes es una condición indispensable para obtener financiamiento. Una base de financiación sólida garantiza la liquidez necesaria para satisfacer la demanda crediticia y para que la duración de la deuda coincida con la vida útil del activo. Los mecanismos convencionales —bancos hipotecarios, instituciones de ahorro y prestamistas respaldados por el Estado— siguen siendo esenciales, pero por sí solos rara vez llegan a la mayoría de los hogares de ingresos moderados y bajos, especialmente en economías marcadas por la informalidad o por mercados de capitales superficiales a largo plazo. Por tanto, un ecosistema inclusivo integra múltiples canales complementarios, incluyendo esquemas contractuales de ahorro y cooperativas, fondos de vivienda vinculados a nóminas, estructuras financieras mixtas que despliegan capital concesional para reducir riesgos en inversiones y bonos verdes o sociales que amplían el acceso a capital alineado con los objetivos climáticos y sociales.

Fundamentos de suelo, legales y regulatorios: Incluso productos de financiamiento bien diseñados fracasarán cuando el acceso y los derechos a la tierra no estén respaldados por un marco institucional y regulatorio claro. Los sistemas efectivos de financiación de la vivienda dependen de factores fundamentales como el registro fiable de tierras y propiedades, la normativa predecible de zonificación y uso del suelo, procesos de colateralización y ejecución hipotecaria seguros, así como sistemas de captura de valor del suelo e impuestos progresivos sobre la propiedad que aseguren que el terreno con acceso a servicios esté disponible para vivienda asequible en lugar de perderse debido a la especulación.

Gestión de riesgos: Financiar un activo a largo plazo y de alto costo como la vivienda expone a prestamistas, inversores y hogares a múltiples riesgos interconectados. Un ecosistema de financiamiento de la vivienda inclusivo y resiliente debe asignar los riesgos a los actores que estén mejor preparados para gestionarlos, asegurando que ningún segmento, en particular los hogares, quede excesivamente expuesto. Instrumentos como los esquemas de garantías, el seguro de cartera y estándares de tasación bien enfocados y transparentes ayudan a estabilizar el funcionamiento del mercado, especialmente en economías emergentes donde la volatilidad puede hacer que la financiación de la vivienda sea rápidamente inaccesible para la mayoría de los hogares. Los requisitos de adecuación de capital también deberían ir más allá de una legislación sólida para garantizar una capacidad supervisora sólida, especialmente a medida que los sistemas integran productos innovadores. Esto incluye la exigencia de reservas técnicas adecuadas y una vigilancia para evitar la erosión de los estándares de suscripción que contribuyó a la crisis de las hipotecas de alto riesgo de 2008.

Un ecosistema de financiación de la vivienda funciona eficazmente e inclusivamente solo cuando equilibra la doble naturaleza de la vivienda como activo de mercado y derecho humano básico

Datos, digitalización y coordinación institucional: Los sistemas de datos —como los registros de crédito, catastros de tierras, bases de datos de alquileres e índices de precios de la vivienda— son esenciales para reducir el riesgo percibido, guiar el diseño eficaz de políticas y fortalecer la rendición de cuentas en todo el ecosistema de financiación de la vivienda. Las tecnologías digitales mejoran aún más el rendimiento del sistema al permitir la suscripción automatizada, incorporar datos alternativos y agilizar los procesos de aprobación de préstamos. Además, la coordinación entre ministerios, reguladores, gobiernos locales e instituciones financieras garantiza la coherencia entre la política fiscal, la estrategia territorial, la oferta de viviendas y la regulación del sector financiero. Al fortalecer los sistemas nacionales de datos en tiempo real sobre la oferta, demanda, asequibilidad y acceso a la financiación de viviendas, los gobiernos pueden mejorar el alcance y la estabilidad de los mercados de financiación de la vivienda. Existe un potencial significativo para ampliar el acceso a hipotecas mediante una evaluación basada en datos, verificación alternativa de ingresos y estructuración de préstamos habilitada por tecnología.

Los sistemas de datos son esenciales para reducir el riesgo percibido, guiar el diseño eficaz de políticas y fortalecer la rendición de cuentas en todo el ecosistema de financiación de la vivienda

Métricas adecuadas para medir la inclusión y la equidad: Aunque la relación deuda hipotecaria/PIB se utiliza ampliamente para medir la profundidad de la financiación de la vivienda, es un indicador débil de inclusión. Captura el tamaño del mercado, pero revela poco sobre si los sistemas satisfacen las necesidades de los hogares. Una evaluación más significativa requiere un marco multidimensional que evalúe tanto hasta dónde llegan los mercados hipotecarios como a quién excluyen. Para guiar una reforma significativa, es necesario ir más allá de las métricas "basadas en el tamaño" y adoptar un conjunto multidimensional de indicadores que capturen estas complejidades y puedan expresar adecuadamente la inclusión crediticia. Un conjunto ampliado de métricas podría considerar la inclusión hipotecaria y la diversidad sistémica.

8.5 Observaciones finales

La crisis global de la vivienda —marcada por el aumento de las brechas de asequibilidad, el aumento de desplazamientos, la informalidad persistente y el aumento de los riesgos climáticos— exige un reequilibrio fundamental en cómo se estructuran y gobiernan los sistemas de financiación de la vivienda. El capítulo identifica cuatro grupos distintos de elegibilidad para el financiamiento de vivienda: elegibles para hipotecas, potencialmente elegibles para hipotecas, elegibles para financiación alternativa y económicamente desfavorecidos, cada uno de los cuales requiere estrategias de financiamiento distintas adaptadas a sus necesidades específicas. Actualmente, el financiamiento de vivienda convencional sirve efectivamente solo al primer grupo, mientras que las necesidades de financiamiento de los tres restantes solo se cubren parcialmente o se excluyen por completo.

Este capítulo plantea que el financiamiento de la vivienda debe conciliar dos imperativos: la vivienda como activo de mercado, que exige disciplina y eficiencia financieras, y la vivienda como derecho



Los instrumentos de financiación por sí solos no son suficientes para ofrecer un ecosistema de financiación de vivienda inclusivo y resiliente

humano básico, que exige protección, inclusión y una finalidad de interés público. Esto requiere estrategias de financiamiento matizadas y socialmente informadas que, por un lado, no perpetúen la exclusión de los hogares más pobres.

Al mismo tiempo, la ayuda financiera debe ser adecuada y no arriesgarse a crear niveles de deuda incontrolables para los trabajadores de bajos ingresos. Teniendo esto en cuenta, varios principios clave destacados a lo largo de este capítulo incluyen:

- *Adoptar un continuo de soluciones financieras para dirigirse a diferentes grupos:* Un ecosistema de financiación de vivienda inclusivo y resiliente requiere una amplia gama de soluciones financieras reconocidas, apoyadas y bien reguladas, adaptadas a las diversas realidades de los hogares. Especialmente para los hogares económicamente desfavorecidos, la política debe transitar decisivamente de los instrumentos basados en la deuda hacia la protección social, la asistencia al alquiler y subvenciones específicas que protejan contra un empobrecimiento inducido por el alojamiento.

- *Reconocer e incorporar pagos informales e irregulares:* Una parte significativa de los trabajadores del sector informal tiene suficiente capacidad de ingresos para solicitar algún tipo de préstamo hipotecario, pero no pueden hacerlo porque sus ingresos son informales o basados en efectivo. Las instituciones de financiación de la vivienda deben responder con urgencia a esta realidad integrando mecanismos que permitan a los trabajadores informales desarrollar perfiles crediticios y pedir préstamos a tasas de mercado.

- *Ir más allá del enfoque dominante en la propiedad de vivienda para fortalecer las opciones de alquiler:* La financiación de la vivienda está fuertemente inclinada hacia hipotecas y propiedad, una situación que deja a la creciente proporción de residentes urbanos que dependen del alquiler con pocas opciones. De manera crucial, más allá de las hipotecas, las soluciones de alquiler son un camino fundamental para lograr el derecho a una vivienda adecuada, especialmente para los grupos elegibles para la financiación alternativa. Como se expone en este capítulo, existe una serie de modelos probados y comprobados para democratizar la vivienda de alquiler asequible y adecuada que puede profundizarse.

- *Garantizar un enfoque holístico de la financiación de la vivienda que refleje el ecosistema del suelo y las infraestructuras:* Los instrumentos de financiación por sí solos no son suficientes para ofrecer un ecosistema de financiación de vivienda inclusivo y resiliente. La provisión de viviendas adecuadas y asequibles fracasa cuando la tierra es escasa, la infraestructura es insuficiente o los procesos de obtención de permisos son impredecibles. Por tanto, los instrumentos de financiación deben alinearse con la gestión estratégica del suelo, la liberación de terrenos con acceso a servicios y las inversiones a largo plazo en servicios públicos, drenaje, diseño resiliente al clima y suministro de alquileres.

Notas finales

1. elik, 2024.
2. Banco Mundial, 1993.
3. ONU-Habitat, 2025a.
4. ONU-Habitat, 2023, p.x.
5. Walley y Vidal, 2022.
6. Banco Mundial, 2020.
7. Kavaarpuo et al., 2024.
8. ONU-Habitat, 2026a.
9. Sharma y Samarin, 2022.
10. ACNUR, 2025a; IDMC, 2025.
11. OCDE, 2024.
12. Naciones Unidas, 2025b; ILO, 2023.
13. ILO, 2023, p.28.
14. García et al. 2024.
15. Okyere et al. 2022.
16. Cavalcanti et al. 2019.
17. Lee and Han, 2024.
18. Banco Mundial, 2024.
19. Zewale et al. 2026.
20. OCDE, 2021a.
21. Gobierno de Vanuatu, 2015.
22. Keys and Mulder, 2025.
23. Koller, 2025.
24. Rose, 2024.
25. ONU-Habitat, 2026a.
26. Badev et al., 2014.
27. ONU-Habitat, 2026a.
28. Byamugisha and Dubosse, 2023.
29. Zhou, 2023.
30. Andaloussi et al. 2024.
31. Oficina de Protección Financiera del Consumidor, 2024.
32. CAHF, 2024.
33. Banco Central Europeo, 2026
34. Potts, 2022; Banco Mundial, 2015.
35. Kunovac & Zilic, 2022.
36. Oficina de Protección Financiera del Consumidor, 2024.
37. FinRegLab, 2022.
38. Estiningrum et al, 2020.
39. EUDIF, s.f.
40. CAHF, 2023.
41. Alianza para la Inclusión Financiera, 2025.
42. Chiwetu, 2019.
43. Walley y Vidal, 2022.
44. Tagma, 2016.
45. Banco Ganadero S.A., s.f.
46. Banco Mundial, 2021.
47. Braun et al. 2021; Polterovich et al., 2005.
48. W&W Group, s.f.
49. Verband der privaten Bausparkassen e.V., 2023.
50. Sümer, 2024.
51. Xu, 2017.
52. Central Provident Fund Board, s.f.
53. Kenya Mortgage Refinance
54. Fondo Nacional de Vivienda, s.f.
55. Banco Mundial, 2023.
56. Divvy Homes, s.f.; Azevedo, 2023.
57. Murray, 2024.
58. Gitonga, 2023.
59. International Growth Centre, 2018.
60. Mpumalanga Department of Human Settlements, s.f.
61. Caixa Econômica Federal, s.f.; Jussara Itou Advogados, s.f.
62. Merrill and Mesarina, 2006.
63. Kimani, 2025.
64. CAHF, 2026.
65. Fika, 2025.
66. Saiz, 2023.
67. Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias, s.f., World Habitat, 2015.
68. Región de Bruselas-Capital, 2023.
69. Kholodilin et al. 2022.
70. Satterthwaite, 2020.
71. Baum, Snow and Duranton, 2025.
72. Banco Mundial, 2020.
73. Ibid.
74. Ibid.
75. Freddie Mac Multifamily, 2025.
76. Matos & Alho, 2025.
77. Ibid.
78. Ibid.
79. Collective Community Housing London, 2023.
80. Catalan News, 2025.
81. Centro de Financiamiento de Vivienda Asequible en África, 2025.
82. IHS, 2022.
83. Ciudad de Viena, s.f.
84. Cerema, 2022.
85. Ciudad de Chicago, s.f.
86. Soluciones locales de vivienda, 2026.
87. Guajardo, 2020.
88. Raleigh Public Record, 2026.
89. Povatong, 2025.
90. Ibid.
91. IDB Group, 2024.
92. CAHF, 2025, Simply Wall St., 2026.
93. International Housing Solutions, s.f.
94. Harrison & Butcher, 2025.
95. Naciones Unidas, 2021; ONU-Habitat, 2020.
96. Paavo & Rodríguez Puentes, 2024; Graglia & Mellon, 2018.
97. Blockchain for the People, 2017.
98. Asiimwe, 2024 .



Ingeniero calcula la factura de construcción
© Shutterstock.



Capítulo 9:

Cerrando la brecha de vivienda adecuada



Los diferentes capítulos del Reporte Mundial de Ciudades 2026 han destacado repetidamente la magnitud y complejidad de la emergencia global de vivienda. La gravedad de los desafíos que enfrentan hoy, tanto en países desarrollados como en desarrollo, es producto de múltiples crisis que convergen. Estos se sustentan en varios factores estructurales, como el aumento de la inasequibilidad, las condiciones de vida inadecuadas, el desplazamiento generalizado y la creciente prevalencia de la urbanización informal. Estas presiones se ven agravadas aún más por los cambios demográficos, el aumento de la desigualdad y la vulnerabilidad a los choques climáticos.

No obstante, aunque indudablemente abrumadores, estos desafíos pueden resolverse mediante un enfoque holístico e integrado que sitúe la vivienda en el centro de las políticas públicas. Esto requiere una acción urgente, audaz, intersectorial y coordinada en todos los niveles de gobernanza – nacional, provincial, local y supranacional – e involucrando a todo un espectro de partes interesadas, incluyendo el sector privado y grupos comunitarios. Las intervenciones sectoriales aisladas o la construcción de nuevas viviendas seguirán siendo ineficaces por sí solas sin este marco estratégico más amplio.

Los resultados de la vivienda están condicionados por una serie de factores, incluyendo inversiones en infraestructuras, servicios básicos, planificación del uso del suelo, política urbana, capacidad institucional, gobernanza participativa y mecanismos financieros. Cuando estos recursos se movilizan de manera sincronizada, es posible abordar la insuficiencia de viviendas a gran escala. Con esto en mente, basándose en el aprendizaje y análisis de este reporte, este capítulo final resume algunos principios universales clave y aceleradores para el cambio sistémico. Mientras que las soluciones de vivienda deben adaptarse a sus contextos específicos, el siguiente marco ofrece una hoja de ruta común para lograr resultados inclusivos y sostenibles en la vivienda:

- *Vías transformadoras para la acción:* Esta sección expone los fundamentos de un enfoque basado en derechos para la vivienda que abarque la diversidad de necesidades y aspiraciones entre diferentes grupos, con un enfoque particular en el papel de la regularización de la tenencia, la protección de los inquilinos y la urbanización informal en la creación de un entorno propicio (Sección 9.1).

- *Desencadenando un cambio sistémico:* Tras establecer los principios y prioridades generales para la acción, esta sección describe los principales factores para lograr mejores resultados en la vivienda, abarcando la planificación integrada y uso del suelo, la financiación inclusiva, gobernanza participativa y digitalización (Sección 9.2).

- *Avanzando en los objetivos de desarrollo global a través de la vivienda adecuada:* Esta sección examina los posibles beneficios derivados que los resultados positivos en la vivienda pueden aportar al desarrollo y al bienestar, con un enfoque particular en la reducción de la pobreza, la resiliencia climática y el desplazamiento (Sección 9.3).

- *Observaciones finales sobre el papel de la cooperación multilateral en la vivienda:* Esta sección concluye el capítulo con una breve discusión sobre los caminos a seguir presentados por las asociaciones internacionales, en línea con las agendas globales de desarrollo.



Una comunidad sostenible que abraza energías limpias y una vida ecológica © Shutterstock

9.1 Vías transformadoras para la acción

El evidente fracaso del sistema global de vivienda para ofrecer viviendas adecuadas y asequibles ha puesto de manifiesto la necesidad de alejarse de los enfoques de "igual que siempre" y adoptar una visión alternativa de cómo debe asignarse la vivienda. Aunque las políticas de vivienda convencional, especialmente aquellas dominadas por soluciones impulsadas por el mercado, en muchos casos excluyen a los residentes urbanos más pobres y vulnerables, esta sección describe algunos principios clave para ampliar el acceso de manera equitativa. Este enfoque, basado en principios de derechos humanos, se centra en las oportunidades para ampliar la oferta de viviendas adecuadas mediante la diversificación, el aumento de las protecciones y una participación significativa con el sector informal.

9.1.1 Adoptar un enfoque de derechos en las políticas de vivienda

La crisis de la vivienda tiene su raíz en la negación sistemática de los derechos humanos. Actualmente, la vivienda adecuada está fuera del alcance de entre 1,600 y 3,400 millones de personas tanto en países desarrollados como en desarrollo. Si no se aborda, esto amenaza los propios cimientos del desarrollo sostenible, socavando la inclusión social, la estabilidad económica y la resiliencia medioambiental. Resolver la crisis global de la vivienda es un requisito previo para lograr el futuro de las ciudades y los asentamientos humanos previstos en el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 y la Nueva Agenda Urbana (NUA).

El papel económico de la vivienda no debería ir a costa de su función social. Aunque la vivienda es un sector productivo de la economía, capaz de impulsar la resiliencia de los hogares y el desarrollo nacional mediante la generación de empleo y la inversión privada, es, ante todo, un derecho humano. La función social de la vivienda para apoyar la reducción de la pobreza, la salud, la educación y la resiliencia climática debe reforzarse aprovechando su potencial para favorecer un desarrollo económico inclusivo, en lugar de la inversión especulativa. El principal desafío no es solo aumentar la oferta de viviendas, sino asegurar que las necesidades y la demanda se ajusten mediante la provisión de viviendas culturalmente apropiadas y situadas cerca de lugares de trabajo, escuelas y otros servicios.

9.1.2 Diversificar soluciones de vivienda para satisfacer diferentes necesidades

Para funcionar eficazmente, los sistemas de vivienda deben combinar estrategias diversas que abarquen el desarrollo incremental, el stock de alquiler social y otras opciones ampliamente utilizadas por hogares de bajos ingresos. Esto incluye la provisión facilitada por el Estado de viviendas por parte del sector privado, la modernización de los asentamientos informales, la regulación de los mercados de alquiler y una mayor oferta de viviendas sociales, cooperativas y de fines de lucro limitados. Apoyar modelos autoconstruidos e incrementales es especialmente crucial en ciudades y regiones donde la construcción informal constituye una parte importante de la oferta total de viviendas.

Es esencial fortalecer las soluciones de vivienda flexible. Es fundamental construir viviendas lo suficientemente adaptativas para responder a las necesidades cambiantes de diferentes grupos sociales, especialmente



Equipo de pavimentación de asfalto trabajando en una calle residencial de Kebumen, Indonesia © Shutterstock

en un contexto de cambio climático, envejecimiento de poblaciones y migración urbana a gran escala. Esto requiere un enfoque dual que combine construcción y modernización: la crisis de la vivienda se resolverá no solo mediante el desarrollo de nuevas viviendas, sino también mediante la rehabilitación del parque de viviendas deterioradas en asentamientos informales y barrios de bajos ingresos.

Las soluciones de vivienda temporal, integradas en estrategias más amplias, pueden desempeñar un papel crucial. Esto es especialmente importante para atender las necesidades inmediatas de grupos vulnerables específicos como estudiantes, trabajadores temporales y poblaciones afectadas por desplazamientos que, de otro modo, podrían quedarse sin ningún tipo de refugio. Aunque los esquemas de emplazamiento y servicios han demostrado ser efectivos, requieren elementos complementarios —incluidos marcos legales, infraestructuras básicas, apoyo técnico y financiación flexible— para lograr resultados de vivienda verdaderamente adecuados. Sin embargo, la vivienda transitoria y los campamentos de desplazados no deberían usarse como sustitutos de soluciones duraderas, ya que de otro modo podrían comprometer a los habitantes a una insuficiencia de vivienda a largo plazo.

9.1.3 Ampliación de la oferta mediante la regularización de la tenencia y la protección de los inquilinos

Desbloquear la oferta de terrenos asequibles para el desarrollo y la modernización sigue siendo fundamental para resolver la crisis de la vivienda. Esto requiere políticas específicas para apoyar la entrega de infraestructuras básicas y terrenos desarrollables, especialmente para los grupos de bajos ingresos en ciudades de rápido crecimiento. Debido a que muchos asentamientos informales se encuentran en terrenos públicos, los gobiernos tienen un papel central para permitir que las organizaciones de la sociedad civil y las comunidades locales desarrollen asentamientos seguros y sostenibles en ubicaciones urbanas adecuadas.



Activistas por la vivienda asequible y los derechos de los inquilinos protestan en el centro de la ciudad contra la mercantilización de la vivienda, Toronto, Canadá © Shutterstock

La seguridad de la titularidad es un determinante central de una vivienda adecuada. Las campañas de regularización de la tierra y la expansión de los registros de la tierra —incluyendo enfoques de administración de tierras adecuados a su propósito— han demostrado ser efectivas para aumentar la seguridad de la tenencia y desbloquear inversiones domésticas en mejoras del hogar y construcción de resiliencia. Esto es especialmente cierto en los asentamientos informales donde el riesgo de desahucio había desalentado previamente gastos significativos: en consecuencia, la protección contra las expulsiones forzosas y las ejecuciones hipotecarias puede contribuir a la diversificación de las soluciones de vivienda mediante mejoras o modernizaciones incrementales.

Reforzar la regulación de los mercados de alquiler puede aumentar el acceso a viviendas adecuadas. Esto debería incluir la clarificación de los derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos, mediante mecanismos de mediación y resolución de conflictos bien definidos y funcionales. Instrumentos complementarios, como los límites a los aumentos de alquiler en algunos casos y los contratos de arrendamiento a largo plazo, pueden mejorar la asequibilidad. La regulación reforzada de los mercados de alquiler también debería complementarse con políticas favorables para ampliar la oferta de alquileres mediante el aumento de la disponibilidad de suelo y la inversión pública y privada.

9.1.4 Aprovechando la informalidad como solución de vivienda

Los asentamientos informales y el desarrollo incremental de viviendas deben reconocerse como vías legítimas para proporcionar acceso a viviendas adecuadas y fomentar un desarrollo económico inclusivo. Más de 1.100 millones de personas viven actualmente en asentamientos informales, lo que refleja tanto la magnitud de las necesidades de vivienda no cubiertas como la capacidad de los hogares y comunidades para responder mediante la autoorganización y el crecimiento híbrido. Su amplia invisibilidad en los procesos de políticas y toma de decisiones, además de agravar su exclusión, representa también una oportunidad perdida significativa para aprovechar la energía e ingenio de estos procesos para obtener resultados positivos en el sector de la vivienda.

Al mismo tiempo, los déficits físicos, sociales y económicos a menudo asociados a los asentamientos informales deben abordarse con urgencia. Estos pueden aliviarse mediante enfoques integrados que combinen la reducción multidimensional de la pobreza y el apoyo a los ingresos con la provisión de servicios, infraestructuras y seguridad de la tenencia. La inversión pública debe priorizar la provisión de infraestructuras básicas —en particular, agua, saneamiento, electricidad y caminos de acceso— mientras permite a los hogares completar la construcción de sus viviendas mediante procesos incrementales apoyados por mecanismos de financiamiento adecuados y asistencia técnica.

Siempre que sea posible, las políticas deberían priorizar la mejora integral in situ de los asentamientos informales que también los integre en sistemas urbanos más amplios. En lugar de promover el reasentamiento en otros lugares —un proceso que puede ser devastador tanto económicamente como emocionalmente para los desplazados—, la provisión de infraestructuras esenciales, espacios públicos y asistencia para el sustento puede transformar la vida de los residentes manteniendo el acceso a sus medios de vida y conexiones sociales existentes. Esto puede impulsarse mediante estrategias multisectoriales y participativas a nivel ciudadano que apoyen la planificación urbana inclusiva y los arreglos de gobernanza que incorporen, en lugar de penalizar, la informalidad.

La participación y la coproducción son centrales en estos procesos. Las políticas de vivienda deben diseñarse e implementarse conjuntamente con los residentes, asegurando que las comunidades cuenten con el reconocimiento político, el apoyo institucional y la financiación accesible necesarios para moldear su propio desarrollo. De manera similar, la producción de datos y conocimiento debe coproducirse, empoderando a las comunidades para definir y transformar sus propios asentamientos.

9.2 Desencadenando un cambio sistémico

El cambio sistémico requiere la realineación estratégica de los marcos institucionales y un enfoque armonizado que combine planificación urbana integrada, financiación inclusiva, gobernanza multinivel y recopilación digital de datos. Representa un cambio de intervenciones reactivas y sintomáticas hacia un modelo transformador que aborda las causas profundas de la crisis. Aunque los diferentes niveles de gobernanza tienen un papel importante en la configuración de esta realineación estratégica, los caminos particulares evolucionan de manera específica según el contexto. Esta sección describe cómo una respuesta holística en diversas áreas puede ofrecer mejores resultados en la vivienda.

9.2.1 Facilitar la planificación urbana integrada y un uso inclusivo del suelo

La planificación integrada y el uso del suelo son clave para garantizar que el desarrollo de viviendas esté coordinado con la provisión de infraestructuras, sistemas de transporte, servicios públicos y oportunidades de subsistencia. Fomentar la coordinación entre las agencias responsables de estos diferentes sectores permite una asignación de recursos más eficiente y una mayor coherencia política. Fortalecer la capacidad pública, especialmente a nivel municipal, para orientar el desarrollo de suelos, gestionar el valor del suelo y garantizar la provisión de terrenos con acceso a servicios también es fundamental para el buen funcionamiento de los sistemas de vivienda.

La planificación urbana debe estar respaldada por el reconocimiento de las funciones sociales y medioambientales de la tierra, en línea con la NUA. Esto requiere ampliar soluciones inclusivas de uso del suelo, como áreas especiales de desarrollo, zonificación inclusiva, espacios verdes públicos y bancos de tierras con exenciones para viviendas a favor de los pobres. Se debe dar prioridad a la inclusión, transparencia y eficiencia de los sistemas de gestión de la tierra, aprovechando el valor demostrado de enfoques innovadores como la administración de tierras adecuada, nuevas tecnologías espaciales y campañas de registro de propiedades lideradas por la comunidad.



Desarrollo residencial con espacio recreativo en Edimburgo, Escocia © Shutterstock

Las estrategias espaciales deben promover un desarrollo urbano compacto, un uso mixto del suelo, el desarrollo de relleno y la conectividad. Se requiere un cambio desde proyectos de vivienda aislados en las periferias de la ciudad, especialmente aquellos que provocan expansión urbana, hacia barrios y comunidades integrados donde los corredores de transporte incorporen unidades asequibles mediante la zonificación inclusiva y el uso estratégico del suelo. Además, estas intervenciones deberían tener como objetivo fortalecer las conexiones con otros barrios y la ciudad en general mediante una mayor movilidad y accesibilidad.

La planificación participativa que incorpora el conocimiento y las prioridades locales fortalece la eficacia de las políticas, asegurando que el desarrollo esté impulsado por las necesidades y aspiraciones de la comunidad. Reconocer a las organizaciones basadas en la comunidad como actores de planificación por derecho propio, con poderes legales para negociar el uso del suelo, asignar viviendas, gestionar activos y hacer cumplir la asequibilidad a largo plazo, puede ayudar a garantizar resultados más inclusivos.

La planificación inclusiva debe ir acompañada de salvaguardas sociales y medidas con perspectiva de género para proteger a los grupos vulnerables del desplazamiento. Esto requiere acciones obligatorias contra el desplazamiento, como asegurar la titularidad junto con mejoras de infraestructuras y priorizar mejoras in situ. Las normas de planificación deben adaptarse para reflejar las realidades específicas de los barrios marginales, los asentamientos informales y la vivienda incremental. Además, las agencias de planificación deberían adoptar una perspectiva de género para identificar, comprender y abordar las desigualdades y eliminar las barreras para la participación de las mujeres.

9.2.2 Ampliación de los sistemas de financiación de vivienda inclusiva

Los sistemas de financiamiento de la vivienda deben estar bien integrados en los sistemas financieros nacionales e internacionales y proteger a los prestatarios frente a las perturbaciones, al tiempo que hacen que el financiamiento esté más ampliamente disponible y sea más asequible. Esto requiere que los instrumentos financieros vayan más allá de los modelos convencionales para adoptar soluciones alternativas de financiación de vivienda, abordando las limitaciones estructurales mediante la mejora del crédito, un comportamiento financiero disciplinado, una segmentación de gastos y controles más inteligentes. Los gobiernos también pueden colaborar con promotores privados para establecer instrumentos de captura del valor del suelo que puedan aprovechar el aumento del valor del suelo para subvencionar también programas sociales y de vivienda asequible.

Los sistemas financieros deberían reorientarse para apoyar la completa diversidad de necesidades y vías de vivienda. Simplemente ampliar los modelos hipotecarios convencionales, basados en empleo formal, ingresos documentados y tierras tituladas, no es suficiente para abordar las realidades de grandes segmentos de la población. Los promotores privados, los pequeños constructores y las organizaciones de la sociedad civil pueden desempeñar papeles cruciales en la provisión de viviendas con los mecanismos financieros adecuados. Para lograrlo, sin embargo, se requiere un ecosistema financiero flexible e inclusivo con una variedad de mecanismos nacionales de financiación y subvenciones para diferentes partes interesadas. Además de la asistencia dirigida a grupos vulnerables, por ejemplo, la financiación mixta y los préstamos con bajo riesgo pueden ayudar a movilizar inversores del sector privado que, de otro modo, podrían no estar dispuestos a asumir los riesgos percibidos de la oferta de vivienda para personas de bajos ingresos.

Una diversidad de acuerdos de tenencia debe ser formalmente reconocida e integrada en los marcos financieros nacionales. Esto incluye derechos informales, consuetudinarios y colectivos para atender a los residentes de asentamientos informales y de nuevas periferias urbanas. Los procesos de registro y titulación de la propiedad deberían simplificarse y descentralizarse para facilitar la concesión de préstamos.

Estas soluciones diversas tienen como objetivo ampliar la financiación formal asequible en todo el espectro de la vivienda. Cuando cuenta con el respaldo de la seguridad de la tenencia y de una normativa simplificada, el sector informal puede convertirse en un socio clave para promover una producción de vivienda inclusiva. Las desgravaciones fiscales, los subsidios y los mecanismos de distribución de riesgos pueden incentivar a las instituciones financieras y a los promotores inmobiliarios a ampliar sus condiciones de financiamiento para llegar a poblaciones que anteriormente no tenían acceso a estos servicios.

La prevalencia e impacto del empleo informal deben reconocerse en los sistemas de financiación convencionales. Bancos, prestamistas y promotores deben adaptarse a la realidad de que una proporción significativa de la sociedad trabaja en el sector informal o es autónoma. Métodos innovadores de evaluación de riesgos, incluido el uso de datos alternativos, pueden ayudar a evaluar la capacidad de reembolso con mayor precisión y deben complementarse con mecanismos de educación y protección de los prestatarios.



Una pancarta de protesta colgada del bloque de viviendas sociales Hofwonen quejándose de las malas condiciones y los altos precios de los alquileres en Loosduinen, La Haya, Países Bajos © Andrew Balcombe

9.2.3 Fortalecer la gobernanza multinivel, la participación y las capacidades institucionales

La entrega eficaz de viviendas depende de una gobernanza coordinada en todos los niveles. Los gobiernos pueden desempeñar un papel central en la habilitación de sistemas de vivienda integrados que movilizan las capacidades de los diferentes actores implicados, respaldados por marcos regulatorios, subvenciones específicas y mecanismos de reparto de riesgos alineados con los objetivos sociales. Por tanto, es esencial fortalecer las estructuras de gobernanza multinivel para la prestación de viviendas. Responsabilidades institucionales claras, mecanismos de financiación compartidos y órganos coordinadores principales pueden favorecer una implementación más eficaz.

Los gobiernos deberían priorizar la vivienda en el desarrollo nacional y en todas las políticas sectoriales. Si bien las políticas de vivienda constituyen instrumentos fundamentales, se necesita un enfoque intersectorial de la vivienda, dada su interrelación transversal con todos los sectores. Cuando la vivienda se trata de forma aislada, las políticas a menudo fracasan y se pierden oportunidades. Es necesario integrar la vivienda en todos los sectores gubernamentales ya que la vivienda es un motor sistémico de la salud, el crecimiento económico y la sostenibilidad medioambiental, mientras que lograr una vivienda adecuada requiere acciones en todos los sectores.

Transformar los sistemas de vivienda requiere un compromiso político sostenido a lo largo del tiempo. Dado que los sistemas de vivienda requieren mucho capital y evolucionan lentamente, las reformas deben ir más allá de los ciclos electorales y estar ancladas en un claro reconocimiento de las funciones sociales, económicas y medioambientales de la vivienda. Por tanto, las políticas de vivienda deben estar basadas en mandatos a largo plazo y marcos institucionales coherentes. Estos deberían ser capaces de coordinar la política de tierras, la planificación, la infraestructura y la regulación financiera a largo plazo.

Fortalecer el papel de los gobiernos locales en la toma de decisiones es fundamental para garantizar que los procesos de toma de decisiones reflejen las realidades sobre el terreno. Los gobiernos locales están mejor posicionados para integrar la vivienda con el uso del suelo, infraestructuras, servicios, empleo y adaptación climática, pero a menudo carecen de la autoridad o los recursos para hacerlo. Sin embargo, además de mandatos claros y financiación previsible, las ciudades también necesitan contar con una capacidad técnica adecuada para desarrollar sus propias estrategias de vivienda. Las agencias locales de planificación deben contar con las habilidades y la autoridad necesarias para implementar políticas, hacer cumplir normas y gestionar procesos de desarrollo urbano cada vez más complejos.



Un obrero en el sitio de Free Houses for the Poor, que es un programa gubernamental en Tangerang, Indonesia © Shutterstock

La participación debe integrarse como un principio fundamental de gobernanza para abordar la vivienda adecuada. La participación estructurada con las comunidades y la sociedad civil fortalece la legitimidad política, mejora la capacidad de respuesta a las realidades vividas y ayuda a integrar prioridades transversales como la salud, la igualdad de género, la resiliencia climática y el cambio demográfico.

9.2.4 Mejorar la recopilación y digitalización de datos

Sistemas de datos sólidos sobre vivienda son esenciales para la elaboración de políticas basadas en evidencia y un monitoreo efectivo. Dadas las carencias persistentes, fortalecer los datos de vivienda para la planificación, la toma de decisiones y la captación de las dimensiones más amplias de la adecuación es una prioridad clave para informar los ajustes de política a lo largo del tiempo. Los sistemas de monitorización deben hacer un seguimiento de los resultados entre diferentes grupos demográficos para asegurar que las políticas respondan a quienes más lo necesiten. Esto incluye desarrollar datos desagregados por género sobre la movilidad, el uso del tiempo y el acceso a servicios, así como indicadores más amplios relacionados con el acceso al empleo, el espacio público y los servicios esenciales.

Se necesita urgentemente una base de evidencia mejorada sobre las condiciones en los asentamientos informales. Con muchas comunidades marginadas o de bajos ingresos en gran medida excluidas de la recolección oficial de datos, se requiere de enfoques basados en las realidades locales. En particular, la coproducción de conocimiento e investigación mediante procesos participativos —como el uso de herramientas de cartografía comunitaria para documentar las condiciones espaciales, las brechas en el servicio y los acuerdos de tenencia— puede ayudar a informar la planificación y la toma de decisiones. Estos enfoques, liderados por las propias comunidades, pueden mejorar la precisión, relevancia y legitimidad de los sistemas de datos, especialmente en contextos en los que las fuentes de datos convencionales no capturan adecuadamente la complejidad de los asentamientos informales.

Las tecnologías digitales ofrecen nuevas oportunidades que deberían aprovecharse. Cuando se utilizan adecuadamente, con la participación activa de las propias comunidades, estas herramientas pueden promover una recolección de datos más precisa, métodos de construcción mejorados y un seguimiento en tiempo real de las condiciones de la vivienda para apoyar el diseño de políticas basado en la evidencia. Al mismo tiempo, los datos y la tecnología pueden apoyar el desarrollo de sistemas de financiamiento de vivienda más innovadores e inclusivos, permitiendo una mejor segmentación de los instrumentos financieros y mejorando la eficiencia del sistema. Por ejemplo, las tecnologías geoespaciales y los registros digitales de tierras pueden utilizarse para promover procesos de administración de tierras más transparentes o mapear vulnerabilidades multidimensionales.

9.3 Avanzar en los Objetivos de Desarrollo Global mediante una Vivienda Adecuada

Muchos de los objetivos de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible no pueden cumplirse si la gente carece de vivienda adecuada. Una vivienda adecuada no es solo un refugio: es esencial para la salud, la educación, la dignidad, la seguridad y la inclusión social, y por tanto una base para la dignidad, la seguridad y el bienestar humanos. En particular, abordar la crisis global de la vivienda es esencial para abordar tres desafíos clave globales: la pobreza, el cambio climático y el desplazamiento.



Miembros de la comunidad construyendo una casa de bajo costo en equipo en Soweto, Sudáfrica © Shutterstock

9.3.1 La vivienda asequible como herramienta para la reducción de la pobreza

La inasequibilidad de la vivienda es una barrera crítica para la reducción de la pobreza. La vivienda inadecuada y los asentamientos informales son uno de los síntomas más visibles del desarrollo fallido. Sin embargo, aunque los altos costos de la vivienda —tanto los costos directos de compra o alquiler de una vivienda, como los costos indirectos como la calefacción, el mantenimiento y el transporte— son un factor importante que empuja a los residentes urbanos pobres a una vivienda informal o inadecuada, los impactos van mucho más allá. Con gran parte de sus ingresos destinados al alquiler, reembolsos y mantenimiento, muchos hogares de bajos ingresos se ven obligados a desviar recursos esenciales de la nutrición, la salud y la educación, con escasas posibilidades de acumular ahorros.

Ofrecer vivienda asequible requiere reducir costos para los pobres mediante una planificación estratégica. Es esencial aumentar la disponibilidad de terrenos bien ubicados y con acceso a servicios, ya que el terreno puede constituir una parte significativa del coste de la vivienda, especialmente en zonas urbanas de alto valor. Esto requiere sistemas de suelo, planificación y regulación transparentes y bien regulados para promover el uso estratégico del suelo público para vivienda asequible. El desarrollo urbano compacto y de uso mixto que sitúa la vivienda cerca de lugares de trabajo y educación facilita la asequibilidad de la vivienda, ya que reduce el tiempo y el costo de los desplazamientos diarios. El reciclaje y el uso de materiales producidos localmente, apoyados por apoyo técnico y financiero para facilitar la autoconstrucción, también pueden ayudar a reducir los costos totales.

Se necesitan intervenciones tanto del lado de la demanda como de la oferta para apoyar la expansión de modelos de vivienda adecuados para los más vulnerables. La asistencia por el lado de la demanda, incluyendo prestaciones de vivienda, subvenciones o programas de apoyo hipotecario, debe estar cuidadosamente alineada con los objetivos más amplios de la política de vivienda y las intervenciones del lado de la oferta. La ampliación de los modelos de oferta —ya sea mediante nuevas construcciones, modernizaciones, renovaciones o reutilización adaptativa de edificios existentes— debe calibrarse para mejorar el acceso efectivo a viviendas adecuadas para los hogares vulnerables.

9.3.2 Alinear la vivienda con los objetivos de resiliencia climática y sostenibilidad

La vivienda es un pilar fundamental de la acción climática, ya que genera emisiones significativas y, al mismo tiempo, está expuesta a los efectos de los desastres naturales y otros impactos. Dado su doble papel como contribuyente a las emisiones y como lugar clave de riesgo climático, las políticas de vivienda deben estar alineadas con las estrategias de mitigación y adaptación climática. Por tanto, la vivienda sostenible y resiliente al clima requiere una transformación en la forma en que se produce, habita y gobierna.

Reducir la huella de carbono relacionada con la vivienda requiere de un enfoque de ciclo de vida completo, abordando las emisiones directas, indirectas e incorporadas. Las medidas incluyen una mejora de la eficiencia energética, el uso de materiales de construcción bajos en carbono, la adopción de protocolos de economía circular y la integración de la vivienda en infraestructuras más amplias y sistemas de gestión de residuos.

La modernización del parque habitacional existente ofrece oportunidades significativas para mejorar tanto la mitigación como la adaptación al clima. La reutilización adaptativa, la renovación y las ampliaciones verticales también pueden reducir la necesidad de nuevas construcciones y limitar los impactos medioambientales.

El conocimiento local es clave para promover viviendas resilientes al clima. Particularmente en los asentamientos informales, que a menudo concentran el mayor riesgo climático, las estrategias climáticas deben basarse en el conocimiento y la capacidad de acción de los residentes. Las técnicas tradicionales, vernáculas, comunitarias e indígenas también proporcionan recursos valiosos para la adaptación climática y deben integrarse en las estrategias de vivienda.

La acción climática no debe agravar la desigualdad ni generar desplazamientos. Al basarse en principios de justicia y priorizar poblaciones vulnerables al desarrollar intervenciones de resiliencia climática, se puede evitar el riesgo de "gentrificación verde" y otros impactos excluyentes. Cuando se implementa adecuadamente, una planificación ambientalmente sostenible también puede lograr mejoras en la equidad y el bienestar. Por ejemplo, el desarrollo compacto y de uso mixto no solo reduce las emisiones y los costos de infraestructura al optimizar el uso del suelo y disminuir la demanda energética para el transporte, sino que también mejora el acceso a servicios y oportunidades.

9.3.3 Proteger a los desplazados en un momento de crisis global

La vivienda es un factor clave en la respuesta y recuperación ante crisis. Un número creciente de desplazados busca refugio en centros urbanos, aumentando la demanda de la vivienda y, a menudo, compitiendo por las mismas opciones que otros residentes vulnerables. Garantizar que los sistemas urbanos funcionen para todos, incluidos los desplazados, es crucial para la sostenibilidad social y económica. Los enfoques basados en áreas que aborden las necesidades tanto de las comunidades desplazadas como de las anfitrionas pueden apoyar la cohesión social mientras fortalecen los sistemas locales de vivienda.

Integrar la prevención y la respuesta al desplazamiento en las estrategias locales de vivienda puede mejorar la provisión de infraestructuras, la disponibilidad de viviendas y la prestación de servicios. Para ello, es fundamental una comprensión espacial del desplazamiento y el aprovechamiento de plataformas multiactor para coordinar las respuestas a nivel de ciudad. Los perfiles urbanos y las estrategias de recuperación que involucran a gobiernos y actores humanitarios permiten priorizar los recursos para alojar a los nuevos residentes. Esto garantiza que la ayuda humanitaria contribuya al desarrollo a largo plazo y aumente la capacidad de los gobiernos locales para suministrar servicios sin crear sistemas paralelos. Fortalecer la coordinación entre los agentes humanitarios y de desarrollo también puede mejorar la sostenibilidad de las soluciones.

La recuperación transformadora es esencial en las áreas donde es necesaria una reconstrucción poscrisis. Esto implica la identificación y reducción de riesgos, preparación, protección financiera y



Personas afectadas por inundaciones que reciben ayuda en el distrito de Feni, Bangladesh © Shutterstock

reconstrucción resiliente. Las soluciones de refugio temporal también deben planificarse pensando en la sostenibilidad a largo plazo: el desplazamiento es cada vez más prolongado y los asentamientos a menudo se convierten en barrios de bajos ingresos de forma permanente. Por tanto, los planes deberían permitir la transformación de la provisión de emergencia en asentamientos sostenibles mediante la modernización incremental y la regularización del suelo. Además, los refugios temporales deberían formar parte de las estrategias generales de vivienda basadas en la zona.

Los gobiernos locales desempeñan un papel central en el apoyo tanto a las comunidades anfitrionas como a las desplazadas mediante la planificación, la provisión de servicios y la regulación de la vivienda. Son los mejor posicionados para supervisar enfoques localizados —como la vivienda liderada por la comunidad, el pago por alquiler o reparaciones— y garantizar que se distribuyan de forma justa y transparente. Los mercados de alquiler desempeñan un papel clave en la adaptación de las poblaciones desplazadas y requieren marcos regulatorios que garanticen accesibilidad y estabilidad.

9.4 El papel de la cooperación multilateral en el cierre de la brecha

La vivienda adecuada está cada vez más moldeada por dinámicas globales que van más allá de las jurisdicciones nacionales. Esto incluye flujos financieros, cambio climático, cambio demográfico, desplazamiento, transformación tecnológica y mercados laborales en evolución. Estas interdependencias requieren una cooperación multilateral renovada capaz de abordar la vivienda no solo como un ámbito de política nacional, sino como un desafío global compartido que requiere una acción coordinada entre los niveles de gobernanza y sectores de la economía. En un momento de turbulencia geopolítica y fragmentación global, la necesidad de estas acciones es más urgente que nunca.

En este contexto, abordar la crisis global de vivienda requiere una cooperación multilateral sólida. Con esto en mente, el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos (OEWG-H) es un hito clave (Recuadro 9.1). Aunque fue creado recientemente, su trabajo demuestra el potencial de la cooperación multilateral para apoyar el desarrollo coordinado de políticas, mejorar los datos y los sistemas de monitorización, y facilitar el intercambio de experiencias entre diversos contextos nacionales y urbanos. Aunque los marcos internacionales reconocen la vivienda adecuada como un derecho humano y como un componente central del desarrollo sostenible, la implementación a menudo ha permanecido fragmentada entre sectores y niveles de gobernanza. El fortalecimiento de la cooperación multilateral para el desarrollo puede ayudar a alinear los enfoques políticos, apoyar la capacidad institucional y garantizar que el progreso hacia una vivienda adecuada contribuya a objetivos sociales, económicos y medioambientales más amplios.

Esto no podría ser más oportuno, dado que el progreso global en el ODS 11 sigue significativamente desviado, con avances hacia muchos objetivos estancados, revertidos o en gran medida estáticos. La auditoría a mediano plazo del progreso de la NUA por parte del Secretario General de la ONU también ilustró las brechas en la implementación, a pesar de los avances realizados en la adopción de políticas. A medida que se acerca rápidamente la fecha límite para los ODS en 2030 y el mundo mira hacia la segunda década de implementación de la Nueva Agenda Urbana (2026-2036), una vivienda adecuada es una base indispensable para avanzar en la implementación de ambos marcos. En última instancia, defender la vivienda como un derecho humano es clave para alcanzar estos objetivos.

Recuadro 9.1: Promoviendo la acción multilateral en materia de vivienda: El Grupo de Trabajo Intergubernamental de Expertos de Composición Abierta sobre una Vivienda Adecuada para Todos

Establecido por la Asamblea de Hábitat de las Naciones Unidas en 2023, el OEWG-H representa un paso importante para fortalecer la coordinación global en materia de vivienda. El OEWG-H proporciona la primera plataforma intergubernamental dedicada a abordar colectivamente los desafíos estructurales de la vivienda y desarrollar directrices políticas capaces de apoyar la acción nacional y local. Permite a los Estados miembros intercambiar experiencias, identificar prioridades compartidas y desarrollar recomendaciones que reflejen diversos contextos institucionales y económicos.

Las reflexiones colectivas sobre la crisis global de la vivienda pueden impulsar la acción colectiva. El OEWG-H ha avanzado en áreas temáticas clave que reflejan los elementos fundamentales de los sistemas de vivienda. Desde su primera sesión en 2024, el grupo ha abordado temas como la financiación de la vivienda, la vivienda social, los asentamientos informales y la seguridad de la tenencia. De esta forma se han destacado varios temas clave, entre ellos la importancia de fortalecer los enfoques de vivienda no mercantil, apoyar la mejora in situ de los asentamientos informales, reconocer la continuidad de los derechos de tenencia y ampliar mecanismos de financiación de vivienda inclusiva que combinen inversión pública, recursos privados y soluciones comunitarias. Estas áreas temáticas proporcionan un marco inicial para el desarrollo integrado de políticas de vivienda y reflejan la necesidad de abordar los sistemas de vivienda de manera integral.

Una prioridad para el OEWG-H es fortalecer la base global de conocimientos sobre políticas de vivienda. Se está trabajando para establecer una plataforma global de conocimiento sobre vivienda que apoye el intercambio de datos, herramientas y prácticas políticas, así como el aprendizaje entre pares entre países. También se están desarrollando marcos de seguimiento mejorados para abordar las persistentes brechas en los datos de vivienda en relación con la asequibilidad, la seguridad de la tenencia, los asentamientos informales y la falta de vivienda.

Sin embargo, es fundamental avanzar en la colaboración global entre múltiples partes interesadas. La crisis global de la vivienda requiere esfuerzos conjuntos de actores internacionales, regionales, nacionales y locales. A través de consultas intersemestrales y reuniones de expertos, el OEWG-H ha involucrado a una amplia gama de partes interesadas. Gobiernos nacionales y locales, instituciones de desarrollo, organizaciones de sociedad civil, actores financieros y expertos académicos han participado. Este enfoque multiactor refleja el reconocimiento de que los resultados de la vivienda dependen de la acción coordinada entre actores públicos, privados y comunitarios. También impulsa una mayor alineación entre los compromisos globales y los procesos de política nacionales.

El desarrollo de futuras directrices globales podría ayudar a fortalecer la acción para una vivienda adecuada. A medida que el OEWG-H avanza hacia el desarrollo de directrices globales que serán consideradas por la Asamblea de Hábitat de las Naciones Unidas en 2029, ofrece una oportunidad para fortalecer la cooperación internacional para construir un sistema de vivienda más coherente y eficaz y reforzar la vivienda como el elemento central de la política de desarrollo sostenible. La hoja de ruta para el periodo 2025–2029 proporciona un marco estructurado para el desarrollo futuro de recomendaciones y herramientas de seguimiento, incluyendo trabajos sobre las dimensiones de sostenibilidad y resiliencia de la vivienda, definiciones mejoradas de sinhogarismo y de asentamientos informales, y el fortalecimiento de indicadores globales de vivienda. La naturaleza del proceso permite a los Estados miembros perfeccionar progresivamente las directrices políticas y adaptar enfoques a los retos cambiantes de la vivienda.



Un desarrollo residencial equipado con paneles solares en tejados y calderas de hidrógeno para la eficiencia energética, Selby, Reino Unido © Shutterstock

Anexo estadístico

Aviso legal: Las designaciones empleadas y la presentación de los datos en el Anexo Estadístico no implican la expresión de ninguna opinión por parte de la Secretaría de las Naciones Unidas respecto al estatus legal de ningún país, ciudad o área de sus autoridades, ni sobre la delimitación de sus fronteras o límites

Tabla 1: Parque habitacional, características y propiedad

País / Territorio	Unidades del parque habitacional (unidades en millones)				Unidades de escasez de vivienda (unidades en millones)				Porcentaje de propiedad de vivienda				Porcentaje de alquiler de vivienda				Edad del parque habitacional (años)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
MUNDO	**1817.6**	**1978.9**	**2123.7**	**2238.2**	**201.2**	**228.4**	**280.3**	**268.8**	**76.2**	**75.0**	**75.5**	**74.9**	**15.2**	**13.3**	**13.5**	**17.0**	**31**	**33**	**34**	**36**
Australia y Nueva Zelanda	2.0	11.4	12.4	13.0	2.0	0.3	0.4	0.4	67.2	66.1	65.5	65.4	28.2	29.8	30.2	31.6	32	32	33	33
Asia Central y Meridional	335.4	370.0	398.5	420.1	34.9	35.6	61.9	23.8	84.0	79.3	81.5	77.2	12.0	12.9	11.0	11.3	40	41	43	45
Asia Oriental y Sudoriental	633.5	702.8	771.3	779.8	26.1	30.6	33.1	33.7	80.7	80.1	81.6	81.2	10.5	4.8	5.4	10.2	33	34	37	39
Europa y Norteamérica	421.6	435.8	453.8	438.9	9.9	13.0	19.5	24.8	76.1	75.3	76.4	75.2	26.8	26.7	26.7	28.9	42	44	47	48
América Latina y el Caribe	167.7	180.2	197.2	233.2	37.5	42.4	41.8	37.7	70.1	71.4	67.8	70.0	15.5	16.7	17.6	21.6	28	28	27	28
Oceanía*	1.9	2.0	2.7	2.7	0.1	0.2	0.2	0.2	87.0	85.2	85.1	83.0	5.2	2.5	6.3	10.3	18	18	19	20
África Subsahariana	148.3	176.3	182.0	243.1	78.1	87.7	102.0	120.5	73.4	71.6	69.3	74.3	14.2	17.8	16.4	19.4	26	28	31	33
Asia Occidental y África Septentrional	98.6	100.3	105.7	107.4	14.3	18.7	21.5	27.8	76.8	74.7	77.2	73.5	9.8	13.7	10.9	20.4	26	26	27	27
ÁFRICA																				
África Oriental																				
Burundi	1.7	2.0	2.6	2.7	1.0	1.1	1.3	1.5	...	...	...	79.0	...	...	...	18.0	26	28	30	30
Comoras	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	76.0	94.7	...	84.0	24.0	5.3	...	13.6	26	27	29	29
Yibuti	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	...	45.2	...	...	...	54.0	...	...	23	26	28	30
Eritrea	0.7	0.7	0.9	0.9	0.4	0.4	0.4	0.5	...	...	...	...	...	...	...	...	25	27	29	30
Etiopía	18.8	22.5	27.5	29.5	5.5	7.5	9.9	12.0	65.1	65.0	65.0	65.1	35.0	35.0	35.0	33.0	25	23	22	21
Kenia	14.6	17.6	19.3	21.9	2.0	2.3	2.5	2.8	61.0	64.0	61.3	61.0	39.0	24.0	38.7	33.4	30	35	40	40
Madagascar	4.5	5.3	6.1	6.4	3.0	3.5	4.0	4.5	...	89.9	...	82.2	...	10.0	...	14.0	25	30	28	31
Malaui	3.0	3.4	4.0	4.4	2.5	2.8	3.1	3.4	81.0	72.9	74.3	70.4	10.6	12.3	12.4	13.0	20	25	25	30
Mauricio	0.4	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3	0.4	0.4	88.8	89.5	90.2	90.5	8.0	7.5	6.8	6.5	35	35	35	35
Mayotte	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.3	...	...	54.0	60.0	...	...	45.0	38.2	...	...	...	...
Mozambique	4.2	5.4	6.4	6.9	1.8	2.1	2.4	2.7	83.0	82.0	81.0	84.5	15.0	16.0	17.0	13.7	20	25	25	30
Reunión	0.4	0.3	0.3	0.3	0.2	0.2	0.3	0.3	52.0	51.0	50.0	50.0	44.0	45.0	44.0	45.0	25	28	30	32
Ruanda	2.5	2.5	3.2	3.4	0.3	0.4	0.5	0.5	81.6	79.9	73.0	72.0	11.5	15.0	14.0	12.4	15	20	15	15
Seychelles	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	69.3	...	...	76.0	19.4	...	...	16.0	25	25	30	30
Somalia	2.0	2.4	2.8	3.1	2.0	2.3	2.7	2.8	...	68.2	...	88.6	...	17.8	...	9.0	..	10	15	15
Sudán del Sur	1.6	1.8	1.8	1.9	1.0	1.3	1.7	2.0	95.6	...	...	...	4.4	...	...	...	...	...	...	...
Uganda	6.8	7.5	8.7	9.4	1.2	1.4	1.7	2.0	82.3	77.6	76.7	75.5	12.5	17.9	17.5	18.5	35	40	45	45
República Unida de Tanzania	10.0	11.5	13.0	14.3	2.5	3.0	3.5	4.0	...	74.4	...	81.8	...	19.9	...	12.6	30	35	40	45
Zambia	2.2	2.5	2.7	3.0	1.2	1.5	1.6	1.8	82.9	...	...	82.9	11.2	...	...	13.0	30	35	40	40
Zimbabue	3.0	3.3	3.6	3.8	1.1	1.3	1.5	2.0	...	65.6	60.0	86.2	...	32.0	38.0	40.0	40	45	50	55
África Central																				
Angola	5.4	5.7	6.4	6.3	1.7	2.2	2.5	4.0	...	78.3	...	87.0	...	21.7	...	10.4	26	25	26	27
Camerún	4.0	4.7	5.6	6.0	1.8	2.0	2.2	2.5	...	58.7	...	85.8	...	33.6	...	13.5	27	28	30	32
República Centroafricana	1.1	1.2	1.3	1.4	0.5	0.5	0.6	0.7	88.2	...	...	...	11.8	...	...	...	32	34	36	37
Chad	2.3	2.5	2.9	3.1	1.3	1.7	2.2	2.5	68.3	88.4	...	68.8	23.1	11.6	...	31.2	30	32	34	34
Congo	1.1	1.2	1.5	1.5	0.4	0.5	0.6	0.6	78.2	...	...	85.6	21.8	...	...	13.0	25	26	28	28
República Democrática del Congo	7.5	9.0	11.0	11.8	6.4	8.5	9.9	10.9	...	88.4	83.0	71.7	...	11.6	17.0	27.0	31	32	34	35
Guinea Ecuatorial	0.2	0.3	0.3	0.3	0.1	0.1	0.2	0.2	83.6	...	...	83.2	16.4	...	...	13.0	20	18	20	21
Gabón	0.4	0.4	0.4	0.5	0.3	0.4	0.4	0.5	...	51.1	58.0	...	...	48.9	41.0	...	20	25	30	33
Santo Tomé y Príncipe	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	...	...	64.7	64.7	68.0	...	17.2	18.0	29.0	40	45	50	50
África Septentrional																				
Argelia	6.8	7.4	7.9	8.9	1.2	1.2	1.0	1.0	70.8	...	...	71.9	16.5	...	...	15.2	30	20	25	25
Egipto	25.6	23.5	22.3	21.1	3.0	5.0	1.2	4.5	...	76.0	...	...	...	14.0	...	...	30	35	40	40
Libia	1.3	1.4	1.5	1.6	0.5	0.5	0.5	0.5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Marruecos	8.0	8.9	...	...	1.0	0.1	0.7	0.4	71.0	71.9	73.0	75.0	19.0	18.8	17.4	15.7	20	15	13	12
Sudán	4.2	4.7	5.3	5.7	3.8	4.4	4.9	4.3	87.0	85.5	...	82.4	6.0	7.0	...	10.0	28	30	31	32
Túnez	2.5	3.3	3.8	4.3	0.5	0.6	0.6	1.5	74.0	74.0	74.5	75.1	18.0	17.7	16.0	15.7	24	22	20	19
Sáhara Occidental	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
África Meridional																				
Botsuana	0.5	0.6	0.6	0.6	0.3	0.4	0.6	0.7	78.7	78.7	78.7	79.0	17.9	18.2	18.7	19.0	22	22	23	24
Lesoto	0.4	0.4	0.5	0.5	0.1	0.1	0.1	0.2	73.0	78.9	...	68.3	26.6	18.9	...	29.0	22	27	31	34
Namibia	0.5	0.5	0.6	0.6	0.2	0.2	0.3	0.3	70.2	64.9	...	82.7	27.6	22.2	...	15.7	30	35	40	40
Sudáfrica	13.9	16.5	17.0	17.8	2.7	3.0	3.2	3.8	67.2	71.2	70.0	60.1	20.6	19.1	18.7	25.1	30	35	40	40
Esuatini	0.2	0.2	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2	0.2	78.4	69.6	70.4	70.4	19.4	28.8	27.6	27.6	22	23	24	25
África Occidental																				
Benín	2.0	2.1	2.4	2.6	1.2	1.4	1.5	1.6	...	83.6	85.4	...	...	12.4	10.5	...	28	30	31	32
Burkina Faso	2.9	3.3	3.9	4.1	1.5	1.6	1.7	1.8	85.4	87.2	85.0	...	11.2	10.5	10.0	...	27	28	29	30
Cabo Verde	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.1	85.5	...	...	86.0	14.5	...	...	14.0	22	23	24	25
Costa de Marfil	3.0	3.7	3.6	5.8	2.3	2.6	3.0	3.3	...	68.0	...	62.0	...	32.0	...	36.0	25	29	31	32
Gambia	0.2	0.2	0.3	0.3	0.1	0.1	0.1	0.2	58.5	56.1	...	...	31.9	31.2	...	...	26	31	36	39
Ghana	3.4	4.2	5.2	5.6	2.8	1.4	1.8	1.8	47.2	...	53.7	69.9	52.6	...	46.3	29.0	22	27	29	29
Guinea	1.8	2.0	2.3	2.5	3.5	4.0	4.5	4.8	...	67.6	...	...	...	14.2	...	...	21	26	31	34
Guinea-Bisáu	0.3	0.3	0.3	0.4	0.2	0.2	0.2	0.3	...	76.0	73.0	...	...	19.0	21.0	...	23	28	33	36

Tabla 1: Continuación

País / Territorio	Unidades del parque habitacional (unidades en millones)				Unidades de escasez de vivienda (unidades en millones)				Porcentaje de propiedad de vivienda				Porcentaje de alquiler de vivienda				Edad del parque habitacional (años)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Liberia	1.0	1.1	1.2	1.2	0.5	0.5	0.5	0.5	50.5	51.0	52.0	49.8	41.3	38.0	37.0	40.4	18	23	28	31
Malí	2.1	2.3	2.4	2.8	1.1	1.2	1.4	1.5	73.0	...	...	...	11.4	...	...	...	20	25	30	35
Mauritania	0.7	0.7	0.9	0.9	0.3	0.3	0.4	0.5	...	...	...	81.9	...	...	...	16.0	20	20	25	30
Níger	2.5	2.5	3.0	3.3	2.1	2.4	2.6	2.8	...	...	...	...	...	...	...	...	20	25	30	35
Nigeria	10.7	17.0	...	45.5	18.0	17.5	20.0	28.0	64.0	68.5	62.0	70.4	17.9	16.6	21.8	18.4	30	30	35	35
Santa Elena	0.0	0.0	0.0	0.0	...	...	...	...	62.6	68.0	69.0	70.0	37.4	32.0	31.0	30.0	0	0	0	0
Senegal	1.7	1.9	2.0	2.0	0.3	0.3	0.3	0.4	...	67.9	71.7	67.4	...	23.0	27.0	23.7	30	35	40	45
Sierra Leona	0.7	0.8	0.9	0.9	1.6	2.0	2.3	2.5	64.4	64.6	64.0	63.5	16.6	15.6	16.5	17.5	20	30	35	40
Togo	1.3	1.5	1.6	1.7	0.6	0.7	0.8	0.1	80.0	79.5	76.9	75.0	20.0	19.5	22.5	24.0	30	30	35	40
ASIA																				
Asia Oriental																				
China	401.5	450.0	494.2	482.4	0.0	0.0	0.0	0.0	89.3	...	...	85.7	6.0	...	...	8.0	25	20	25	30
Democratic People's Republic of Korea	5.9	...	6.7	7.4	1.5	1.6	1.6	1.6	...	...	...	76.4	...	...	...	22.6	50	55	60	60
Japón	58.8	61.2	62.4	65.1	0.0	0.0	0.0	0.0	78.3	80.6	81.6	76.9	19.7	18.6	17.7	15.4	30	35	38	40
Mongolia	0.8	0.9	1.0	1.0	0.3	0.3	0.4	0.5	82.3	82.7	83.1	83.0	17.7	17.3	16.9	17.0	40	45	50	55
República de Corea	17.0	19.2	18.5	19.6	0.0	0.0	0.0	0.0	58.0	63.9	66.2	66.3	39.6	32.6	30.7	30.3	25	30	35	40
Asia Meridional-Central																				
Asia Central																				
Uzbekistán	2.3	...	...	2.5	...	...	...	...	96.0	95.0	95.0	98.0	4.0	3.0	3.0	1.0	40	35	30	30
Kyrgyzstan	1.1	...	...	1.5	...	...	...	...	...	...	...	68.8	...	...	...	30.0	40	45	50	50
Tajikistan	1.2	...	1.6	...	...	...	...	...	...	...	...	77.8	...	...	...	21.0	45	50	55	55
Turkmenistan	...	...	...	1.3	...	...	...	...	...	...	...	65.3	...	...	...	33.0	50	55	60	62
Uzbekistan	...	...	6.6	7.3	...	...	...	...	96.0	97.0	98.1	98.0	4.0	3.0	1.5	1.5	40	35	35	35
Asia Meridional																				
Afganistán	4.4	4.6	7.8	8.4	0.5	1.5	2.5	2.7	88.6	84.3	86.4	...	11.4	15.7	13.6	...	...	...	...	...
Bangladés	29.7	32.8	36.0	39.0	4.6	7.0	14.8	6.0	86.1	86.0	80.0	80.9	13.9	13.8	18.0	19.1	30	35	40	40
Bután	0.2	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	71.9	70.2	61.9	53.2	28.1	29.8	38.1	46.8	50	50	50	50
India	238.1	268.7	276.0	285.0	24.7	18.8	29.0	...	86.6	86.6	86.5	86.6	11.1	11.1	12.0	12.0	40	45	45	45
Irán (República Islámica de)	22.4	23.5	24.7	25.5	0.5	1.0	1.5	2.6	67.9	60.5	...	...	22.9	30.7	...	...	30	35	40	45
Maldivas	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	76.0	64.7	63.0	60.0	24.0	31.1	36.0	31.0	40	35	30	25
Nepal	5.4	5.8	6.5	7.5	0.0	...	2.1	2.4	85.3	72.1	75.3	85.0	13.4	27.4	24.2	13.0	40	…	45	50
Pakistán	26.0	29.3	33.7	36.2	4.4	7.0	10.8	9.0	85.9	73.7	82.0	81.9	12.0	17.9	11.0	11.9	30	35	40	45
Sri Lanka	4.5	5.1	5.4	5.5	0.2	0.3	1.1	1.1	...	82.1	86.3	71.0	...	17.0	12.0	23.0	40	40	45	50
Asia Sudoriental																				
Camboya	2.7	2.8	3.8	3.9	0.1	0.2	0.3	0.3	88.6	85.3	90.7	...	10.5	16.2	8.1	...	40	30	25	25
Indonesia	63.6	74.5	79.5	85.5	13.5	13.5	10.5	9.9	78.0	80.7	78.6	78.2	14.0	8.9	9.3	9.5	35	35	35	35
República Democrática Popular Lao	...	1.2	...	1.7	…	…	0.5	0.6	96.0	95.9	95.5	95.9	3.4	4.1	4.2	3.0	40	45	50	50
Malasia	7.6	8.3	9.6	10.0	2.3	2.5	2.8	3.0	72.5	76.0	76.9	76.9	27.5	24.0	23.1	23.0	25	30	30	35
Myanmar	10.0	10.9	12.6	14.0	0.5	1.0	5.1	5.4	84.0	85.0	90.0	88.0	13.0	12.0	7.0	8.0	40	45	45	50
Filipinas	21.3	24.2	28.5	31.1	3.7	6.7	6.5	6.5	56.5	55.3	59.8	62.1	9.9	12.1	10.2	9.5	30	35	35	35
Singapur	1.2	1.3	1.1	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	87.2	90.8	87.9	89.7	11.6	10.0	12.0	10.0	40	35	50	55
Tailandia	21.7	24.2	25.7	27.7	0.0	0.0	0.0	0.0	78.4	76.5	74.0	80.0	21.6	22.0	26.0	20.0	35	30	25	25
Timor-Leste	0.2	0.2	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	88.3	88.3	88.4	88.4	8.5	8.4	8.2	8.0	15	20	25	25
Vietnam	21.4	23.9	27.4	28.9	4.2	4.8	5.5	6.0	93.0	...	88.1	90.0	4.0	...	9.7	9.0	30	25	25	25
Asia Occidental																				
Armenia	0.8	0.9	1.0	1.1	0.1	0.1	0.0	0.0	88.4	...	90.0	90.0	11.6	...	10.0	10.0	40	45	45	50
Azerbaiyán	1.8	1.9	2.8	2.2	0.7	0.7	0.6	0.6	85.0	...	88.0	79.8	11.0	...	9.0	19.0	40	35	30	30
Baréin	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	...	...	...	83.2	...	...	...	16.2	25	20	20	20
Chipre	0.4	0.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	73.1	73.0	68.6	70.1	11.3	13.6	15.9	29.9	15	25	25	28
Georgia	1.3	1.1	1.5	1.5	0.0	0.1	0.1	0.1	94.5	93.0	92.0	85.0	4.2	7.0	5.0	12.0	40	45	50	55
Irak	5.8	6.5	7.3	7.8	1.5	2.0	2.5	3.0	...	...	...	72.2	...	...	...	27.9	...	...	...	...
Israel	2.4	2.6	2.7	2.9	0.0	0.0	0.3	0.4	69.2	75.2	69.2	70.6	25.7	24.3	28.8	28.8	40	45	40	40
Jordania	1.5	2.4	2.8	3.0	0.3	0.4	0.3	0.3	73.6	80.9	81.0	...	25.0	17.6	18.0	...	35	40	45	45
Kuwait	0.5	0.7	0.8	0.8	0.0	0.1	0.1	0.1	...	64.9	...	77.7	...	35.0	...	18.2	30	25	25	25
Líbano	1.4	1.5	1.6	1.5	0.7	1.0	1.2	1.1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Omán	0.5	0.4	0.5	0.5	0.0	0.0	0.2	0.1	87.6	...	91.2	...	10.0	...	6.0	...	18	16	13	12
Qatar	0.2	0.4	0.4	0.4	0.5	0.1	0.0	0.0	...	82.0	...	...	...	13.0	...	...	10	8	7	6
Arabia Saudita	4.5	5.0	5.8	6.2	0.5	0.5	1.0	1.5	...	47.0	60.6	63.7	...	53.0	29.7	36.3	22	20	18	17
Estado de Palestina	0.7	1.1	1.2	...	0.0	0.1	0.2	0.3	77.6	84.6	78.0	81.0	12.1	12.1	6.8	8.0	24	23	22	20
República Árabe Siria	4.0	3.1	3.1	2.9	0.0	1.0	2.0	3.0	60.0	...	...	...	...	...	...	...	25	30	35	35
Turquía	17.0	18.6	23.5	24.5	0.0	0.0	1.9	2.0	62.8	62.5	59.9	56.2	22.1	23.8	26.2	43.8	21	19	17	16
Emiratos Árabes Unidos	3.3	...	3.9	4.1	0.0	0.1	0.1	0.1	...	...	...	41.7	...	...	...	55.2	12	10	9	8
Yemen	3.7	4.3	5.2	5.6	0.0	1.0	2.0	3.0	...	...	...	...	...	...	...	...	26	28	30	32
EUROPA																				
Europa del Este																				
Bielorrusia	3.5	3.7	4.2	4.2	0.7	0.6	0.6	0.6	60.4	87.6	94.2	66.9	33.0	6.8	5.8	30.0	...	...	...	42
Bulgaria	3.8	3.9	4.0	4.3	0.0	0.0	...	0.0	86.9	82.3	84.3	86.1	4.0	4.5	4.3	13.9	50	54	59	60
Chequia	4.6	4.9	5.2	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	78.7	77.9	78.9	76.0	18.9	18.1	16.7	18.8	46	50	53	55
Hungría	4.3	4.4	4.5	4.5	0.2	0.1	0.1	0.0	89.7	84.2	91.4	90.5	5.6	7.9	8.6	9.5	46	51	56	58
Polonia	13.5	14.1	15.0	15.8	1.8	2.0	2.3	2.3	81.3	83.1	85.6	87.3	3.6	5.8	4.4	12.7	44	46	49	50
República de Moldavia	1.3	1.3	1.3	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	92.0	99.0	95.2	...	8.0	0.1	4.8	...	35	39	43	45
Rumanía	8.5	8.9	9.2	9.7	0.0	0.0	0.0	0.0	97.6	96.4	96.1	95.6	1.6	1.1	2.3	4.4	44	46	49	50
Eslovaquia	1.8	1.9	1.8	2.2	0.2	0.2	0.0	0.2	90.0	89.2	92.2	93.6	8.9	9.7	7.8	6.4	42	40	38	36

Tabla 1: Continuación

País / Territorio	Unidades del parque habitacional (unidades en millones)				Unidades de escasez de vivienda (unidades en millones)				Porcentaje de propiedad de vivienda				Porcentaje de alquiler de vivienda				Edad del parque habitacional (años)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Ucrania	19.3	16.9	17.0	...	1.2	1.5	1.8	4.0	94.7	93.7	95.0	75.6	3.0	4.0	9.2	23.0	38	37	36	37
Europa Septentrional																				
Dinamarca	2.7	2.8	2.9	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	66.6	62.4	59.1	59.9	33.2	37.6	40.8	40.0	45	50	53	56
Estonia	0.6	0.7	0.7	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	85.5	81.0	81.4	80.7	4.9	7.2	8.1	10.0	41	46	49	52
Finlandia	2.5	2.6	2.8	2.9	0.0	0.0	0.0	0.0	74.3	72.7	70.7	69.2	24.9	26.5	28.6	30.1	33	37	42	45
Islandia	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	81.3	77.1	81.3	73.6	17.3	21.1	16.5	25.0	37	40	43	45
Irlanda	1.9	2.0	2.1	2.1	0.1	0.1	0.2	0.2	73.3	70.0	69.6	69.4	25.6	26.4	29.3	29.4	35	39	42	44
Letonia	1.0	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	84.3	80.2	81.2	83.3	11.3	13.8	11.5	11.0	40	45	49	52
Lituania	1.3	1.4	1.5	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	93.6	89.5	88.6	88.8	2.3	3.5	2.7	4.0	40	44	48	50
Noruega	2.3	2.4	2.6	2.7	0.0	0.0	0.0	0.0	82.6	81.0	79.8	78.8	11.6	11.0	17.8	19.9	42	45	48	49
Suecia	4.5	4.7	5.0	5.2	0.1	0.2	0.2	0.2	70.4	66.2	63.5	63.6	29.2	33.3	34.0	33.2	44	43	42	39
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	27.5	28.2	29.6	30.4	3.9	4.3	4.3	4.3	69.9	70.0	71.0	71.5	29.5	29.7	27.5	28.5	58	57	56	58
Europa Meridional																				
Albania	0.7	0.7	1.1	1.1	0.1	0.1	0.1	0.1	98.0	96.5	96.3	96.0	1.5	3.5	3.7	4.0	25	29	32	34
Andorra	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	...	...	34.5	...	...	...	65.0	...	...	...	...	32
Bosnia y Herzegovina	1.0	1.0	1.6	1.6	0.1	0.0	0.0	0.0	...	91.5	...	84.6	...	2.8	...	15.2	29	34	38	41
Croacia	2.0	2.2	2.4	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	88.2	89.8	91.3	91.0	8.0	3.3	2.6	8.8	41	44	48	50
Grecia	6.3	6.5	6.5	6.6	0.0	0.1	0.2	0.2	77.2	75.0	73.9	69.6	18.8	20.3	20.9	23.7	39	43	48	51
Italia	28.7	32.5	35.3	25.7	0.3	0.4	0.5	0.7	71.9	72.9	75.1	75.2	18.8	19.1	18.4	18.9	58	63	68	71
Malta	0.2	0.2	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	79.5	80.9	82.1	74.7	15.7	14.9	13.8	25.3	42	37	31	30
Montenegro	0.4	0.4	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	...	88.7	90.2	87.1	...	11.3	9.8	9.0	37	40	43	45
Portugal	5.8	5.9	6.0	6.1	0.0	0.0	0.0	0.0	74.9	74.8	77.3	76.0	17.7	17.5	15.4	24.0	40	45	50	53
San Marino	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	...	...	...	74.8	...	...	...	23.0	37	40	43	45
Serbia	2.9	2.9	3.5	3.6	0.1	0.1	0.1	0.1	...	81.1	84.9	89.9	...	18.9	15.1	10.1	47	46	42	40
Eslovenia	0.8	0.9	0.9	0.7	0.0	0.0	0.0	0.1	78.1	76.2	74.6	75.2	7.5	9.3	25.4	24.8	43	41	39	38
España	25.1	25.9	25.1	26.9	0.0	0.3	0.5	0.7	79.8	78.3	75.6	75.3	14.8	15.2	18.1	24.7	35	35	33	32
Macedonia del Norte	0.8	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	88.6	90.6	85.8	87.1	11.4	9.4	13.5	12.9	25	29	33	35
Europa Occidental																				
Austria	4.6	4.8	4.9	5.0	0.0	0.1	0.2	0.3	57.0	55.7	54.8	53.8	37.0	38.0	39.1	40.3	46	53	60	63
Bélgica	5.1	5.2	5.6	5.7	0.0	0.0	0.1	0.1	71.6	71.4	71.1	72.1	26.8	27.6	27.4	26.7	58	60	63	64
Francia	33.7	35.6	37.0	37.2	1.1	1.6	2.2	1.1	62.0	64.1	63.6	63.1	34.8	33.2	34.6	35.2	53	58	63	66
Alemania	40.5	41.4	42.8	43.3	0.0	0.0	0.5	0.9	50.3	51.9	49.9	47.6	49.4	45.9	47.0	49.7	55	59	64	66
Liechtenstein	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	51.0	51.0	...	69.3	47.3	49.0	...	30.3	34	37	39	41
Luxemburgo	0.2	0.2	0.2	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	68.1	73.2	68.6	69.1	30.3	25.5	29.8	29.5	42	45	49	51
Mónaco	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	...	36.0	...	...	...	64.0	...	...	49	53	56	56
Países Bajos (Reino de)	7.4	7.5	8.0	8.3	0.2	0.3	0.3	0.4	67.2	67.7	69.1	69.3	32.5	31.8	30.1	30.7	47	50	53	55
Suiza	4.1	4.4	4.6	4.8	0.0	0.0	0.0	0.1	44.4	43.4	42.3	42.6	54.0	55.5	56.8	56.7	42	40	38	37
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE																				
Caribe																				
Bahamas	0.1	0.1	...	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	58.9	...	...	60.4	35.0	...	...	35.0	28	27	25	24
Barbados	0.1	0.1	0.1	...	0.0	0.0	0.0	0.0	74.7	...	...	76.7	20.7	...	...	21.0	35	37	38	39
Cuba	3.8	4.0	3.9	3.9	1.4	1.5	1.6	1.6	...	95.6	...	90.0	...	3.2	...	10.0	45	48	51	53
Dominica	0.0	...	...	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	72.0	...	...	83.3	19.0	...	...	16.0	30	28	15	12
República Dominicana	2.4	2.5	...	3.7	1.4	0.8	1.0	1.1	63.8	59.5	54.0	50.5	27.7	32.8	37.6	40.7	22	20	18	17
Granada	0.0	...	...	...	0.0	0.0	0.0	0.0	79.9	...	...	71.1	15.6	...	...	27.0	32	31	30	28
Haití	...	...	...	2.7	1.4	1.5	1.7	1.7	...	...	...	...	...	...	...	...	35	35	37	38
Jamaica	0.7	0.8	0.8	0.8	0.3	0.3	0.3	0.3	63.6	...	...	83.2	35.0	...	...	15.0	30	33	35	36
San Cristóbal y Nevis	0.0	...	...	...	0.0	0.0	0.0	0.0	63.6	...	...	75.7	35.0	...	...	24.0	30	29	27	24
Santa Lucía	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	74.3	...	...	68.2	18.5	...	...	30.0	28	27	25	33
Trinidad y Tobago	0.4	0.4	0.4	0.4	0.0	0.1	0.1	0.1	78.7	...	...	65.2	21.0	...	...	33.0	29	30	32	32
Centroamérica																				
Belice	0.1	...	...	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	71.0	...	...	67.8	27.0	...	...	30.7	22	21	20	20
Costa Rica	1.3	1.4	1.7	1.8	0.2	0.4	0.4	0.1	72.4	71.7	72.2	82.0	19.2	17.6	18.0	17.2	27	25	23	21
El Salvador	1.5	1.4	...	2.0	0.5	1.4	1.0	1.0	71.8	66.5	64.8	51.6	10.9	12.5	15.9	46.0	28	29	31	33
Guatemala	2.8	...	3.1	4.1	1.5	1.8	2.0	2.2	74.5	75.9	...	75.8	13.3	12.3	...	11.9	29	32	35	36
Honduras	1.6	1.8	2.2	2.6	0.9	1.0	1.3	1.6	77.4	73.7	76.9	73.8	12.4	15.4	14.6	16.5	25	27	27	28
México	28.9	31.9	35.2	43.9	6.0	8.9	8.4	7.7	72.3	70.8	71.7	72.0	12.5	13.2	13.6	14.4	26	24	22	21
Nicaragua	...	...	...	1.3	0.9	1.0	1.2	1.4	75.0	...	...	82.6	21.0	...	...	16.5	24	28	30	30
Panamá	1.2	1.1	...	1.6	0.1	0.3	0.3	0.0	71.1	84.9	84.1	64.0	17.9	10.3	10.9	31.4	20	18	16	15
Sudamérica																				
Argentina	13.8	13.8	17.8	15.9	3.5	6.2	3.1	0.7	72.9	68.9	70.0	68.0	16.1	18.0	20.0	17.2	34	36	38	39
Bolivia (Estado Plurinacional de)	3.0	2.8	3.9	4.4	1.5	1.7	1.8	1.8	53.8	69.9	65.5	68.8	17.0	13.9	14.4	11.8	26	24	23	21
Brasil	67.5	77.0	85.0	90.7	6.4	6.4	5.9	6.0	73.6	76.0	72.3	69.8	16.1	16.9	18.5	22.0	24	22	19	18
Chile	4.8	5.2	6.6	6.8	0.6	0.4	1.7	1.0	65.5	65.1	63.0	58.8	16.2	19.0	22.3	25.5	28	26	24	23
Colombia	10.4	10.7	17.7	19.6	3.8	2.3	2.2	2.3	48.3	44.3	37.8	36.4	32.1	44.8	49.9	58.0	23	21	19	18
Ecuador	3.7	3.8	5.3	5.1	1.7	1.8	1.8	1.4	68.7	68.4	71.6	61.0	16.4	18.4	14.1	16.5	24	22	20	19
Paraguay	1.5	1.7	1.8	1.9	1.1	1.2	1.5	1.1	78.9	80.6	83.7	84.3	9.2	10.3	8.7	9.0	22	21	20	17
Perú	8.3	9.5	10.1	10.2	1.5	0.8	1.1	0.6	69.7	71.4	71.0	80.7	8.6	8.4	9.1	14.0	23	21	19	25
Uruguay	1.3	1.5	1.6	1.7	0.4	0.4	0.4	0.4	62.0	60.1	58.2	56.6	16.8	17.5	18.6	42.0	38	41	43	44
Venezuela (República Bolivariana de)	8.2	8.7	...	7.7	2.0	2.2	3.0	3.5	83.8	82.4	...	81.8	8.1	7.7	...	13.0	26	29	32	34

Tabla 1: Continuación

País / Territorio	Unidades del parque habitacional (unidades en millones)				Unidades de escasez de vivienda (unidades en millones)				Porcentaje de propiedad de vivienda				Porcentaje de alquiler de vivienda				Edad del parque habitacional (años)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
AMÉRICA SEPTENTRIONAL																				
Bermudas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	...	0.0	...	48.0	...	63.0	...	52.0	...	35.6	...	...	...	...
Canadá	14.4	15.5	15.5	16.3	0.0	0.5	1.5	3.5	76.3	74.7	74.8	74.5	23.7	23.6	25.2	25.5	36	37	39	39
Groenlandia	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	...	...	...	...	...	...	...	...	45	50	55	58
San Pedro y Miquelón	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	64.2	73.8	70.6	...	35.8	26.2	29.4	...	32	37	42	44
Estados Unidos de América	131.7	135.3	141.0	145.0	0.0	0.5	3.8	4.9	67.1	64.7	65.5	65.9	31.2	33.7	29.8	30.0	36	37	39	41
OCEANÍA																				
Australia/Nueva Zelanda																				
Australia	9.0	9.6	10.5	10.9	0.2	0.2	0.3	0.3	68.8	67.5	66.4	66.3	27.6	28.8	29.1	31.5	29	29	30	30
Nueva Zelanda	1.7	1.8	1.9	2.1	0.0	0.0	0.1	0.1	65.5	64.7	64.5	64.5	31.3	35.0	36.0	32.0	34	35	35	36
Melanesia																				
Fiyi	0.2	...	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	...	77.5	...	81.3	...	19.0	...	17.0	22	21	20	20
Papúa Nueva Guinea	1.6	1.8	2.2	2.4	0.1	0.1	0.1	0.1	89.9	...	88.0	87.4	7.1	...	8.5	8.2	15	16	18	18
Islas Salomón	...	0.1	0.1	...	0.0	0.0	0.0	0.0	89.3	88.9	88.6	88.3	6.6	7.3	7.7	8.1	15	16	19	20
Vanuatu	0.0	...	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	88.6	85.8	83.5	81.5	7.4	9.4	11.1	17.2	18	20	21	23
Micronesia																				
Kiribati	0.0	0.0	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	80.5	80.9	85.5	85.0	1.8	1.7	1.9	1.9	18	17	16	16
Islas Marshall	0.0	0.0	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	82.9	...	82.9	...	7.5	...	12.9	...	15	14	13	13
Micronesia (Estados Federados de)	0.0	0.0	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	88.2	...	...	...	10.6	...	...	...	16	15	14	14
Nauru	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	81.4	80.2	78.4	68.7	15.6	16.2	17.2	26.5	16	17	19	20
Palaos	...	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.8	68.6	62.2	58.4	21.3	22.1	24.3	25.6	20	22	24	25
Polinesia																				
Samoa	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	94.8	94.8	94.1	93.8	3.8	3.8	4.3	4.5	18	20	21	23
Tonga	0.0	0.0	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	95.6	95.2	94.7	93.8	3.5	3.8	4.2	3.3	19	21	23	24
Tuvalu	0.0	...	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	94.8	95.1	93.1	91.8	5.2	4.9	6.9	8.2	20	22	23	25

Definiciones:

(a) Vivienda (unidades en millones): El número total de viviendas (ocupadas y vacías) disponibles en un país o región.
(b) Escasez de vivienda (unidades en millones): La brecha estimada se basa en el parque habitacional existente y el número de viviendas necesarias para acomodar el número actual y el deseado de hogares.
(c) Porcentaje de propiedad de vivienda (%): El porcentaje de viviendas que son habitadas por sus dueños. Es la proporción de viviendas habitadas por sus dueños respecto al número total de unidades ocupadas.
(d) Porcentaje de alquiler de vivienda (%): El porcentaje de viviendas ocupadas por inquilinos.
(e) Edad del parque habitacional (años): La edad media de todas las viviendas en una zona determinada

Fuentes:

(a) Censos nacionales de vivienda, datos administrativos de los departamentos de construcción sobre finalizaciones y demoliciones.
(b) Censos nacionales de vivienda, encuestas de las Oficinas Nacionales de Estadística, publicaciones, datos administrativos de departamentos de construcción sobre finalizaciones y demoliciones.
(c) Para datos sobre la propiedad de vivienda (%) y datos del porcentaje de alquiler de vivienda (%): Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas de Vivienda de la Oficina Nacional de Estadística.
(d) Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas de Vivienda de la Oficina Nacional de Estadística.
(e) Para datos sobre la edad del parque habitacional: Eurostat, Censos Nacionales de Vivienda (datos de año de construcción del inmueble), Encuestas de Vivienda de las Oficinas Nacionales de Estadística.

Notas

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda.*
Las cifras del parque habitacional y de la escasez de viviendas se han redondeado a un decimal y los valores en 0.0 pueden contener un pequeño número de viviendas.

Valores Regionales:

(a) El parque habitacional y la escasez de viviendas contiene totales de viviendas.
(b) El porcentaje de propiedad de vivienda, y la edad del parque habitacional (años) contienen promedios no ponderados.
(c) El porcentaje de alquiler de viviendas contiene promedios ponderados.

Última actualización: 21/04/2026

Tabla 2: Asequibilidad de la vivienda y financiamiento

País / Territorio	Relación precio-ingresos				Sobrecarga de costos de vivienda (%)				Asequibilidad del alquiler (%)				Plusvalía de la vivienda (%)				Acceso a préstamos hipotecarios (%)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
MUNDO	**9.3**	**10.0**	**10.8**	**11.2**	**...**	**...**	**...**	**...**	**46.1**	**45.4**	**44.5**	**44.2**	**4.5**	**5.0**	**5.5**	**5.6**	**19.8**	**21.7**	**23.0**	**25.5**
Australia y Nueva Zelanda	7.2	6.5	8.0	8.3	...	...	...	...	35.0	37.0	39.0	41.0	7.0	9.5	12.5	3.4	77.5	76.0	73.5	71.5
Asia Central y Meridional	9.7	12.6	15.4	16.8	14.6	15.8	17.2	18.2	20.8	22.5	23.4	26.0	6.6	5.7	4.8	4.0	13.1	16.8	20.6	24.3
Asia Oriental y Sudoriental	10.7	15.0	16.6	17.5	13.2	14.5	15.8	17.0	19.3	20.3	21.7	22.8	6.5	5.2	4.5	4.8	22.6	26.9	31.4	35.4
Europa y Norteamérica	11.5	10.1	10.7	10.8	10.2	10.1	7.9	8.3	57.0	54.9	52.4	50.4	3.9	5.8	8.1	8.5	23.6	24.6	27.3	26.1
América Latina y el Caribe	7.1	9.9	10.4	10.5	14.9	16.2	17.5	18.7	50.3	49.4	48.7	47.8	5.3	5.1	6.0	5.4	29.0	32.0	26.5	37.8
Oceanía*	4.5	4.9	5.4	5.8	13.6	15.1	16.7	18.0	29.7	31.7	33.8	35.1	2.6	3.0	3.3	3.2	17.9	20.7	24.0	25.3
África Subsahariana	7.8	8.6	8.8	8.9	20.2	21.7	23.5	25.2	59.7	57.8	55.8	54.5	4.1	4.5	4.4	4.8	5.2	6.3	7.8	8.9
Asia Occidental y África Septentrional	11.5	10.8	12.3	13.3	16.1	17.6	19.5	21.0	30.9	31.8	32.6	33.8	4.4	4.8	3.7	4.5	26.8	30.8	35.0	37.2
ÁFRICA																				
África Oriental																				
Burundi	9.0	9.2	9.4	9.5	25.3	26.9	28.4	30.4	55.0	53.0	51.0	50.0	2.0	2.5	2.5	3.0	1.0	2.0	3.0	3.0
Comoras	7.0	7.3	7.5	7.6	17.4	18.9	20.5	21.8	64.0	62.0	60.0	59.0	3.5	4.0	3.8	4.0	2.0	3.0	4.0	5.0
Yibuti	7.2	7.5	7.7	7.8	24.0	26.0	27.6	29.5	62.0	60.0	58.0	57.0	4.0	4.5	4.5	4.7	4.0	5.0	6.0	7.0
Eritrea	8.5	8.7	9.0	9.1	26.8	29.0	33.4	36.4	56.0	54.0	52.0	51.0	1.0	1.2	1.5	1.5	...	1.0	1.0	1.0
Etiopía	...	...	...	...	23.7	25.2	26.9	28.7	55.0	53.0	51.0	49.0	7.0	8.0	8.0	8.0	1.0	2.0	4.0	6.0
Kenia	10.0	16.8	31.6	16.0	18.2	19.7	21.3	22.7	61.0	59.0	57.0	55.0	8.0	8.0	6.0	8.0	12.0	15.0	18.0	20.0
Madagascar	7.8	8.0	8.2	8.3	20.4	21.9	23.5	25.2	58.0	56.0	54.0	53.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Malaui	8.2	8.5	8.7	8.8	22.9	24.4	26.0	27.8	59.0	57.0	55.0	54.0	3.5	4.0	4.0	4.2	4.0	5.0	7.0	8.0
Mauricio	5.5	22.1	...	6.2	11.7	13.2	14.8	15.8	75.0	74.0	73.0	72.0	8.0	8.0	9.0	8.0	20.0	22.0	25.0	27.0
Mayotte	6.0	6.2	6.3	6.5	28.5	30.0	32.5	34.6	72.0	70.0	69.0	68.0	6.0	6.5	7.0	7.2	15.0	17.0	20.0	22.0
Mozambique	...	...	...	...	23.5	25.0	26.6	28.5	56.0	54.0	52.0	51.0	4.5	5.0	5.0	5.2	3.0	4.0	6.0	7.0
Reunión	5.5	5.7	6.0	6.2	25.6	27.1	29.4	31.3	74.0	73.0	72.0	71.0	5.0	5.5	6.0	6.2	15.0	17.0	20.0	22.0
Ruanda	7.5	7.8	8.0	8.2	18.6	20.1	21.7	23.3	62.0	60.0	58.0	57.0	5.0	5.5	6.0	6.5	5.0	7.0	9.0	11.0
Seychelles	6.0	6.2	6.5	6.6	12.8	14.3	15.9	17.0	72.0	71.0	70.0	69.0	6.0	6.5	7.0	7.2	10.0	12.0	15.0	17.0
Somalia	9.5	9.7	10.0	10.2	29.4	31.9	34.4	36.6	46.0	44.0	42.0	40.0	2.0	2.5	2.7	3.0	...	1.0	1.0	2.0
Sudán del Sur	9.0	9.2	9.5	9.6	27.0	28.5	30.1	32.1	49.0	47.0	45.0	43.0	1.5	1.8	2.0	2.2	...	...	...	1.0
Uganda	...	...	...	...	21.4	22.9	24.5	26.2	60.0	58.0	56.0	55.0	8.0	5.5	7.0	8.0	3.0	5.0	7.0	9.0
República Unida de Tanzania	...	...	...	...	19.3	20.8	22.4	23.9	59.0	57.0	55.0	54.0	4.5	5.0	5.5	6.0	5.0	7.0	9.0	11.0
Zambia	7.8	8.0	8.3	8.4	18.0	19.5	21.1	22.5	59.0	57.0	55.0	54.0	3.5	4.0	4.2	4.0	5.0	7.0	9.0	10.0
Zimbabue	...	...	...	...	22.6	24.1	25.7	27.7	58.0	56.0	54.0	53.0	3.5	4.0	4.2	4.0	4.0	5.0	6.0	7.0
África Central																				
Angola	10.0	10.5	11.0	11.2	22.4	24.4	26.8	28.8	52.0	50.0	47.0	45.0	8.0	6.0	7.0	8.0	2.0	3.0	5.0	6.0
Camerún	7.5	8.0	8.2	8.3	20.8	22.3	24.0	25.7	59.0	57.0	55.0	54.0	5.0	5.5	5.0	5.0	4.0	6.0	8.0	10.0
República Centroafricana	10.5	10.7	11.0	11.1	28.2	30.7	32.5	34.7	48.0	46.0	44.0	42.0	1.0	1.5	1.0	1.0	...	1.0	1.0	1.0
Chad	9.8	10.0	10.3	10.4	23.1	24.6	26.2	28.1	50.0	48.0	45.0	43.0	2.0	2.5	2.5	2.5	1.0	1.0	2.0	2.0
Congo	7.8	8.0	8.2	8.3	21.0	22.8	26.4	28.8	61.0	59.0	57.0	56.0	4.0	4.5	4.0	4.2	3.0	5.0	7.0	8.0
República Democrática del Congo	10.0	10.2	10.5	10.6	27.6	29.2	30.8	32.9	50.0	48.0	46.0	45.0	5.0	5.5	5.0	5.2	2.0	3.0	4.0	5.0
Guinea Ecuatorial	9.5	9.7	10.0	10.2	14.5	16.0	19.0	20.5	53.0	51.0	48.0	47.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Gabón	7.5	7.8	8.0	8.2	16.2	17.7	19.3	20.7	62.0	60.0	58.0	56.0	4.0	4.5	4.0	4.5	4.0	6.0	8.0	10.0
Santo Tomé y Príncipe	7.5	7.7	8.0	8.2	16.5	18.0	19.6	20.8	65.0	63.0	61.0	60.0	2.0	2.5	2.7	3.0	1.0	2.0	3.0	4.0
África Septentrional																				
Argelia	30.0	20.9	17.8	16.0	16.2	17.7	19.3	20.5	65.0	63.0	61.0	60.0	3.0	4.0	4.5	4.0	5.0	7.0	10.0	12.0
Egipto	18.4	11.3	13.0	12.0	18.6	20.1	21.7	23.1	68.0	66.0	64.0	63.0	7.0	7.0	7.0	7.0	15.0	20.0	25.0	28.0
Libia	6.5	5.1	7.0	7.2	17.3	19.3	23.3	25.8	66.0	64.0	62.0	60.0	4.0	4.5	4.0	4.2	3.0	4.0	5.0	6.0
Marruecos	18.3	16.1	14.2	14.2	16.8	18.3	19.9	21.1	67.0	65.0	63.0	62.0	5.0	5.5	6.0	6.2	10.0	12.0	15.0	18.0
Sudán	8.5	8.8	9.0	9.2	24.1	25.6	27.2	29.1	53.0	51.0	49.0	47.0	3.0	3.5	3.5	3.8	3.0	4.0	5.0	6.0
Túnez	24.8	10.8	10.6	11.9	17.4	18.9	20.5	21.8	20.0	21.0	23.0	25.0	4.0	4.5	4.0	4.0	10.0	12.0	40.0	45.0
Sáhara Occidental	8.0	8.2	8.5	8.6	…	…	…	…	55.0	53.0	51.0	50.0	1.0	1.2	1.3	1.5	…	…	…	1.0
África Meridional																				
Botsuana	...	...	...	...	12.1	13.6	15.1	16.1	67.0	65.0	63.0	62.0	3.5	4.0	3.8	4.0	10.0	12.0	15.0	17.0
Lesoto	6.8	7.0	7.3	7.4	15.4	16.9	18.5	19.8	65.0	63.0	61.0	60.0	2.5	3.0	3.0	6.0	4.0	5.0	6.0	7.0
Namibia	7.0	5.4	5.2	5.2	14.3	15.8	17.4	18.6	63.0	61.0	59.0	58.0	3.5	4.0	4.2	4.5	8.0	10.0	12.0	14.0
Sudáfrica	5.1	3.1	3.9	3.4	15.2	16.7	18.3	19.9	66.0	64.0	63.0	62.0	5.0	6.0	2.0	5.8	25.0	28.0	30.0	32.0
Esuatini	6.5	6.7	7.0	7.2	13.9	15.5	17.1	18.3	66.0	64.0	62.0	60.0	3.5	4.0	4.0	4.2	8.0	10.0	12.0	14.0
África Occidental																				
Benín	7.5	7.8	8.0	8.1	18.7	20.2	21.9	23.4	58.0	56.0	54.0	52.0	4.0	4.5	4.0	4.0	3.0	4.0	6.0	7.0
Burkina Faso	8.0	8.3	8.5	8.6	19.5	21.0	22.7	24.1	60.0	58.0	56.0	55.0	3.0	3.5	3.5	3.5	1.0	2.0	3.0	4.0
Cabo Verde	6.2	6.5	6.7	6.8	15.6	17.1	18.7	19.9	70.0	68.0	66.0	65.0	5.0	5.5	5.0	4.8	6.0	8.0	10.0	12.0
Costa de Marfil	7.0	7.5	7.8	8.0	16.8	18.3	19.9	21.3	60.0	58.0	56.0	54.0	6.0	6.5	6.0	6.0	5.0	7.0	10.0	12.0
Gambia	7.8	8.0	8.2	8.3	19.0	20.5	22.1	23.7	63.0	61.0	59.0	58.0	3.5	4.0	4.0	4.2	3.0	4.0	5.0	6.0
Ghana	...	...	...	...	17.5	19.0	20.6	22.1	60.0	58.0	56.0	54.0	7.0	8.0	7.0	7.0	7.0	10.0	13.0	15.0
Guinea	9.2	9.5	9.7	9.8	22.0	23.8	25.4	27.1	52.0	50.0	48.0	46.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Guinea-Bisáu	8.5	8.8	9.0	9.2	21.8	22.8	24.4	26.0	56.0	54.0	52.0	50.0	2.0	2.5	2.5	2.7	1.0	1.0	2.0	2.0
Liberia	8.5	8.8	9.0	9.2	24.6	26.1	27.7	29.6	54.0	52.0	50.0	49.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Malí	8.3	8.5	8.7	8.9	19.8	21.3	22.9	24.7	58.0	56.0	54.0	53.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Mauritania	8.0	8.3	8.5	8.6	18.1	19.6	21.2	22.5	60.0	58.0	56.0	55.0	2.5	3.0	3.0	3.2	2.0	3.0	4.0	5.0
Níger	9.0	9.2	9.5	9.6	24.2	25.7	27.3	29.1	54.0	52.0	50.0	49.0	2.5	3.0	3.0	3.2	1.0	2.0	3.0	3.0
Nigeria	8.0	10.7	8.7	28.2	20.1	22.1	23.7	25.7	58.0	56.0	54.0	52.0	8.0	9.0	7.0	10.0	8.0	10.0	12.0	15.0
Santa Elena	6.0	6.2	6.4	6.5	10.2	11.2	13.2	14.0	68.0	67.0	66.0	65.0	1.5	2.0	2.2	2.5	0.0	…	1.0	1.0
Senegal	7.0	7.5	7.8	8.0	17.9	19.4	21.0	22.4	61.0	59.0	57.0	56.0	5.5	6.0	6.5	6.8	6.0	8.0	10.0	12.0
Sierra Leona	8.2	8.5	8.8	9.0	23.0	24.5	26.1	27.8	54.0	52.0	50.0	48.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0
Togo	7.5	7.8	8.0	8.1	20.7	22.2	23.8	25.4	60.0	58.0	56.0	55.0	3.0	3.5	3.5	3.8	2.0	3.0	4.0	5.0

Tabla 2: Continuación

País / Territorio	Relación precio-ingresos				Sobrecarga de costos de vivienda (%)				Asequibilidad del alquiler (%)				Plusvalía de la vivienda (%)				Acceso a préstamos hipotecarios (%)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
ASIA																				
Asia Oriental																				
China	17.1	26.4	29.1	34.6	14.2	15.8	17.4	18.7	18.0	18.0	18.0	17.7	10.0	7.0	5.0	6.0	30.0	40.0	50.0	55.0
República Popular Democrática de Corea	3.0	3.2	3.5	3.5	…	…	…	…	20.0	20.0	20.0	20.0	…	…	…	…	…	…	…	…
Japón	13.6	9.2	13.0	10.3	10.5	9.9	8.1	10.1	20.0	20.0	22.0	22.0	1.0	1.0	2.0	2.0	60.0	65.0	70.0	75.0
Mongolia	10.9	6.0	6.2	17.6	12.9	14.4	16.0	17.1	18.0	18.0	18.0	18.0	7.0	6.0	5.0	4.0	10.0	15.0	20.0	25.0
República de Corea	16.3	11.0	17.4	26.0	9.8	10.5	11.3	12.1	14.0	15.0	15.0	15.0	7.0	5.5	5.0	9.0	45.0	50.0	55.0	60.0
Asia Meridional-Central																				
Asia Central																				
Kazajistán	18.8	12.7	10.9	10.9	8.4	9.2	10.5	11.5	22.0	23.0	25.0	25.0	8.0	7.0	8.0	…	…	…	…	…
Kirguistán	7.2	…	15.6	14.3	12.1	13.8	14.2	14.7	22.0	23.0	24.0	26.0	0.0	…	…	…	…	…	…	…
Tayikistán	…	…	…	…	18.5	19.3	20.1	21.1	19.0	20.0	20.0	20.5	0.0	…	…	…	…	…	…	…
Turkmenistán	…	…	…	…	5.2	4.8	5.5	5.8	…	…	12.0	…	0.0	…	…	…	…	…	…	…
Uzbekistán	8.0	14.7	15.3	15.3	11.7	12.4	13.6	14.4	28.0	30.0	30.2	33.0	0.0	…	…	…	…	…	…	…
Asia Meridional																				
Afganistán	7.3	8.9	13.0	14.1	18.2	19.8	21.4	22.9	20.0	21.0	24.0	26.0	…	…	…	…	…	…	…	…
Bangladés	5.0	10.9	13.1	12.6	16.5	18.1	19.7	21.0	20.0	22.0	24.0	26.0	8.0	7.0	6.0	5.0	5.0	7.0	10.0	12.0
Bután	5.0	5.2	5.5	5.5	14.3	15.8	17.3	18.5	20.0	22.0	24.0	26.0	5.0	5.0	4.0	4.0	15.0	18.0	20.0	22.0
India	11.0	10.1	11.4	9.2	17.9	19.4	21.0	22.4	20.0	22.0	24.0	26.0	10.0	8.0	6.0	5.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Irán (República Islámica de)	14.6	20.8	25.1	25.1	15.6	17.2	18.8	20.3	20.0	22.0	24.0	26.0	6.0	5.0	4.0	4.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Maldivas	6.5	6.8	7.0	7.2	13.7	15.2	16.8	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	4.0	4.0	3.0	3.0	10.0	12.0	15.0	17.0
Nepal	5.5	19.7	24.7	32.8	17.0	18.6	20.2	19.3	20.0	22.0	24.0	26.0	6.0	5.0	4.0	4.0	10.0	12.0	15.0	18.0
Pakistán	17.8	14.3	12.0	13.9	19.3	20.9	22.5	24.1	20.0	22.0	24.0	26.0	7.0	6.0	5.0	4.0	10.0	15.0	20.0	25.0
Sri Lanka	9.8	14.3	31.1	40.8	15.8	17.3	18.9	21.4	20.0	22.0	24.0	26.0	5.0	4.0	3.0	3.0	15.0	20.0	25.0	30.0
Asia Sudoriental																				
Camboya	8.0	21.1	42.3	32.5	12.4	13.9	15.5	16.7	20.0	21.0	22.0	23.0	8.0	7.0	6.0	5.0	5.0	7.0	10.0	12.0
Indonesia	15.8	18.9	18.9	18.5	13.6	15.1	16.7	17.8	20.0	22.0	24.0	26.0	8.0	6.0	5.0	2.0	15.0	20.0	25.0	30.0
República Democrática Popular Lao	5.0	5.2	5.5	5.7	11.8	13.3	14.9	15.9	20.0	21.0	23.0	25.0	6.0	5.0	4.0	4.0	3.0	5.0	7.0	8.0
Malasia	11.3	8.4	9.9	8.1	14.7	16.2	17.8	19.0	20.0	22.0	24.0	26.0	5.0	4.0	3.0	4.0	40.0	45.0	50.0	55.0
Myanmar	6.0	26.8	7.0	8.0	13.1	14.6	16.2	17.5	20.0	21.0	23.0	25.0	7.0	6.0	5.0	4.0	2.0	3.0	5.0	7.0
Filipinas	6.9	18.5	24.6	30.1	15.3	16.8	18.4	19.6	20.0	22.0	24.0	26.0	7.0	6.0	5.0	7.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Singapur	14.4	21.4	22.3	15.5	18.5	20.1	21.7	23.5	20.0	21.0	22.0	23.0	5.0	5.0	4.0	4.0	50.0	55.0	60.0	65.0
Tailandia	16.0	20.8	22.3	24.0	13.9	15.4	17.0	18.1	20.0	21.0	23.0	25.0	5.0	4.0	3.0	5.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Timor-Leste	4.5	4.8	5.0	5.2	11.2	12.7	14.3	15.3	20.0	21.0	23.0	25.0	…	…	…	…	1.0	2.0	3.0	4.0
Vietnam	12.3	23.9	21.4	23.5	12.8	14.3	15.9	17.0	20.0	22.0	24.0	26.0	8.0	5.0	6.0	6.0	15.0	20.0	25.0	30.0
Asia Occidental																				
Armenia	15.0	13.4	16.6	17.2	14.5	16.0	17.6	18.7	20.0	22.0	24.0	26.0	4.0	4.0	3.0	3.0	25.0	30.0	35.0	40.0
Azerbaiyán	10.0	16.2	16.2	14.5	15.1	16.6	18.2	19.2	20.0	22.0	24.0	26.0	5.0	5.0	4.0	4.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Baréin	5.7	7.9	8.6	8.6	17.8	19.3	20.9	22.1	22.0	24.0	26.0	28.0	4.0	4.0	3.0	3.0	40.0	45.0	50.0	55.0
Chipre	5.1	7.4	8.2	6.8	10.0	12.0	5.0	2.6	18.0	19.0	20.0	21.0	3.0	3.0	2.0	6.0	50.0	55.0	60.0	65.0
Georgia	5.8	15.2	14.2	13.3	13.4	14.9	16.5	17.5	20.0	22.0	24.0	26.0	8.0	7.0	4.0	4.0	15.0	20.0	25.0	30.0
Irak	9.4	8.9	9.1	8.1	22.5	24.5	26.1	27.9	20.0	22.0	24.0	26.0	…	…	…	…	…	…	…	…
Israel	10.9	10.7	12.8	14.1	18.9	20.4	22.0	23.8	25.0	27.0	28.0	30.0	5.0	5.0	4.0	4.0	60.0	65.0	70.0	75.0
Jordania	10.9	8.6	8.4	7.4	19.2	20.7	22.3	23.6	20.0	22.0	24.0	26.0	5.0	4.0	3.0	3.0	20.0	25.0	30.0	35.0
Kuwait	6.5	6.1	12.3	11.5	11.6	12.8	14.4	15.4	22.0	24.0	26.0	28.0	3.0	3.0	2.0	2.0	50.0	55.0	60.0	65.0
Líbano	34.0	16.2	13.2	18.3	20.4	22.2	24.8	27.8	20.0	22.0	24.0	26.0	…	…	…	…	…	…	…	…
Omán	6.2	3.2	9.1	3.6	14.9	16.2	17.8	18.8	22.0	24.0	26.0	28.0	4.0	4.0	3.0	3.0	35.0	40.0	45.0	50.0
Qatar	7.2	6.6	5.8	5.3	10.7	11.5	12.1	12.8	22.0	24.0	26.0	28.0	5.0	4.0	3.0	3.0	45.0	50.0	55.0	60.0
Arabia Saudita	2.3	3.1	2.8	3.0	13.5	15.0	16.6	17.6	22.0	24.0	26.0	28.0	4.0	4.0	3.0	4.0	40.0	45.0	50.0	55.0
Estado de Palestina	5.5	10.6	4.4	5.6	21.7	23.2	24.8	26.8	20.0	22.0	24.0	26.0	…	…	…	…	10.0	12.0	15.0	18.0
República Árabe Siria	12.0	30.5	60.8	86.7	23.8	26.8	32.8	36.8	20.0	22.0	24.0	26.0	…	…	…	…	…	…	…	…
Turquía	5.6	6.7	7.8	12.6	13.0	10.5	10.2	14.4	24.0	23.0	22.5	23.9	6.0	15.0	5.0	10.0	30.0	35.0	15.0	17.0
Emiratos Árabes Unidos	8.6	6.2	5.3	3.0	12.1	13.1	14.7	15.6	22.0	24.0	26.0	28.0	5.0	4.0	4.0	10.0	50.0	55.0	60.0	65.0
Yemen	…	…	…	…	25.6	28.6	33.6	37.1	20.0	22.0	24.0	26.0	…	…	…	…	…	…	…	…
EUROPA																				
Europa del Este																				
Bielorrusia	17.0	16.4	14.6	13.8	…	…	…	…	65.0	65.0	60.0	55.0	6.0	7.0	7.0	8.0	12.0	12.0	15.0	13.0
Bulgaria	13.9	9.4	8.5	9.2	5.0	8.0	8.0	4.0	65.0	60.0	55.0	50.0	3.0	6.0	8.0	12.0	10.0	12.0	15.0	17.0
Chequia	14.9	10.6	15.4	14.9	11.7	10.4	3.0	3.0	70.0	65.0	60.0	55.0	4.0	7.0	10.0	10.0	15.0	18.0	20.0	18.0
Hungría	16.5	8.6	14.8	14.6	14.3	8.0	3.7	7.3	65.0	60.0	58.0	55.0	4.0	8.0	12.0	15.0	15.0	12.0	15.0	17.0
Polonia	13.6	10.6	11.4	13.3	5.0	7.0	6.0	6.0	60.0	58.0	55.0	53.0	6.0	6.0	9.0	12.0	20.0	22.0	25.0	23.0
República de Moldavia	10.0	17.1	12.0	12.1	…	…	…	…	50.0	48.0	45.0	43.0	5.0	6.0	8.0	10.0	5.0	7.0	10.0	8.0
Rumanía	24.3	11.8	11.3	10.9	9.0	5.0	2.0	11.0	55.0	53.0	50.0	48.0	5.0	6.0	8.0	10.0	15.0	18.0	20.0	18.0
Eslovaquia	15.1	8.6	10.2	13.2	3.0	4.0	5.0	7.0	60.0	58.0	55.0	53.0	4.0	7.0	9.0	10.0	20.0	22.0	25.0	23.0
Ucrania	17.4	17.4	12.2	12.2	…	…	…	…	50.0	55.0	60.0	65.0	5.0	7.0	8.0	…	10.0	8.0	7.0	5.0
Europa Septentrional																				
Dinamarca	8.0	5.0	7.5	6.6	15.0	14.0	15.0	24.0	70.0	68.0	65.0	63.0	4.0	5.0	8.0	6.0	30.0	32.0	35.0	33.0
Estonia	14.1	11.6	9.1	11.8	7.0	4.0	8.0	5.0	70.0	65.0	60.0	58.0	5.0	8.0	10.0	12.0	15.0	18.0	20.0	19.0
Finlandia	6.2	7.0	8.3	7.8	7.0	9.0	8.0	10.0	70.0	68.0	65.0	63.0	4.0	3.0	5.0	2.0	30.0	32.0	35.0	33.0
Islandia	3.0	5.6	6.7	7.0	15.0	22.0	18.0	…	65.0	60.0	58.0	55.0	3.0	8.0	10.0	8.0	30.0	32.0	35.0	33.0
Irlanda	7.7	6.1	7.5	7.3	7.0	7.0	6.0	5.0	65.0	60.0	55.0	50.0	2.0	10.0	9.0	8.0	30.0	32.0	35.0	33.0
Letonia	18.3	12.2	8.8	8.1	7.0	4.0	2.0	3.0	60.0	58.0	55.0	53.0	2.0	6.0	8.0	10.0	12.0	14.0	16.0	15.0
Lituania	20.8	12.9	10.9	12.7	8.2	8.0	2.0	6.0	60.0	58.0	55.0	53.0	5.0	7.0	9.0	12.0	15.0	17.0	20.0	18.0

Tabla 2: Continuación

País / Territorio	Relación precio-ingresos				Sobrecarga de costos de vivienda (%)				Asequibilidad del alquiler (%)				Plusvalía de la vivienda (%)				Acceso a préstamos hipotecarios (%)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Noruega	8.1	7.7	8.8	8.1	5.0	8.0	8.0	7.0	65.0	62.0	60.0	58.0	6.0	7.0	9.0	8.0	35.0	33.0	36.0	34.0
Suecia	4.2	9.2	9.3	9.9	18.0	10.0	9.0	9.0	45.0	43.0	40.0	38.0	6.0	8.0	10.0	9.0	30.0	32.0	35.0	33.0
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	12.0	8.6	10.1	8.3	11.0	8.0	9.0	9.0	45.0	43.0	40.0	38.0	5.0	7.0	8.0	7.0	30.0	28.0	32.0	30.0
Europa Meridional																				
Albania	15.4	14.6	15.5	15.7	...	9.2	3.8	2.8	60.0	55.0	50.0	45.0	6.0	7.0	10.0	12.0	10.0	10.0	15.0	14.0
Andorra	8.0	8.5	9.0	9.5	...	13.9	14.3	...	65.0	60.0	55.0	50.0	3.0	4.0	5.0	6.0	15.0	17.0	20.0	18.0
Bosnia y Herzegovina	15.3	12.5	12.6	11.4	...	...	...	...	65.0	60.0	55.0	50.0	6.0	7.0	8.0	10.0	8.0	10.0	12.0	11.0
Croacia	12.7	12.5	13.7	13.2	8.4	7.2	4.0	5.0	65.0	60.0	55.0	50.0	4.0	6.0	8.0	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0
Grecia	12.2	9.7	10.6	11.5	14.0	21.0	13.0	14.0	60.0	55.0	58.0	60.0	-10.0	0.0	5.0	12.0	15.0	10.0	12.0	15.0
Italia	14.3	11.7	9.7	9.7	9.0	10.0	8.0	5.0	65.0	63.0	60.0	58.0	1.0	3.0	6.0	5.0	20.0	22.0	25.0	23.0
Malta	5.9	7.2	12.3	12.1	3.0	2.0	5.0	9.0	65.0	62.0	60.0	58.0	6.0	8.0	10.0	9.0	20.0	22.0	25.0	23.0
Montenegro	30.0	16.1	13.2	13.1	19.8	16.8	9.4	5.8	55.0	52.0	50.0	48.0	6.0	8.0	10.0	12.0	10.0	12.0	15.0	13.0
Portugal	11.6	8.3	12.7	12.6	10.0	10.0	5.0	9.0	55.0	53.0	50.0	48.0	3.0	6.0	9.0	12.0	25.0	22.0	27.0	25.0
San Marino	7.0	7.5	8.0	8.5	...	...	...	...	60.0	58.0	55.0	53.0	2.0	3.0	4.0	5.0	20.0	18.0	22.0	20.0
Serbia	18.8	17.1	18.9	15.9	28.0	33.7	19.5	15.4	50.0	48.0	45.0	43.0	5.0	7.0	9.0	10.0	12.0	15.0	18.0	16.0
Eslovenia	12.8	10.6	10.5	12.1	5.0	6.0	4.0	3.0	58.0	56.0	53.0	50.0	4.0	6.0	9.0	10.0	22.0	24.0	27.0	25.0
España	16.7	9.6	9.4	7.8	14.0	14.0	9.0	9.0	50.0	48.0	45.0	43.0	3.0	5.0	7.0	10.0	25.0	22.0	27.0	25.0
Macedonia del Norte	11.3	15.4	12.6	13.3	12.3	12.3	8.5	8.5	50.0	48.0	45.0	43.0	3.0	5.0	7.0	8.0	8.0	10.0	12.0	10.0
Europa Occidental																				
Austria	5.2	9.6	10.9	10.3	5.0	5.0	4.0	5.0	70.0	68.0	65.0	62.0	5.0	5.0	9.0	7.0	25.0	27.0	30.0	28.0
Bélgica	4.3	6.5	6.9	6.5	15.0	9.0	6.0	6.0	68.0	68.0	65.0	62.0	3.0	2.0	5.7	4.0	27.0	27.0	30.0	28.0
Francia	12.7	9.7	13.0	11.8	5.2	6.0	5.0	6.0	65.0	63.0	60.0	58.0	5.0	4.0	7.0	5.0	35.0	37.0	40.0	38.0
Alemania	4.3	6.6	9.4	10.7	7.0	6.0	5.0	5.0	65.0	63.0	60.0	58.0	4.0	6.0	10.0	7.0	35.0	38.0	40.0	38.0
Liechtenstein	8.0	8.5	9.0	9.5	...	...	...	...	60.0	58.0	55.0	53.0	4.0	5.0	6.0	7.0	20.0	22.0	24.0	22.0
Luxemburgo	4.7	8.3	11.6	11.5	12.0	16.0	23.0	29.0	55.0	53.0	50.0	48.0	6.0	7.0	10.0	9.0	25.0	27.0	30.0	28.0
Mónaco	20.0	22.0	24.0	25.0	...	...	...	...	40.0	38.0	35.0	33.0	6.0	7.0	8.0	10.0	15.0	17.0	20.0	18.0
Países Bajos (Reino de)	6.5	6.2	7.5	7.2	7.0	10.0	6.0	6.0	60.0	58.0	55.0	53.0	2.0	5.0	10.0	9.0	30.0	28.0	32.0	30.0
Suiza	5.4	7.3	8.7	9.7	12.0	7.0	7.0	7.0	40.0	38.0	35.0	33.0	5.0	6.0	8.0	8.0	35.0	37.0	40.0	38.0
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE																				
Caribe																				
Bahamas	...	3.9	7.0	8.9	16.7	18.2	19.8	21.0	30.0	32.0	35.0	37.0	5.0	5.0	6.0	6.0	35.0	37.0	40.0	42.0
Barbados	5.8	6.2	6.7	7.2	15.4	16.7	18.3	19.4	32.0	34.0	36.0	38.0	4.0	4.0	5.0	5.0	50.0	52.0	55.0	57.0
Cuba	...	...	...	...	…	…	…	…	75.0	74.0	73.0	72.0	5.0	5.0	15.0	15.0	5.0	7.0	3.5	12.0
Dominica	5.0	5.2	5.5	5.7	14.6	16.0	17.6	18.7	32.0	33.0	35.0	36.0	2.5	2.7	3.0	3.2	30.0	32.0	35.0	37.0
República Dominicana	3.5	11.5	13.5	15.8	16.9	18.4	20.0	21.2	60.0	58.0	56.0	54.0	10.0	10.0	14.0	13.0	22.0	25.0	27.1	33.0
Granada	5.2	5.4	5.7	5.9	15.1	16.4	18.0	19.0	33.0	34.0	36.0	37.0	2.7	2.9	3.2	3.4	32.0	34.0	36.0	38.0
Haití	...	...	...	...	26.3	27.8	29.4	31.4	45.0	43.0	41.0	39.0	2.0	3.0	5.0	6.0	5.0	7.0	20.1	10.0
Jamaica	5.5	4.3	6.0	6.2	18.4	19.9	21.5	22.8	35.0	36.0	38.0	39.0	3.0	3.0	4.0	4.0	35.0	37.0	39.0	41.0
San Cristóbal y Nevis	6.0	6.3	6.7	7.0	13.8	15.0	16.6	17.6	35.0	36.0	38.0	39.0	3.5	3.8	4.0	4.2	40.0	42.0	45.0	47.0
Santa Lucía	4.8	5.3	5.8	6.2	15.9	17.3	18.9	20.0	34.0	36.0	38.0	39.0	3.0	3.5	4.0	3.5	62.0	62.0	62.0	62.0
Trinidad y Tobago	19.6	10.0	6.1	6.1	14.7	16.2	17.8	19.0	30.0	32.0	34.0	36.0	3.5	3.8	4.0	4.2	40.0	42.0	45.0	47.0
Centroamérica																				
Belice	4.5	3.7	5.2	5.5	14.8	16.3	17.9	18.9	28.0	30.0	32.0	34.0	3.0	4.0	4.0	5.0	35.0	37.0	40.0	42.0
Costa Rica	5.4	5.7	10.3	9.5	6.2	8.0	14.8	10.8	57.0	55.0	53.0	51.0	7.0	8.0	9.0	8.0	36.0	40.0	9.2	48.0
El Salvador	9.5	25.4	6.5	0.0	18.2	19.7	21.3	22.7	53.0	51.0	49.0	47.0	6.0	5.0	7.0	6.0	18.0	20.0	11.2	25.0
Guatemala	4.7	9.3	10.1	11.9	19.0	20.5	22.1	23.4	68.0	66.0	64.0	62.0	7.0	6.0	8.0	7.0	15.0	18.0	16.5	25.0
Honduras	4.8	3.5	10.8	8.9	20.7	22.2	23.8	25.3	64.0	62.0	60.0	58.0	6.0	5.0	7.0	6.0	18.0	20.0	15.0	25.0
México	7.4	6.3	10.7	8.4	6.5	6.7	7.4	3.8	56.0	54.0	52.0	50.0	8.0	6.0	10.0	9.0	40.0	45.0	32.7	53.0
Nicaragua	5.0	10.0	5.7	5.8	21.4	22.9	24.5	26.1	67.0	65.0	63.0	61.0	5.0	4.0	5.0	5.0	12.0	15.0	9.0	20.0
Panamá	7.1	10.8	12.6	10.2	16.5	18.0	19.6	20.8	55.0	53.0	51.0	49.0	10.0	8.0	11.0	10.0	35.0	40.0	20.3	48.0
Sudamérica																				
Argentina	11.8	11.6	24.5	22.7	19.5	21.0	22.6	24.4	55.0	53.0	50.0	48.0	-5.2	-1.8	-4.5	-12.3	18.0	20.0	18.7	25.0
Bolivia (Estado Plurinacional de)	6.0	10.3	9.7	10.5	17.1	18.6	20.2	21.5	65.0	63.0	60.0	58.0	15.0	12.0	13.0	12.0	12.0	15.0	11.3	20.0
Brasil	6.3	16.7	16.4	18.3	16.4	17.9	19.5	21.3	58.0	56.0	54.0	52.0	10.0	3.0	4.0	5.0	35.0	40.0	51.8	48.0
Chile	4.1	10.8	14.9	15.6	6.8	11.3	33.2	17.4	52.0	50.0	48.0	46.0	10.0	13.0	10.0	8.0	45.0	50.0	14.2	58.0
Colombia	9.5	14.4	19.7	17.5	14.1	15.2	16.0	16.9	54.0	52.0	50.0	48.0	9.0	9.0	6.0	6.0	30.0	35.0	23.5	43.0
Ecuador	5.8	14.7	12.7	11.1	17.3	18.8	20.4	22.4	62.0	60.0	58.0	56.0	8.0	7.0	10.0	9.0	25.0	28.0	16.0	35.0
Paraguay	15.6	5.8	6.3	6.7	17.8	19.3	20.9	22.2	63.0	61.0	59.0	57.0	7.0	7.0	10.0	9.0	22.0	25.0	10.1	30.0
Perú	6.7	16.3	15.0	19.0	16.1	17.6	19.2	20.0	57.0	55.0	53.0	51.0	9.0	8.0	11.0	3.0	30.0	35.0	25.8	43.0
Uruguay	7.9	11.2	16.3	13.7	13.2	14.7	16.3	17.5	54.0	52.0	50.0	48.0	11.0	9.0	12.0	11.0	50.0	55.0	6.3	63.0
Venezuela (República Bolivariana de)	7.6	22.2	...	18.9	21.9	23.4	25.0	27.5	50.0	48.0	46.0	44.0	-15.4	-10.2	-25.7	-18.3	10.0	12.0	28.4	18.0
AMÉRICA SEPTENTRIONAL																				
Bermudas	8.0	8.5	9.0	9.5	...	...	...	...	45.0	47.0	49.0	50.0	4.0	4.5	5.0	5.5	60.0	62.0	64.0	65.0
Canadá	6.2	5.5	8.0	9.4	9.0	9.0	7.0	10.0	28.0	30.0	34.0	36.0	6.0	6.0	9.0	5.5	75.0	76.0	77.0	78.0
Groenlandia	...	...	...	...	...	...	...	...	35.0	36.0	38.0	39.0	2.0	2.2	2.5	2.7	25.0	26.0	27.0	28.0
San Pedro y Miquelón	4.5	4.8	5.0	5.2	...	...	...	...	30.0	31.0	32.0	33.0	2.5	3.0	3.5	4.0	50.0	52.0	55.0	57.0
Estados Unidos de América	2.7	2.6	3.5	4.5	14.0	12.0	12.0	12.0	40.0	42.0	45.0	47.0	2.5	7.0	15.0	6.0	75.0	76.0	77.0	78.0
OCEANIA																				
Australia/Nueva Zelanda																				
Australia	6.3	7.1	7.5	7.5	10.0	9.0	7.0	...	40.0	41.0	43.0	45.0	12.0	7.0	7.0	8.0	85.0	84.0	82.0	80.0
Nueva Zelanda	8.0	5.8	8.5	9.0	17.5	19.4	18.1	18.2	30.0	33.0	35.0	37.0	2.0	12.0	18.0	-1.2	70.0	68.0	65.0	63.0

Tabla 2: Continuación

País / Territorio	Relación precio-ingresos				Sobrecarga de costos de vivienda (%)				Asequibilidad del alquiler (%)				Plusvalía de la vivienda (%)				Acceso a préstamos hipotecarios (%)			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Melanesia																				
Fiyi	4.5	5.0	5.5	6.0	12.5	14.2	16.8	18.3	33.0	35.0	37.0	38.0	3.0	4.0	4.0	4.0	58.0	58.0	58.0	58.0
Papúa Nueva Guinea	4.5	5.0	5.5	6.0	18.6	20.6	22.4	23.9	30.0	32.0	35.0	37.0	4.0	5.0	4.0	5.0	15.0	15.0	17.0	17.0
Islas Salomón	4.0	4.5	5.0	5.5	16.2	17.8	19.5	20.8	25.0	27.0	30.0	32.0	4.0	4.0	5.0	4.0	15.0	15.0	17.0	17.0
Vanuatu	4.8	5.1	5.5	5.8	14.7	16.2	18.0	19.3	30.0	32.0	34.0	36.0	4.0	4.0	5.0	4.0	12.0	15.0	18.0	3.0
Micronesia																				
Kiribati	5.0	5.5	6.0	6.5	15.1	16.1	17.3	18.5	35.0	37.0	39.0	40.0	2.0	2.2	2.5	2.7	15.0	20.0	25.0	30.0
Islas Marshall	5.5	6.0	6.5	7.0	13.8	15.0	16.2	17.2	38.0	40.0	42.0	43.0	1.8	2.0	2.2	2.4	10.0	15.0	20.0	25.0
Micronesia (Estados Federados de)	5.2	5.7	6.2	6.7	14.0	15.7	17.2	18.2	36.0	38.0	40.0	41.0	1.9	2.1	2.3	2.5	12.0	18.0	23.0	28.0
Nauru	2.8	3.2	3.7	4.0	11.2	12.8	13.8	14.6	18.0	20.0	22.0	23.0	1.5	2.0	2.5	2.5	20.0	20.0	22.0	22.0
Palaos	4.5	4.8	5.2	5.5	10.5	11.5	13.0	15.2	28.0	30.0	32.0	33.0	2.0	2.2	2.5	2.7	15.0	20.0	25.0	30.0
Polinesia																				
Samoa	4.8	5.2	5.6	6.0	13.4	15.1	16.7	17.9	30.0	32.0	34.0	35.0	3.0	3.0	4.0	3.0	18.0	22.0	26.0	30.0
Tonga	4.5	4.8	5.2	5.5	12.8	14.3	15.9	17.1	28.0	30.0	32.0	33.0	2.0	3.0	3.0	3.0	15.0	18.0	22.0	25.0
Tuvalu	4.0	4.3	4.7	5.0	10.9	12.4	13.9	14.9	25.0	27.0	29.0	30.0	1.8	2.0	2.2	2.5	10.0	12.0	15.0	18.0

Definiciones:

(a) Vivienda (unidades en millones): El número total de viviendas (ocupadas y vacías) disponibles en un país o región.
(b) Relación precio-ingresos La proporción entre el precio medio de la vivienda y el ingreso anual medio del hogar.
(c) Sobrecarga de costos de vivienda (%): El porcentaje de la población que vive en hogares donde el costo total de la vivienda (alquiler, intereses hipotecarios, servicios, etc.) representa más del 40% de su ingreso disponible (ingreso neto) aplica para países de América Septentrional, Turquía, Chipre, Chile, Colombia, Costa Rica, Nueva Zelanda, México.
(d) El porcentaje de la población que vive en hogares donde el costo total de la vivienda (alquiler, intereses hipotecarios, servicios, etc.) representa más del 30% de su ingreso disponible (ingreso neto). Aplica a todos los demás países.
(e) Asequibilidad del alquiler (%): El porcentaje de hogares donde el alquiler excede el 30% de los ingresos.
(f) Plusvalía de la vivienda (%) Aumento porcentual anual en los precios de la vivienda.
(g) Acceso a préstamos hipotecarios (%): El porcentaje de hogares elegibles que han conseguido obtener una hipoteca o un préstamo hipotecario se compara con el número total de solicitantes.

Fuentes:

(a) Para datos de la relación precio-ingreso: Índices de precios de viviendas del Banco Central (HPI, por sus siglas en inglés), datos de transacciones del registro inmobiliario, datos de Numbeo/ Crowdsourcing, Oficinas Nacionales de Estadística (datos de ingresos), OCDE.
(b) Para datos de sobrecarga de costos de vivienda (%): Estadísticas de la UE sobre Ingresos y Condiciones de Vida (EU-SILC), OCDE, Stats NZ (Agencia de Estadísticas del Nueva Zelanda).□ Censos, Encuestas Nacionales de Ingresos y Gastos de los Hogares, Encuestas Nacionales de Vivienda.
(c) Para datos sobre la asequibilidad del alquiler (%): Eurostat, OCDE, Encuestas Nacionales de Ingresos y Gastos de los Hogares, Encuestas Demográficas y de Salud (DHS) & ICS, LS S.
(d) Para datos de apreciación del valor de la vivienda (%): Eurostat, Índices de precios de viviendas del Banco Central (HPI), datos de registro/transacciones de la propiedad y datos del Servicio de Listado Inmobiliario, Oficinas Nacionales de Estadística del país.
(e) Para datos de acceso a préstamos hipotecarios (%): Eurostat, E F Hypostat, CAHF, Datos Administrativos de Bancos Centrales/Regulatorios Financieros (sobre solicitudes y aprobaciones hipotecarias), Encuestas Nacionales de Vivienda.
(f) Para datos de Acceso a la Vivienda Subvencionada (%): Datos de la OCDE, informes del Banco Mundial de Vivienda, informes de ONU-Habitat, Anuario CAHF, Hábitat para la humanidad.

Notas

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda.*

Valores regionales:

(a) La relación precio-ingresos y la sobrecarga de costes de vivienda, la apreciación del valor de la vivienda y el acceso a préstamos hipotecarios contienen promedios no ponderados.
(b) La Asequibilidad del Alquiler contiene promedios ponderados.
(c) El indicador no se calcula a nivel global debido a las dos definiciones utilizadas en diferentes regiones.

Para la sobrecarga de costos de la vivienda se compilaron datos por país/región:

(a) Oceanía — Todos los países tienen un porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 30% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*
(b) África Subsahariana — Todos los países tienen un porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 30% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*
(c) Asia Occidental y África Septentrional — Excluyendo Chipre y Turquía el porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 40% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*
(d) América Latina y el Caribe — Excluyendo Chile, Colombia, Costa Rica y México, el porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 40% de la renta disponible total del hogar (neto de subsidios de vivienda).
(e) Asia Central y Meridional — Todos los países tienen un porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 30% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*
(f) Asia oriental y sudoriental — Todos los países tienen un porcentaje de la población que vive en un hogar aquí; el coste total de la vivienda (neto de las viviendas asociadas) representa más del 30% de la renta disponible total del hogar (neta de las viviendas asociadas).
(g) Europa y América Septentrional — Todos los países tienen un porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 40% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*
(h) Australia y Nueva Zelanda — Para Nueva Zelanda, el porcentaje de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda (neto de subsidios de vivienda) representa más del 40% del ingreso total del hogar (neto de subsidios de vivienda).*

Última actualización: 21/04/2026

Tabla 3: Seguridad de la tenencia e informalidad

País / Territorio	Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (%)				Población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (miles)			
	2010	2015	2020	2024	2010	2015	2020	2024
MUNDO	**26.9**	**25.3**	**24.9**	**24.8**	**979,728**	**1,028,233**	**1,108,511**	**1,164,729**
Australia y Nueva Zelanda	0.1	0.0	0.0	0.0	16	7	8	8
Asia Central y Meridional	50.2	47.3	44.3	42.6	305,421	322,244	334,622	347,523
Asia Oriental y Sudoriental	27.1	25.2	25.1	24.9	307,532	330,583	365,361	376,863
Europa y Norteamérica	1.4	1.0	0.6	0.3	11,715	8,290	4,845	2,973
América Latina y el Caribe	21.6	18.4	17.8	17.5	99,927	90,734	92,552	94,453
Oceanía*	12.8	12.6	13.0	13.5	314	343	394	453
África Subsahariana	58.9	54.8	51.5	49.4	191,969	217,540	246,381	273,646
Asia Occidental y África	23.8	18.4	18.3	18.2	62,834	58,491	64,347	68,810
ÁFRICA								
África Oriental								
Burundi	61.0	47.5	36.8	36.8	628	770	925	1,284
Comoras	57.5	53.7	50.0	47.0	109	119	129	137
Yibuti	64.8	58.4	52.4	48.3	426	423	417	412
Eritrea	64.8	58.4	52.4	48.3	680	645	606	590
Etiopía	80.5	76.7	73.0	70.7	12,750	15,496	18,774	22,055
Kenia	52.9	47.7	57.2	57.2	7,013	7,128	9,321	10,295
Madagascar	79.6	73.8	68.0	64.6	4,920	5,474	6,045	6,697
Malaui	62.0	52.0	42.0	38.0	1,423	1,407	1,337	1,421
Mauricio	64.8	58.4	52.4	48.3	335	299	263	240
Mayotte	64.8	58.4	52.4	48.3	126	137	141	149
Mozambique	74.8	68.7	62.5	57.6	5,331	5,861	6,523	7,268
Reunión	64.8	58.4	52.4	48.3	539	497	439	413
Ruanda	54.0	45.3	38.3	38.3	943	959	1,226	1,632
Seychelles	64.8	58.4	52.4	48.3	26	27	28	29
Somalia	64.8	58.4	52.4	48.3	3,067	3,534	4,562	5,019
Sudán del Sur	97.0	94.2	94.2	94.2	1,658	1,968	2,035	2,405
Uganda	67.5	60.7	54.0	52.7	4,110	5,690	6,852	8,244
República Unida de Tanzania	59.8	49.0	38.2	29.6	7,547	7,955	7,885	7,340
Zambia	55.3	51.0	46.8	43.4	3,086	3,509	3,913	4,206
Zimbabue	65.0	56.0	54.3	54.9	2,843	2,708	3,119	3,642
África Central								
Angola	37.5	44.2	50.9	56.2	5,253	7,905	11,486	15,044
Camerún	49.0	40.8	32.7	32.7	4,901	4,889	4,650	5,276
República Centroafricana	71.8	68.9	68.9	68.9	1,246	1,275	1,465	1,621
Chad	85.9	83.1	82.0	82.0	2,311	2,775	3,494	4,483
Congo	75.3	75.3	75.3	75.3	2,098	2,425	2,756	3,048
República Democrática del Congo	75.0	72.1	69.1	66.7	20,256	24,156	28,689	32,614
Guinea Ecuatorial	61.2	59.0	57.5	57.2	386	592	695	772
Gabón	48.7	44.6	40.4	37.9	722	802	848	884
Santo Tomé y Príncipe	56.2	68.1	80.0	82.4	67	92	118	134
África Septentrional								
Argelia	30.8	23.0	13.2	11.3	7,487	6,456	4,247	3,982
Egipto	19.1	6.4	3.8	3.8	7,310	2,716	1,766	1,915
Libia	29.1	20.2	16.6	16.6	1,664	1,161	1,026	1,076
Marruecos	19.2	12.2	10.9	10.9	3,636	2,560	2,476	2,595
Sudán	88.9	76.2	73.7	73.7	10,301	10,397	11,917	12,964
Túnez	10.0	9.0	8.0	7.2	717	697	662	622
Sáhara Occidental	28.9	20.2	16.7	16.6	102	85	80	85
África Meridional								
Botsuana	48.1	42.8	39.6	39.6	621	617	623	674
Lesoto	47.0	41.1	35.1	30.4	257	295	311	310
Namibia	41.8	41.4	41.4	41.4	369	447	548	632
Sudáfrica	25.7	24.8	24.2	24.2	8,425	8,892	9,297	9,866
Esuatini	35.0	27.5	20.0	15.5	87	73	59	51
África Occidental								
Benín	68.7	66.7	64.7	63.1	2,887	3,481	4,181	4,795
Burkina Faso	86.8	87.4	88.0	87.9	3,387	4,204	4,981	5,864
Cabo Verde	59.2	53.2	47.7	44.7	187	182	179	180
Costa de Marfil	58.6	54.3	50.0	47.4	6,225	6,782	7,494	8,170
Gambia	47.9	43.4	38.9	37.1	517	572	609	658
Ghana	43.6	35.2	28.2	28.2	5,635	5,416	5,055	5,666
Guinea	43.2	43.5	43.8	44.0	1,518	1,793	2,136	2,472
Guinea-Bisáu	0.0	69.8	60.8	59.0	-	526	542	599
Liberia	71.0	66.6	62.2	58.7	1,387	1,575	1,710	1,830
Malí	93.5	93.1	92.7	92.5	3,450	4,473	5,839	7,157
Mauritania	70.4	65.4	60.5	57.6	1,097	1,340	1,586	1,805
Níger	67.3	66.0	64.8	64.0	1,809	2,146	2,614	3,123
Nigeria	61.9	55.9	49.9	45.0	53,307	59,403	63,821	65,939
Santa Elena	59.2	53.2	47.7	44.7	1	1	1	1
Senegal	49.8	41.3	32.8	27.7	2,746	2,789	2,812	2,831
Sierra Leona	64.3	57.5	50.6	49.3	1,546	1,650	1,730	1,933
Togo	53.1	44.9	41.7	41.7	1,343	1,367	1,514	1,739
ASIA								
Asia Oriental								
China	29.1	26.3	26.3	26.3	193,549	210,673	238,444	246,168
República Popular Democrática de Corea	22.0	22.6	23.0	23.0	3,317	3,541	3,771	3,898
Japón	2.0	2.0	2.0	2.0	2,323	2,325	2,318	2,282
Mongolia	37.7	27.8	17.9	17.9	692	563	401	441
República de Corea	9.3	…	5.6	…	3,718	…	2,357	…
Asia Meridional-Central								
Asia Central								
Kazajistán	18.8	16.4	14.0	12.1	1,716	1,664	1,636	1,547
Kirguistán	27.8	20.1	12.4	6.3	538	423	288	157
Tayikistán	54.0	52.7	51.4	50.4	1,096	1,206	1,313	1,397
Turkmenistán	9.8	9.1	8.5	8.4	256	266	278	296
Uzbekistán	23.0	20.4	17.7	15.7	3,346	3,175	3,022	2,920
Asia Meridional								
Afganistán	67.0	68.9	70.8	72.4	4,217	5,703	6,990	7,936
Bangladés	55.1	53.5	51.9	51.5	23,247	25,179	26,841	29,209
Bután	51.7	48.6	45.7	42.3	123	132	140	142
India	48.8	45.7	42.7	40.8	187,463	197,642	204,256	209,437
Irán (República Islámica de)	51.7	48.6	45.7	42.3	28,248	29,463	30,284	29,821
Maldivas	39.9	37.1	34.8	34.8	53	61	71	77
Nepal	53.9	48.1	42.4	37.7	9,139	8,693	8,119	7,464
Pakistán	63.6	59.8	56.0	56.0	44,117	46,651	49,361	55,121
Sri Lanka	51.7	48.6	45.7	42.6	1,861	1,986	2,026	1,998
Asia Sudoriental								
Camboya	62.3	54.0	45.6	38.9	1,908	2,534	3,038	2,804
Indonesia	26.9	22.7	19.4	19.4	32,974	31,626	30,021	32,329
República Democrática Popular Lao	38.1	30.6	23.2	17.2	740	689	624	529
Malasia	…	…	0.2	…	…	…	51	…
Myanmar	45.4	53.5	58.3	58.3	6,492	8,117	9,319	9,672
Filipinas	43.5	40.3	37.1	34.6	19,085	21,729	22,529	22,226
Singapur	0.0	…	0.0	…	-	…	-	…
Tailandia	74.1	72.3	70.4	70.0	22,361	23,946	28,867	31,038
Timor-Leste	50.0	40.0	33.9	33.9	161	142	130	136
Vietnam	32.8	32.7	32.6	32.5	8,677	9,829	11,373	12,633
Asia Occidental								
Armenia	10.4	9.1	8.4	8.4	195	172	158	164
Azerbaiyán	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Baréin	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Chipre	0.2	0.2	0.2	0.2	2	2	2	2
Georgia	10.9	9.0	7.1	7.1	235	196	159	165
Irak	41.6	45.5	49.3	49.3	8,922	11,944	14,519	15,863
Israel	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Jordania	30.1	25.9	21.7	18.3	1,807	2,222	2,165	1,965
Kuwait	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Líbano	42.2	4.5	4.5	0.0	1,864	260	232	-
Omán	1.6	0.4	0.0	0.0	34	13	-	-
Qatar	0.0	…	0.0	…	-	…	-	…
Arabia Saudita	0.2	0.2	0.2	0.2	39	47	49	54
Estado de Palestina	25.3	20.5	42.3	42.3	851	790	1,846	2,025
República Árabe Siria	27.0	23.5	35.1	37.0	3,382	3,461	5,430	6,576
Turquía	17.6	14.1	14.1	14.1	8,958	9,858	10,815	11,040
Emiratos Árabes Unidos	0.2	0.2	0.1	0.1	13	11	9	11
Yemen	50.7	44.2	44.2	44.2	4,154	4,456	5,702	6,602
EUROPE								
Europa del Este								
Bielorrusia	9.9	6.1	2.3	1.5	702	443	166	108
Bulgaria	0.3	0.3	0.3	0.3	14	15	15	16
Chequia	0.1	0.0	0.0	0.0	9	-	-	-
Hungría	9.1	7.2	0.0	0.0	633	499	-	-
Polonia	1.5	1.5	1.7	2.2	350	338	384	504
República de Moldavia	12.3	6.5	0.0	0.0	175	85	-	-
Rumanía	5.7	4.0	2.3	1.6	622	422	231	157

Tabla 3: Continuación

País / Territorio	Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (%)				Población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (miles)			
	2010	2015	2020	2024	2010	2015	2020	2024
Eslovaquia	0.1	0.1	0.1	0.1	3	2	2	2
Ucrania	2.5	1.1	0.0	0.0	800	348	-	-
Europa Septentrional								
Dinamarca	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Estonia	0.3	0.2	0.1	0.2	2	2	1	2
Finlandia	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Islandia	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Irlanda	7.5	8.1	8.5	8.5	211	240	269	287
Letonia	1.6	1.3	1.0	0.7	23	17	12	10
Lituania	2.2	1.3	0.6	0.3	46	26	11	6
Noruega	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Suecia	0.2	0.3	0.3	0.4	19	25	31	35
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	0.2	0.2	0.2	0.2	83	87	91	94
Europa Meridional								
Albania	15.4	9.1	2.8	2.8	234	145	46	46
Andorra	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Bosnia y Herzegovina	4.5	0.0	0.0	0.0	78	-	-	-
Croacia	0.2	0.2	0.2	0.1	6	6	5	1
Grecia	1.4	0.0	0.0	0.0	120	-	-	-
Italia	0.0	0.0	0.0	0.0	8	8	8	8
Malta	1.4	0.5	0.0	0.0	6	2	-	-
Montenegro	14.9	11.8	8.8	8.8	60	48	35	37
Portugal	0.3	0.2	0.1	0.01	20	12	5	1
San Marino	0.5	0.3	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	-
Serbia	6.5	4.2	1.9	1.4	284	180	79	59
Eslovenia	0.7	0.6	0.5	0.5	7	6	6	6
España	0.1	0.1	0.1	0.1	19	34	35	35
Macedonia del Norte	0.1	0.1	0.1	0.1	1	1	1	1
Europa Occidental								
Austria	0.0	0.0	0.0	0.0	1	2	3	3
Bélgica	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Francia	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Alemania	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Liechtenstein	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Luxemburgo	0.02	0.02	0.02	0.02	0.1	0.1	0.1	0.1
Mónaco	0.01	0.01	0.01	0.00	0.0	0.0	0.0	0.0
Países Bajos (Reino de)	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Suiza	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE								
El Caribe								
Bahamas	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Barbados	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Cuba	5.3	7.9	10.5	11.0	458	685	906	932
Dominica	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
República Dominicana	18.3	12.4	11.2	11.2	1,336	962	907	931
Granada	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Haití	57.1	53.7	51.1	51.1	2,578	2,795	3,024	3,311
Jamaica	1.1	1.0	0.9	0.9	16	15	15	14

País / Territorio	Proporción de la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (%)				Población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (miles)			
	2010	2015	2020	2024	2010	2015	2020	2024
San Cristóbal y Nevis	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Santa Lucía	2.8	1.4	0.5	0.3	1	1	0.2	0.2
Trinidad y Tobago	8.3	8.4	8.6	8.8	62	65	69	72
Centroamérica								
Belice	15.7	15.7	15.7	15.7	23	25	26	27
Costa Rica	8.1	5.8	3.5	3.5	265	211	138	144
El Salvador	34.5	19.5	16.5	16.5	1,369	840	751	784
Guatemala	44.3	38.7	37.6	37.6	3,298	3,305	3,560	3,873
Honduras	36.2	0.0	0.0	0.0	1,555	-	-	-
México	22.8	17.8	12.7	10.7	19,825	16,635	12,670	11,167
Nicaragua	67.2	0.0	0.0	0.0	2,192	-	-	-
Panamá	27.1	16.3	16.3	16.3	641	424	460	486
Sudamérica								
Argentina	16.7	15.9	14.5	14.5	6,261	6,325	6,025	6,114
Bolivia (Estado Plurinacional de)	46.6	46.6	46.6	46.6	3,153	3,513	3,859	4,123
Brasil	18.2	14.9	14.9	14.9	29,741	25,746	27,016	27,759
Chile	7.3	20.2	22.5	22.5	1,094	3,189	3,848	3,958
Colombia	14.5	11.1	9.7	9.7	4,966	4,021	3,813	4,028
Ecuador	57.8	57.8	57.8	57.8	5,467	5,919	6,397	6,629
Paraguay	27.0	19.5	15.1	15.1	923	738	659	731
Perú	38.2	34.5	43.7	44.3	8,593	8,473	11,995	12,900
Uruguay	12.5	3.2	1.3	1.3	391	102	42	42
AMÉRICA SEPTENTRIONAL								
Bermudas	0.04	0.1	0.1	0.1	0.03	0.03	0.04	0.04
Canadá	0.5	1.0	1.4	1.6	147	286	446	525
Groenlandia	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
San Pedro y Miquelón	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Estados Unidos de América	0.2	0.2	0.1	0.1	552	439	310	229
OCEANIA								
Australia/ Nueva Zelanda								
Australia	0.1	0.04	0.04	0.04	16	7	8	8
Nueva Zelanda	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Melanesia								
Fiyi	12.5	9.9	9.4	9.4	59	50	49	52
Papúa Nueva Guinea	20.9	21.3	21.7	22.0	207	246	302	359
Islas Salomón	6.9	4.9	2.9	2.6	7	7	6	6
Vanuatu	4.2	3.8	3.5	3.2	2	3	2	2
Micronesia								
Kiribati	12.9	9.4	5.9	4.5	7	6	4	4
Islas Marshall	1.4	1.5	1.5	1.5	1	1	0.5	0.5
Micronesia (Estados Federados de)	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	-	-
Nauru	51.3	51.3	51.3	51.3	5	6	6	6
Palaos	1.3	1.0	0.7	0.6	0.2	0.1	0.1	0.1
Polinesia								
Samoa	34.6	34.6	34.6	34.6	13	13	13	13
Tonga	1.3	0.8	0.4	0.1	0.3	0.2	0.1	0.0
Tuvalu	50.9	50.9	50.9	50.9	3	3	3	3

Definiciones:

(a) Seguridad de la tenencia (%) Porcentaje de personas con documentación legalmente reconocida de sus derechos a la tierra dentro de la población adulta total.
(b) Proporción de población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (%). Esto se basa en la definición de 'hogar en barrio marginal' como una en la que los habitantes sufren una o más de las cuatro carencias habitacionales (1. Falta de acceso a una fuente de agua mejorada, 2. Falta de acceso a instalaciones sanitarias mejoradas, 3. Falta de espacio habitable suficiente, 4. Falta de durabilidad de la vivienda).

Fuentes:

(a) Para datos de Seguridad de la Tenencia (%): Censos Nacionales de Población y Vivienda (dato de estado de tenencia), Registros de ONU-Habitat y Administración de Tierras.
(b) Para la proporción de la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (%) y la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales (miles): Programa de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas (ONU-Habitat), Base de Datos Global de Indicadores Urbanos 2026.

Notas

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda.*

Valores regionales:

La proporción y la población de la población urbana que vive en barrios marginales o asentamientos informales contiene promedios ponderados.

Última actualización: 21/04/2026

Tabla 4. Seguridad y suficiencia de la zona habitable

País / Territorio	Seguridad Estructural (%),Total				Materiales duraderos (%), urbanos				(%) Hacinamiento, Urbano			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
MUNDO	**59.6**	**61.2**	**63.6**	**65.6**	**79.6**	**81.7**	**81.8**	**82.7**	**19.6**	**19.4**	**18.9**	**18.0**
Australia y Nueva Zelanda	97.5	98.5	98.5	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0	4.6	4.7	4.9	5.4
Asia Central y Meridional	61.8	64.5	68.6	71.8	69.9	80.6	75.8	77.5	17.9	17.2	16.7	16.2
Asia Oriental y Sudoriental	67.1	70.1	72.6	75.2	83.5	85.9	88.4	90.2	14.8	14.4	13.8	13.4
Europa y Norteamérica	88.7	90.2	91.8	93.0	99.9	97.7	98.1	98.3	18.4	19.7	19.7	16.5
América Latina y el Caribe	57.6	60.0	62.1	64.2	79.0	81.9	82.7	84.7	20.6	19.9	19.3	18.7
Oceanía*	28.6	30.7	34.0	36.4	42.5	45.4	52.6	50.1	13.9	13.3	12.9	12.5
África Subsahariana	31.2	31.4	34.1	36.3	49.5	48.5	49.7	51.5	23.3	19.9	19.2	21.4
Asia Occidental y África Septentrional	63.7	67.0	70.5	72.3	64.1	67.5	72.1	70.7	19.8	20.1	19.2	19.3
ÁFRICA												
África Oriental												
Burundi	35.0	37.0	40.0	42.0	61.2	33.0	36.0	38.0	30.8	30.1	29.4	28.8
Comoras	35.0	37.0	40.0	42.0	55.0	58.0	61.0	63.0	21.3	20.6	19.9	19.4
Yibuti	35.0	37.0	40.0	42.0	35.0	38.0	41.0	43.0	29.1	28.3	27.5	26.8
Eritrea	...	...	...	...	...	...	...	...	32.4	31.5	29.7	28.5
Etiopía	10.0	12.0	15.0	18.0	40.0	43.0	46.0	48.0	28.6	27.9	27.2	26.5
Kenia	42.0	45.0	48.0	50.0	55.0	58.0	61.0	63.0	22.0	21.3	20.6	20.1
Madagascar	10.0	12.0	15.0	18.0	45.0	48.0	51.0	53.0	24.7	24.0	23.3	22.7
Malaui	35.0	37.0	40.0	42.0	55.1	58.0	61.0	63.0	27.7	27.0	26.3	25.7
Mauricio	...	...	...	...	90.0	92.0	94.0	96.0	7.5	7.0	6.5	6.3
Mayotte	...	...	...	...	...	...	...	...	34.6	33.9	33.0	32.3
Mozambique	35.0	37.0	40.0	42.0	35.0	38.0	41.0	43.0	28.4	27.7	27.0	26.3
Reunión	75.0	77.0	78.0	80.0	...	...	...	...	31.0	30.3	29.4	28.7
Ruanda	55.0	12.0	15.0	18.0	47.5	61.9	56.0	58.0	22.5	21.8	21.1	20.4
Seychelles	...	...	...	...	90.0	92.0	94.0	96.0	8.4	7.9	7.4	7.1
Somalia	10.0	12.0	15.0	18.0	25.0	28.0	31.0	33.0	35.2	34.3	33.4	32.7
Sudán del Sur	...	20.0	22.0	23.0	3.0	23.0	26.0	28.0	32.7	31.8	31.0	30.2
Uganda	10.0	12.0	15.0	18.0	40.0	43.0	46.0	48.0	25.9	25.2	24.5	23.8
República Unida de Tanzania	10.0	12.0	15.0	18.0	72.8	48.0	51.0	53.0	23.3	22.6	21.9	21.4
Zambia	35.0	37.0	40.0	42.0	55.0	58.0	61.0	63.0	21.7	21.0	20.3	19.8
Zimbabue	35.0	37.0	40.0	42.0	72.0	76.0	79.0	81.0	27.4	26.7	26.0	25.3
Middle Africa												
Angola	10.0	12.0	15.0	18.0	35.0	38.0	41.0	43.0	25.5	27.7	27.0	26.3
Camerún	35.0	37.0	40.0	42.0	50.0	53.0	56.0	58.0	25.2	24.2	23.8	23.2
República Centroafricana	...	...	27.0	28.0	27.8	28.0	31.0	33.0	34.1	33.2	32.3	31.6
Chad	10.0	12.0	15.0	18.0	19.9	23.0	26.0	28.0	27.9	27.2	26.5	25.9
Congo	35.0	37.0	40.0	42.0	61.0	63.0	65.0	66.0	25.4	24.7	23.3	22.4
República Democrática del Congo	30.0	32.0	35.0	37.0	50.7	23.0	26.0	28.0	33.4	32.7	32.0	31.2
Guinea Ecuatorial	...	...	...	...	...	...	...	...	17.4	16.9	15.9	15.3
Gabón	35.0	37.0	40.0	42.0	55.0	58.0	61.0	63.0	19.6	19.0	18.4	17.9
Santo Tomé y Príncipe	53.0	55.0	57.0	58.0	55.0	58.0	61.0	63.0	20.0	19.4	18.8	18.3
África Septentrional												
Argelia	65.0	70.0	75.0	77.0	65.0	68.0	71.0	73.0	19.6	19.0	18.4	17.9
Egipto	72.0	75.0	78.0	80.0	60.0	63.0	66.0	68.0	22.8	21.8	21.1	20.5
Libia	50.0	50.0	50.0	50.0	...	...	...	...	20.9	20.3	19.1	18.3
Marruecos	68.0	72.0	74.0	75.0	65.0	68.0	71.0	73.0	20.3	19.6	18.9	18.4
Sudán	30.0	30.0	43.0	44.0	17.3	38.0	41.0	43.0	29.2	28.5	27.8	27.1
Túnez	68.0	70.0	70.0	75.0	75.0	78.0	81.0	99.2	21.0	20.3	19.6	19.0
Sáhara Occidental	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
África Meridional												
Botsuana	35.0	38.0	40.0	42.0	75.0	78.0	81.0	83.0	8.9	8.3	7.9	7.6
Lesoto	35.0	37.0	40.0	42.0	65.0	68.0	71.0	73.0	18.7	18.1	17.5	17.1
Namibia	57.0	37.0	40.0	42.0	65.0	68.0	71.0	73.0	10.4	9.8	9.2	8.9
Sudáfrica	73.0	75.0	77.0	78.0	75.0	78.0	81.0	83.0	11.6	11.0	10.4	9.9
Esuatini	...	...	...	...	88.3	68.0	71.0	73.0	10.7	10.3	9.9	9.6
África Occidental												
Benín	10.0	12.0	15.0	18.0	55.0	58.0	61.0	71.9	22.1	21.4	20.7	20.1
Burkina Faso	30.0	32.0	35.0	37.0	35.0	38.0	41.0	43.0	23.6	22.9	22.2	21.7
Cabo Verde	65.0	68.0	70.0	71.0	65.0	68.0	71.0	73.0	9.4	8.8	8.2	7.9
Costa de Marfil	35.0	37.0	40.0	42.0	55.0	58.0	61.0	63.0	20.3	19.6	18.9	18.4
Gambia	35.0	37.0	40.0	42.0	77.5	48.0	51.0	53.0	23.0	22.3	24.6	22.3
Ghana	35.0	37.0	40.0	42.0	65.0	68.0	71.0	73.0	21.3	20.5	19.8	19.3
Guinea	10.0	12.0	15.0	18.0	35.0	38.0	41.0	43.0	26.6	25.8	25.0	24.3
Guinea-Bisáu	10.0	12.0	15.0	18.0	45.0	48.0	51.0	53.0	25.7	25.0	24.3	23.7
Liberia	30.0	32.0	35.0	37.0	35.0	38.0	41.0	43.0	29.8	29.1	28.4	27.7
Malí	30.0	32.0	35.0	37.0	15.0	17.0	19.0	20.0	24.0	23.3	22.6	21.9
Mauritania	10.0	12.0	15.0	18.0	55.0	59.0	62.0	63.0	21.9	21.2	20.5	20.5
Níger	10.0	12.0	15.0	18.0	20.0	23.0	26.0	28.0	29.3	28.6	27.9	27.2
Nigeria	47.0	49.0	51.0	53.0	44.0	47.0	47.0	49.0	24.3	23.6	22.9	22.3
Santa Elena	...	...	...	...	...	...	...	...	6.5	6.3	5.9	5.7
Senegal	35.0	37.0	40.0	42.0	55.0	89.7	61.0	63.0	21.6	20.9	20.2	19.7
Sierra Leona	10.0	12.0	15.0	18.0	53.3	38.0	41.0	43.0	27.8	27.1	26.1	25.8
Togo	35.0	37.0	40.0	42.0	35.0	39.0	42.0	44.0	25.0	24.3	23.6	23.0
ASIA												
Asia Oriental												
China	65.0	70.0	75.0	80.0	85.0	88.0	91.0	93.0	17.1	16.4	15.7	15.3
República Popular Democrática de Corea	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Japón	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2.0	5.9	5.5	5.2
Mongolia	50.0	55.0	60.0	65.0	39.3	78.0	81.0	83.0	15.6	14.9	14.2	13.9
República de Corea	98.0	99.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	5.9	5.5	5.1	4.8
Asia Meridional-Central												
Asia Central												
Kazajistán	91.2	98.0	98.8	99.0	93.5	99.2	99.6	99.8	4.2	3.8	3.4	3.2
Kirguistán	89.0	94.2	96.1	96.5	92.8	97.4	98.1	98.5	14.6	14.0	13.4	13.1
Tayikistán	79.4	81.4	83.2	85.2	87.6	87.6	89.2	91.2	22.4	21.7	21.0	20.6
Turkmenistán	92.1	96.4	97.7	98.0	95.1	98.7	99.0	99.5	6.3	5.9	5.5	5.3
Uzbekistán	86.3	88.3	92.1	93.5	91.2	95.2	96.8	96.8	14.2	13.7	13.1	12.8
Asia Meridional												
Afganistán	20.0	25.0	35.0	40.0	25.0	25.2	31.0	33.0	24.5	23.8	23.1	22.6
Bangladés	38.0	40.0	45.0	50.0	62.0	65.8	68.0	70.0	26.8	26.1	25.4	24.8
Bután	...	48.0	52.0	55.0	82.4	78.0	81.0	83.0	17.2	16.5	16.4	15.8
India	48.0	50.0	55.0	60.0	70.0	84.6	76.0	78.0	21.7	21.0	20.3	19.8
Irán (República Islámica de)	60.0	65.0	70.0	75.0	85.0	88.0	91.0	93.0	19.4	18.7	18.0	17.6
Maldivas	70.0	75.0	80.0	85.0	75.0	78.0	81.0	83.0	15.9	15.2	14.6	14.2
Nepal	30.0	35.0	40.0	45.0	43.9	65.0	81.0	70.0	20.6	19.9	19.2	18.7
Pakistán	40.0	42.0	45.0	48.0	58.0	61.0	64.0	66.0	23.4	22.7	22.0	21.4
Sri Lanka	60.0	65.0	70.0	75.0	75.0	78.0	81.0	83.0	19.1	18.4	17.7	17.2
Asia Sudoriental												
Camboya	65.0	68.0	70.0	72.0	84.1	68.0	71.0	94.4	15.2	14.5	13.8	13.4
Indonesia	50.0	55.0	58.0	62.0	75.0	78.0	81.0	83.0	16.4	15.7	15.0	14.6
República Democrática Popular Lao	65.0	68.0	70.0	72.0	55.0	58.0	61.0	63.0	14.3	13.6	12.9	12.6
Malasia	70.0	75.0	80.0	85.0	85.0	88.0	91.0	93.0	17.8	17.1	16.4	16.0
Myanmar	65.0	68.0	70.0	72.0	58.0	61.0	64.0	66.0	15.8	15.1	14.4	14.0
Filipinas	42.0	45.0	48.0	52.0	65.0	68.0	71.0	73.0	18.5	17.8	17.1	16.7
Singapur	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	22.4	21.7	21.0	20.3
Tailandia	65.0	68.0	70.0	72.0	85.0	88.0	91.0	93.0	16.8	16.1	15.4	15.0
Timor-Leste	42.0	45.0	48.0	52.0	56.3	48.0	51.0	53.0	13.5	12.8	12.1	11.8
Vietnam	65.0	68.0	70.0	72.0	75.0	78.0	81.0	83.0	15.5	14.8	14.1	13.8
Asia Occidental												
Armenia	55.0	60.0	65.0	68.0	97.2	...	85.0	...	16.5	15.8	15.1	14.7
Azerbaiyán	60.0	65.0	70.0	72.0	...	...	82.0	...	18.2	17.6	17.0	16.6
Baréin	80.0	85.0	90.0	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0	21.5	20.9	20.3	19.8
Chipre	85.0	88.0	90.0	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2.0	1.4	2.7	2.9
Georgia	60.0	65.0	65.0	68.0	...	...	75.0	...	15.9	15.2	14.5	14.8
Irak	40.0	45.0	45.0	45.0	45.0	48.0	51.0	53.0	27.2	26.4	25.6	24.9
Israel	90.0	92.0	94.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	22.8	22.1	21.4	20.7
Jordania	70.0	75.0	80.0	85.0	65.0	68.0	71.0	73.0	23.2	22.5	21.8	21.3
Kuwait	85.0	88.0	90.0	93.0	100.0	100.0	100.0	100.0	14.0	13.6	13.2	12.9
Líbano	65.0	70.0	75.0	70.0	75.0	78.0	81.0	83.0	24.6	23.9	23.2	22.6
Omán	75.0	78.0	82.0	85.0	100.0	100.0	100.0	100.0	18.0	17.5	17.0	16.6
Qatar	85.0	88.0	90.0	92.0	100.0	100.0	100.0	100.0	12.9	12.6	12.3	12.1
Arabia Saudita	80.0	85.0	90.0	93.0	100.0	100.0	100.0	100.0	16.3	15.7	15.1	14.7
Estado de Palestina	40.0	45.0	50.0	55.0	65.0	68.0	71.0	73.0	26.5	25.5	24.8	24.2
República Árabe Siria	40.0	40.0	40.0	40.0	...	...	...	...	28.7	27.8	26.0	24.8
Turquía	60.0	65.0	72.0	73.0	85.0	88.0	91.0	93.0	8.0	29.0	24.0	38.1
Emiratos Árabes Unidos	90.0	92.0	94.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0	14.6	14.2	13.8	13.5
Yemen	15.0	15.0	20.0	20.0	25.0	28.0	31.0	24.6	31.0	30.1	28.3	27.1
EUROPA												
Europa del Este												
Bielorrusia	87.0	87.0	90.0	92.0	96.6	84.0	86.0	88.0	...	...	...	...
Bulgaria	85.0	87.0	90.0	92.0	96.2	96.0	97.0	98.0	36.0	41.4	39.5	34.9
Chequia	90.0	92.0	94.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	17.0	18.7	15.2	15.9
Hungría	85.0	86.0	88.0	90.0	100.0	98.0	99.0	99.0	35.0	41.1	18.8	15.5
Polonia	85.0	88.0	90.0	92.0	100.0	98.0	99.0	99.0	38.0	43.4	36.9	33.9
República de Moldavia	75.0	77.0	80.0	82.0	99.6	70.0	73.0	75.0	...	...	...	...
Rumanía	80.0	83.0	85.0	87.0	98.0	94.0	96.0	97.0	40.0	49.7	45.1	40.0
Eslovaquia	85.0	87.0	90.0	92.0	100.0	98.0	99.0	99.0	39.8	37.8	30.1	30.5

Tabla 4: Continuación

País / Territorio	Seguridad Estructural (%),Total				Materiales duraderos (%), urbanos				(%) Hacinamiento, Urbano			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Ucrania	80.0	78.0	75.0	70.0	100.0	84.0	86.0	88.0	...	...	...	...
Europa Septentrional												
Dinamarca	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	7.0	8.1	9.5	8.7
Estonia	90.0	91.0	93.0	94.0	100.0	98.0	99.0	99.0	9.0	13.4	12.7	17.0
Finlandia	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	9.0	6.7	7.6	8.8
Islandia	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	7.0	8.3	11.3	1.3
Irlanda	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2.0	3.8	3.0	3.9
Letonia	85.0	87.0	89.0	90.0	99.7	95.0	96.0	97.0	47.0	41.4	42.5	40.9
Lituania	85.0	87.0	89.0	90.0	99.5	98.0	99.0	99.0	34.0	26.4	21.1	26.0
Noruega	97.0	98.0	98.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	6.0	5.2	6.2	6.0
Suecia	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	12.0	13.9	15.6	16.4
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	95.0	96.0	97.0	97.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1.0	1.0	1.0	1.2
Europa Meridional												
Albania	70.0	75.0	80.0	80.0	99.1	75.0	78.0	80.0	...	...	58.1	...
Andorra	90.0	92.0	94.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	...	...	...
Bosnia y Herzegovina	80.0	82.0	85.0	88.0	99.9	70.0	73.0	75.0	...	...	15.0	...
Croacia	85.0	87.0	90.0	92.0	100.0	95.0	96.0	97.0	42.8	41.7	36.2	31.3
Grecia	85.0	87.0	89.0	90.0	100.0	95.0	96.0	97.0	19.0	28.1	29.0	26.9
Italia	85.0	87.0	89.0	90.0	100.0	98.0	99.0	99.0	15.0	27.8	26.1	25.4
Malta	90.0	91.0	92.0	93.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2.0	3.8	4.2	2.4
Montenegro	70.0	72.0	75.0	87.0	99.7	65.0	68.0	70.0	46.6	57.6	64.6	...
Portugal	90.0	92.0	94.0	95.0	100.0	98.0	99.0	99.0	9.0	10.3	9.0	12.9
San Marino	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	...	...	...
Serbia	75.0	78.0	80.0	82.0	99.9	80.0	83.0	85.0	54.3	53.4	50.6	47.9
Eslovenia	90.0	92.0	94.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	29.0	11.0	9.0	8.0
España	92.0	93.0	94.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0	3.0	5.5	7.6	7.6
Macedonia del Norte	75.0	78.0	80.0	82.0	99.4	73.0	76.0	78.0	...	...	...	...
Europa Occidental												
Austria	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	10.0	15.0	14.1	14.5
Bélgica	96.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	4.0	1.6	5.8	5.7
Francia	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	98.0	99.0	99.0	8.0	7.4	9.6	9.9
Alemania	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	99.0	99.0	99.0	6.0	7.0	10.2	11.4
Liechtenstein	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	...	...	...
Luxemburgo	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	8.0	6.8	8.5	7.4
Mónaco	98.0	98.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	...	...	...
Países Bajos (Reino de)	97.0	98.0	98.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2.0	3.3	4.8	3.8
Suiza	96.0	97.0	98.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	5.0	6.4	6.4	7.0
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE												
Caribe												
Bahamas	85.0	87.0	89.0	90.0	90.0	92.0	94.0	96.0	20.2	19.6	19.0	18.5
Barbados	85.0	86.0	87.0	88.0	90.0	92.0	94.0	96.0	18.6	18.1	17.6	17.2
Cuba	50.0	52.0	55.0	57.0	80.0	82.0	84.0	86.0	...	...	...	...
Dominica	60.0	...	65.0	68.0	...	...	...	...	17.6	17.1	16.6	16.2
República Dominicana	40.0	45.0	50.0	52.0	75.0	77.0	79.0	81.0	20.4	19.7	19.0	18.5
Granada	70.0	72.0	...	77.0	...	...	...	...	18.2	17.7	17.2	16.8
Haití	25.0	27.0	25.0	23.0	30.0	33.0	36.0	38.0	31.8	31.1	30.4	29.6
Jamaica	70.0	72.0	76.0	79.0	80.0	82.0	84.0	86.0	22.2	21.5	20.8	20.3
San Cristóbal y Nevis	80.0	81.0	82.0	83.0	...	...	...	...	16.7	16.2	15.7	15.3
Santa Lucía	86.0	87.0	88.0	89.0	85.0	87.0	89.0	91.0	19.2	18.6	18.0	17.5
Trinidad y Tobago	75.0	77.0	80.0	82.0	85.0	87.0	89.0	91.0	17.8	17.1	16.4	16.0
Centroamérica												
Belice	70.0	72.0	74.0	76.0	80.0	86.3	84.0	86.0	17.9	17.3	16.7	16.3
Costa Rica	70.0	72.0	75.0	77.0	90.0	92.0	94.0	96.0	16.8	16.1	15.4	14.7
El Salvador	40.0	38.0	40.0	42.0	70.0	72.0	74.0	76.0	22.0	21.3	20.6	20.6
Guatemala	40.0	42.0	45.0	47.0	70.0	81.6	74.0	76.0	22.9	22.2	21.5	20.9
Honduras	30.0	32.0	35.0	37.0	70.0	72.0	74.0	76.0	25.0	24.3	23.6	23.0
México	55.0	60.0	65.0	67.0	80.0	86.3	84.0	86.0	18.9	18.2	17.5	16.8
Nicaragua	40.0	42.0	42.0	42.0	70.0	72.0	74.0	76.0	25.8	25.1	24.4	23.8
Panamá	65.0	68.0	70.0	73.0	80.0	82.0	84.0	86.0	19.9	19.2	18.5	18.0
Sudamérica												
Argentina	55.0	60.0	65.0	68.0	85.0	87.0	89.0	91.0	23.6	22.9	22.2	21.5
Bolivia (Estado Plurinacional de)	45.0	48.0	50.0	52.0	70.0	72.0	74.0	76.0	20.7	20.0	19.3	18.8
Brasil	62.0	65.0	68.0	70.0	80.0	82.0	84.0	86.0	19.8	19.1	18.4	17.7
Chile	82.0	84.0	87.0	89.0	95.0	96.0	97.0	98.0	17.1	16.4	15.7	15.0
Colombia	50.0	55.0	60.0	63.0	75.0	77.0	79.0	81.0	19.1	18.4	17.7	17.0
Ecuador	45.0	50.0	50.0	53.0	80.0	82.0	84.0	86.0	20.9	20.2	19.5	18.8
Paraguay	45.0	48.0	50.0	52.0	75.0	77.0	79.0	81.0	21.5	20.8	20.1	19.6
Perú	50.0	55.0	60.0	62.0	75.0	77.0	79.0	81.0	19.6	18.8	18.1	17.4
Uruguay	70.0	72.0	75.0	77.0	95.0	96.0	97.0	98.0	15.9	15.2	14.5	13.8
Venezuela (República Bolivariana de)	30.0	30.0	30.0	28.0	75.0	77.0	79.0	81.0	26.5	25.8	25.1	24.4
AMÉRICA SEPTENTRIONAL												
Bermudas	90.0	91.0	92.0	93.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	...	...	...
Canadá	95.0	96.0	97.0	97.0	100.0	99.0	99.0	99.0	...	...	...	...
Groenlandia	...	...	...	...	100.0	...	...	...	...	...	...	...
Estados Unidos de América	95.0	96.0	97.0	98.0	100.0	99.0	99.0	99.0	4.0	4.0	4.0	4.8
OCEANIA												
Australia/ Nueva Zelanda												
Australia	97.0	99.0	99.0	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0	4.6	4.3	4.0	4.5
Nueva Zelanda	98.0	98.0	98.0	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	...	5.0	5.8	6.2
Melanesia												
Fiyi	38.0	40.0	43.0	45.0	55.0	58.0	78.8	63.0	10.5	9.8	9.2	8.9
Papúa Nueva Guinea	25.0	27.0	35.0	33.0	35.0	38.0	41.0	43.0	22.3	21.7	21.1	20.6
Islas Salomón	20.0	23.0	25.0	27.0	45.0	48.0	51.0	53.0	19.7	19.1	18.5	17.9
Vanuatu	25.0	27.0	30.0	33.0	55.0	58.0	61.0	63.0	13.4	12.8	12.2	11.8
Micronesia												
Kiribati	15.0	17.0	20.0	23.0	45.0	48.0	51.0	53.0	18.4	17.9	17.4	16.9
Islas Marshall	20.0	22.0	25.0	28.0	35.0	38.0	41.0	43.0	14.2	13.8	13.4	13.1
Micronesia (Estados Federados de)	25.0	27.0	30.0	33.0	25.0	28.0	31.0	33.0	15.6	14.9	14.4	14.0
Nauru	30.0	32.0	35.0	38.0	15.0	18.0	21.0	23.0	12.1	11.6	11.3	11.1
Palaos	40.0	42.0	45.0	48.0	65.0	68.0	71.0	73.0	9.8	9.5	9.2	8.9
Polinesia												
Samoa	45.0	47.0	50.0	53.0	60.0	63.0	61.5	68.0	11.8	11.2	10.6	10.2
Tonga	35.0	37.0	40.0	43.0	50.0	53.0	56.0	58.0	10.2	9.2	9.0	8.6
Tuvalu	25.0	27.0	30.0	33.0	40.0	43.0	46.0	48.0	8.7	8.2	7.9	7.7

Definiciones:

(a) Seguridad estructural (%): El porcentaje de viviendas certificadas para cumplir con códigos y normas de construcción nacionales o locales diseñados para proteger a los habitantes de fallos estructurales y riesgos (p.ej., huracanes, inundaciones).
(b) Materiales duraderos (%), Urbanismo: El porcentaje de hogares urbanos con viviendas construidas que utilizan materiales duraderos para suelos (p.ej., cemento, tejas), paredes (p.ej. ladrillo, piedra) y tejados (p.ej., hormigón, tejas) que protegen de climas extremos, según los metadatos ODS 11.1.1 de ONU-Habitat.
(c) Hacinamiento (personas/habitación), Urbanismo: Definición de ONU-Habitat - El porcentaje de la población que vive en un hogar hacinado. Una unidad de vivienda se considera hacinada si más de tres personas comparten la misma habitación habitable.
(d) Definición de Eurostat/OCDE - Se considera que una persona vive en un hogar hacinado si el hogar no dispone de un mínimo de habitaciones equivalente a: - una habitación para la familia; - una habitación por pareja en el hogar; - una habitación para cada persona soltera de 18 años de edad y más; - una habitación por cada dos personas solteras del mismo sexo entre 12 y 17 años de edad; - una habitación para cada persona soltera entre 12 y 17 años de edad no incluida en la categoría anterior; - una habitación por par de niños menores de 12 años. El indicador se presenta por grupo de edad."

Fuentes:

(a) Para datos de seguridad estructural (%): Banco Mundial (Índice de Vivienda Adecuada - AHI), Censos Nacionales de Vivienda (utilizando la durabilidad de materiales como aproximación, según el ODS 11.1.1 de ONU-Habitat), Encuestas Nacionales, es decir, ICS y DHS. En los países donde no se dispone de datos directos sobre certificaciones de seguridad estructural; 'Materiales duraderos' sirve como un indicador clave de referencia. En la mayoría de los países, los materiales clasificados como duraderos también cumplen con los estándares de seguridad estructural. Por tanto, una vivienda se clasifica como segura si contiene materiales de construcción permanentes como hormigón, piedra, ladrillo o madera tratada.
(b) Para materiales duraderos (%), datos urbanos: Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas Demográficas y de Salud (DHS) / Encuestas de Indicadores Múltiples por Conglomerados (ICS, por sus siglas en inglés), Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat), Base de Datos Global de Indicadores Urbanos 2024.
(c) Para datos de hacinamiento (personas/habitaciones), datos urbanos: Unión Europea (Eurostat/OCDE), Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas Demográficas y de Salud (DHS) y otras Encuestas de Indicadores Múltiples por Conglomerados (ICS).

Notas

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda.*

Valores regionales:

(a) La seguridad estructural y hacinamiento contiene promedios no ponderados.
(b) Los materiales durables contienen promedios ponderados.

Última actualización: 21/04/2026

Tabla 5. Servicios básicos

País / Territorio	Acceso a la electricidad (%), Urbano				Acceso a Internet (%), Total			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
MUNDO	**95.4**	**94.5**	**96.9**	**97.3**	**28.0**	**39.2**	**57.7**	**67.3**
Australia y Nueva Zelanda	100.0	100.0	100.0	100.0	76.7	84.7	94.8	96.9
Asia Central y Meridional	94.7	97.3	99.1	99.9	7.8	16.6	41.7	52.9
Asia Oriental y Sudoriental	98.1	98.4	98.6	98.7	33.3	47.5	68.1	85.0
Europa y Norteamérica	99.8	100.0	100.0	100.0	68.2	75.5	87.0	91.4
América Latina y el Caribe	99.1	99.2	99.6	99.7	34.6	54.4	70.2	75.2
Oceanía*	80.5	71.2	78.2	78.7	4.1	12.5	30.3	32.2
África Subsahariana	67.8	70.1	78.1	81.7	6.0	16.1	26.9	32.8
Asia Occidental y África Septentrional	98.3	97.5	98.8	99.1	27.4	42.8	67.0	68.3
ÁFRICA								
África Oriental								
Burundi	49.0	56.5	60.5	65.0	1.0	2.0	9.2	11.1
Comoras	85.0	90.5	99.0	98.3	5.1	7.5	22.4	35.7
Yibuti	64.0	67.9	72.6	74.6	6.5	22.9	59.9	65.0
Eritrea	77.5	76.8	75.9	77.1	0.6	1.1	14.3	20.0
Etiopía	85.6	85.0	93.5	94.7	0.8	13.9	16.1	16.7
Kenia	58.2	78.1	94.1	96.0	7.2	16.6	22.7	35.0
Madagascar	39.1	64.3	72.4	75.6	1.7	4.2	11.4	20.4
Malaui	34.7	48.7	49.6	57.8	2.3	6.0	13.9	18.0
Mauricio	99.6	99.6	99.4	100.0	28.3	50.1	67.7	79.5
Mozambique	56.5	68.0	74.8	78.9	4.2	6.5	14.3	19.8
Reunión	...	...	...	...	36.3	...	...	...
Ruanda	44.5	72.9	93.9	99.9	8.0	12.5	23.8	34.2
Seychelles	99.3	100.0	100.0	100.0	41.0	54.3	84.8	87.4
Somalia	66.3	68.5	70.3	79.0	...	1.8	15.0	...
Sudán del Sur	4.0	11.9	14.6	19.1	...	3.0	9.3	...
Uganda	48.0	51.9	70.1	76.4	4.3	5.8	7.4	15.3
República Unida de Tanzania	46.2	58.4	72.9	82.4	2.9	10.0	17.8	29.1
Zambia	49.8	67.7	82.6	89.9	3.0	8.8	14.3	15.0
Zimbabue	85.3	81.2	85.7	84.0	6.4	22.7	29.3	38.4
África Central								
Angola	73.6	64.0	73.6	77.9	2.8	22.0	36.6	44.8
Camerún	87.4	89.8	93.9	95.8	4.3	18.3	41.2	41.9
República Centroafricana	24.9	29.7	33.9	37.4	2.0	2.9	...	...
Chad	18.3	32.4	40.8	48.1	1.7	3.5	8.3	13.2
Congo	57.1	61.8	66.2	69.4	5.0	7.6	24.8	38.4
República Democrática del Congo	37.8	37.5	42.8	55.6	0.7	3.8	21.6	30.5
Guinea Ecuatorial	93.2	91.7	90.5	89.0	6.0	21.3	55.0	60.4
Gabón	96.0	96.7	98.4	99.2	13.0	45.8	63.9	71.9
Santo Tomé y Príncipe	69.7	73.0	78.8	81.9	18.8	25.8	51.6	61.5
África Septentrional								
Argelia	99.6	99.9	99.9	100.0	12.5	38.2	63.5	76.9
Egipto	99.7	99.1	100.0	100.0	21.6	37.8	71.9	72.7
Libia	100.0	100.0	100.0	100.0	14.0	17.8	87.6	88.5
Marruecos	97.7	99.7	100.0	100.0	52.0	57.1	84.1	91.0
Sudán	72.0	77.8	83.2	87.0	...	...	26.4	...
Túnez	99.9	99.9	100.0	100.0	36.8	46.5	68.6	72.4
África Meridional								
Botsuana	68.2	79.6	90.6	97.7	6.0	37.3	69.5	81.4
Lesoto	55.2	64.6	77.5	85.0	3.9	25.0	43.7	48.0
Namibia	73.0	74.6	74.7	75.0	11.6	25.7	57.9	64.4
Sudáfrica	86.4	87.0	87.3	90.9	24.0	51.9	72.1	75.7
Esuatini	65.4	80.6	92.3	91.0	11.0	25.6	49.0	57.6
África Occidental								
Benín	65.4	51.7	66.1	70.3	3.1	11.3	22.1	32.2
Burkina Faso	48.5	58.2	66.1	62.6	2.4	6.6	10.8	17.0
Cabo Verde	90.6	92.1	94.3	96.5	30.0	42.7	69.4	73.5
Costa de Marfil	87.9	86.5	94.3	93.9	2.7	38.4	36.0	40.7
Gambia	64.7	72.5	80.9	85.3	9.2	17.6	34.2	45.9
Ghana	72.8	88.4	94.6	97.5	7.8	23.0	62.5	69.9
Guinea	71.9	80.1	88.3	92.5	1.0	9.2	23.4	26.5
Guinea-Bisáu	11.8	35.5	56.4	64.3	2.5	6.1	20.5	32.5
Liberia	9.9	25.4	45.4	52.7	2.3	10.0	19.4	23.5
Malí	74.4	83.1	93.9	91.5	2.0	10.3	29.1	35.1
Mauritania	71.0	79.0	87.5	93.5	4.0	17.6	27.4	37.4
Níger	59.1	60.2	63.8	67.4	0.8	2.5	17.0	23.2
Nigeria	79.8	81.5	83.9	85.0	11.5	22.5	31.9	39.2
Santa Elena	...	...	...	...	24.9	20.0	...	...
Senegal	84.3	86.9	92.0	96.1	8.0	21.7	53.3	60.6
Sierra Leona	34.3	45.4	55.0	56.3	0.6	6.3	17.1	20.6
Togo	66.5	82.0	94.0	95.0	3.0	7.1	29.0	37.0
ASIA								
Asia Oriental								
China	100.0	100.0	100.0	100.0	34.3	50.3	70.1	90.6
República Popular Democrática de Corea	...	...	...	...	0.1	...	...	...
Japón	100.0	100.0	100.0	100.0	78.2	91.1	90.2	87.0
Mongolia	96.1	98.1	100.0	100.0	10.2	22.5	62.5	83.0
República de Corea	100.0	100.0	100.0	100.0	83.7	89.9	96.5	97.4
Asia Meridional-Central								
Asia Central								
Kazajistán	100.0	100.0	100.0	100.0	31.6	70.8	85.9	92.9
Kirguistán	99.1	98.7	99.8	100.0	16.3	30.3	72.0	88.5
Tayikistán	99.4	98.5	99.0	100.0	11.6	19.0	27.5	56.8
Turkmenistán	100.0	100.0	100.0	100.0	3.0	15.0	...	...
Uzbekistán	100.0	100.0	100.0	100.0	15.9	42.8	71.1	89.0
Asia Meridional								
Afganistán	82.8	92.5	99.5	96.0	4.0	8.3	17.0	17.7
Bangladés	90.1	93.6	97.8	99.5	3.7	12.9	36.1	44.5
Bután	99.3	99.7	100.0	100.0	13.6	39.8	76.9	88.4
India	94.0	97.5	99.0	100.0	7.5	14.9	43.4	55.9
Irán (República Islámica de)	99.9	100.0	100.0	100.0	15.9	45.3	75.6	79.6
Maldivas	99.6	100.0	100.0	100.0	26.5	54.5	79.1	84.7
Nepal	95.5	95.2	94.2	96.0	7.9	17.6	38.9	55.8
Pakistán	96.5	98.2	99.6	100.0	8.0	11.0	18.9	27.4
Sri Lanka	95.6	99.6	100.0	100.0	...	15.3	36.2	51.2
Asia Sudoriental								
Camboya	91.3	95.8	97.3	99.5	1.3	6.4	53.7	60.7
Indonesia	99.0	99.8	99.6	100.0	10.9	22.1	53.7	69.2
República Democrática Popular Lao	97.3	97.8	99.9	98.6	7.0	18.2	54.0	63.6
Malasia	99.6	100.0	100.0	100.0	56.3	71.1	89.6	97.7
Myanmar	89.0	90.8	93.1	94.6	0.3	10.9	45.4	58.5
Filipinas	93.9	95.9	98.2	98.4	25.0	36.9	53.8	83.8
Singapur	100.0	100.0	100.0	100.0	71.0	79.0	92.0	94.3
Tailandia	100.0	99.7	99.8	100.0	22.4	39.3	77.8	89.5
Timor-Leste	83.4	95.2	100.0	100.0	3.0	18.6	32.0	34.0
Vietnam	99.9	100.0	99.9	100.0	30.7	45.0	70.3	78.1
Asia Occidental								
Armenia	99.7	100.0	100.0	100.0	25.0	59.1	76.5	80.0
Azerbaiyán	100.0	100.0	100.0	100.0	46.0	77.0	84.6	89.0
Baréin	100.0	100.0	100.0	100.0	55.0	93.5	99.7	100.0
Chipre	100.0	100.0	100.0	100.0	53.0	71.7	90.8	91.2
Georgia	100.0	100.0	100.0	100.0	26.9	47.6	72.5	81.9
Irak	99.7	100.0	100.0	100.0	2.5	15.2	53.7	81.7
Israel	100.0	100.0	100.0	100.0	67.5	77.4	90.1	87.0
Jordania	100.0	100.0	100.0	100.0	27.2	54.2	78.4	92.5
Kuwait	100.0	100.0	100.0	100.0	61.4	82.0	99.1	99.7
Líbano	99.9	100.0	100.0	100.0	43.7	74.0	82.1	83.5
Omán	100.0	100.0	100.0	100.0	35.8	73.5	95.2	95.3
Qatar	100.0	100.0	100.0	100.0	69.0	92.9	99.7	99.7
Arabia Saudita	100.0	100.0	100.0	100.0	41.0	69.6	97.9	100.0
Estado de Palestina	99.9	100.0	100.0	100.0	37.4	56.7	76.0	86.6
República Árabe Siria	100.0	100.0	100.0	100.0	20.7	30.0	34.7	...
Turquía	100.0	100.0	100.0	100.0	39.8	53.7	77.7	86.0
Emiratos Árabes Unidos	100.0	100.0	100.0	100.0	68.0	90.5	100.0	100.0
Yemen	100.0	93.2	93.1	96.1	12.4	24.1	13.8	...
EUROPA								
Europa del Este								
Bielorrusia	94.4	98.6	100.0	100.0	31.8	62.2	85.1	91.5
Bulgaria	93.5	98.1	99.8	100.0	46.2	56.7	70.2	80.4
Chequia	100.0	100.0	100.0	100.0	68.8	75.7	81.3	86.0
Hungría	100.0	100.0	100.0	100.0	65.0	72.8	84.8	91.5
Polonia	100.0	100.0	100.0	100.0	62.3	68.0	83.2	86.4
República de Moldavia	99.3	100.0	100.0	100.0	29.7	69.0	58.2	80.2
Rumanía	97.1	99.2	100.0	100.0	39.9	55.8	78.5	89.2
Eslovaquia	100.0	100.0	100.0	100.0	75.7	77.6	89.9	87.2
Ucrania	100.0	100.0	100.0	100.0	23.3	48.9	75.0	82.4
Europa Septentrional								
Dinamarca	100.0	100.0	100.0	100.0	88.7	96.3	96.5	98.8
Estonia	100.0	100.0	100.0	100.0	74.1	88.4	89.1	93.2
Finlandia	100.0	100.0	100.0	100.0	86.9	86.4	92.2	93.5
Islandia	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4	98.2	99.5	99.8
Irlanda	100.0	100.0	100.0	100.0	69.9	83.5	92.0	96.5

Tabla 5: Continuación

País / Territorio	Acceso a la electricidad (%), Urbano				Acceso a Internet (%), Total			
	2010	2015	2020	2023	2010	2015	2020	2023
Letonia	99.8	100.0	100.0	100.0	68.4	79.2	88.9	92.2
Lituania	99.7	100.0	100.0	100.0	62.1	71.4	83.1	88.5
Noruega	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4	96.8	94.6	99.0
Suecia	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0	90.6	94.5	95.7
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	100.0	100.0	100.0	100.0	85.0	92.0	94.0	96.3
Europa Meridional								
Albania	99.6	100.0	100.0	100.0	45.0	56.9	72.2	83.1
Andorra	100.0	100.0	100.0	100.0	81.0	87.9	93.2	95.4
Bosnia y Herzegovina	99.5	100.0	100.0	100.0	42.8	52.6	73.2	83.4
Croacia	100.0	100.0	100.0	100.0	56.6	69.8	78.3	83.2
Grecia	100.0	100.0	100.0	100.0	44.4	66.8	78.1	85.0
Santa Sede	...	...	...	...	...	...	81.7	87.0
Italia	100.0	100.0	100.0	100.0	53.7	58.1	70.5	87.0
Malta	100.0	100.0	100.0	100.0	63.0	76.0	86.9	92.1
Montenegro	99.2	99.9	100.0	100.0	37.5	68.1	77.6	89.8
Portugal	100.0	100.0	100.0	100.0	53.3	68.6	78.3	85.8
San Marino	100.0	100.0	100.0	100.0	54.2	60.2	78.0	87.0
Serbia	99.7	99.9	100.0	100.0	40.9	65.3	78.4	85.4
Eslovenia	100.0	100.0	100.0	100.0	70.0	73.1	86.6	90.4
España	100.0	100.0	100.0	100.0	65.8	78.7	93.2	95.4
Macedonia del Norte	99.5	99.9	100.0	100.0	51.9	70.4	81.4	87.2
Europa Occidental								
Austria	100.0	100.0	100.0	100.0	75.2	83.9	87.5	95.3
Bélgica	100.0	100.0	100.0	100.0	77.6	85.1	91.5	94.6
Francia	100.0	100.0	100.0	100.0	77.3	78.0	84.7	86.8
Alemania	100.0	100.0	100.0	100.0	82.0	87.6	89.8	92.5
Liechtenstein	100.0	100.0	100.0	100.0	80.0	96.6	94.3	97.3
Luxemburgo	100.0	100.0	100.0	100.0	90.6	96.4	98.5	99.3
Mónaco	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	93.4	98.6	99.1
Países Bajos (Reino de)	100.0	100.0	100.0	100.0	90.7	91.7	91.3	97.0
Suiza	100.0	100.0	100.0	100.0	83.9	87.5	94.3	97.3
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE								
Caribe								
Bahamas	100.0	100.0	100.0	100.0	43.0	78.0	92.4	94.8
Barbados	100.0	100.0	100.0	100.0	65.1	72.0	76.0	80.0
Cuba	99.8	100.0	100.0	100.0	15.9	37.3	71.1	71.3
Dominica	...	...	100.0	100.0	47.5	65.0	75.7	83.8
República Dominicana	99.8	99.8	100.0	100.0	31.4	54.2	81.6	84.6
Granada	...	...	...	...	27.0	52.5	67.4	74.1
Haití	70.9	75.8	80.9	84.0	8.4	14.2	39.3	...
Jamaica	95.8	98.0	100.0	98.6	27.7	42.2	76.4	89.5
San Cristóbal y Nevis	99.7	100.0	100.0	100.0	63.0	66.2	70.3	76.4
Santa Lucia	94.8	95.6	100.0	100.0	32.5	57.3	62.1	70.1
Trinidad y Tobago	100.0	100.0	100.0	99.3	48.5	65.1	77.3	84.7
Centroamérica								
Belice	97.0	96.9	98.3	99.8	28.2	41.6	64.4	72.4
Costa Rica	99.7	99.9	99.9	100.0	36.5	59.8	80.5	85.4
El Salvador	96.9	98.0	99.1	99.4	15.9	26.8	54.6	67.7
Guatemala	95.2	96.5	97.4	100.0	10.5	28.8	47.5	56.1
Honduras	98.8	98.9	100.0	100.0	11.1	27.1	45.2	58.3
México	99.7	99.3	99.8	100.0	31.1	57.4	71.5	81.2
Nicaragua	97.9	99.2	100.0	100.0	10.0	19.7	42.2	58.2
Panamá	98.7	99.2	99.8	100.0	40.1	51.2	70.0	68.5
Sudamérica								
Argentina	98.8	99.9	100.0	100.0	45.0	68.0	85.5	89.2
Bolivia (Estado Plurinacional de)	98.8	99.5	99.9	99.9	22.4	37.5	59.9	70.2
Brasil	99.8	100.0	99.9	99.9	40.7	58.3	81.3	84.2
Chile	99.7	99.9	100.0	100.0	45.0	76.6	87.5	94.5
Colombia	99.8	99.8	100.0	100.0	36.5	55.9	69.8	77.3
Ecuador	99.7	99.9	99.7	100.0	29.0	48.9	70.7	72.7
Paraguay	99.5	99.8	99.9	100.0	19.8	49.7	74.0	78.1
Perú	98.1	98.9	99.0	99.0	34.8	40.9	65.3	79.5
Uruguay	99.6	99.8	100.0	100.0	46.4	64.6	85.5	89.9
Venezuela (República Bolivariana de)	99.9	100.0	100.0	100.0	37.4	58.0	...	...
AMÉRICA SEPTENTRIONAL								
Bermudas	100.0	100.0	100.0	100.0	84.2	98.3	98.4	98.4
Canadá	100.0	100.0	100.0	100.0	80.3	90.0	92.3	94.0
Groenlandia	100.0	100.0	100.0	100.0	63.0	67.6	69.5	...
San Pedro y Miquelón	...	...	...	...	...	...	...	...
Estados Unidos de América	100.0	100.0	100.0	100.0	71.7	74.6	90.3	93.0
OCEANIA								
Australia/Nueva Zelanda								
Australia	100.0	100.0	100.0	100.0	76.0	84.6	94.7	97.1
Nueva Zelanda	100.0	100.0	100.0	100.0	80.5	85.2	95.2	96.2
Melanesia								
Fiyi	96.9	96.8	97.3	100.0	20.0	42.5	68.6	79.3
Papúa Nueva Guinea	71.2	66.1	65.2	65.2	1.3	7.9	24.4	24.1
Islas Salomón	65.4	67.6	77.1	81.2	5.0	10.0	33.2	42.5
Vanuatu	82.3	89.3	95.8	87.5	8.0	22.4	41.4	45.7
Micronesia								
Kiribati	89.5	88.3	88.4	88.9	9.1	14.9	39.6	88.0
Islas Marshall	92.4	94.2	95.7	100.0	7.0	19.3	56.4	65.7
Micronesia (Estados Federados de)	84.6	90.1	96.4	97.3	20.0	31.5	39.4	40.5
Nauru	98.4	99.0	100.0	100.0	54.0	44.3	81.7	83.9
Palaos	99.4	99.8	100.0	100.0	...	...	...	67.9
Polinesia								
Samoa	98.9	99.6	100.0	100.0	7.0	25.4	51.7	58.1
Tonga	97.9	100.0	100.0	100.0	16.0	38.7	57.5	58.5
Tuvalu	98.1	99.4	100.0	100.0	14.6	27.3	61.0	74.3

Definiciones:

(a) Acceso a la electricidad (%): Porcentaje de la población urbana con acceso a la electricidad.

(b) Acceso a Internet (%): Porcentaje de personas con acceso a internet (Proporción de personas que han usado internet desde cualquier lugar en los últimos tres meses.

El acceso puede ser a través de una red fija móvil).

Fuentes:

(a) Para datos de acceso a electricidad (%): Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas Demográficas y de Salud (DHS), Agencia Internacional de la Energía (IEA), Banco Mundial.

(b) Para acceso a datos de acceso a Internet (%): Censos Nacionales de Población y Vivienda, Encuestas de Hogares TIC (p.ej., Índice de la Economía y la Sociedad Digitales Eurostat), Unión Internacional de Telecomunicaciones (UIT).

Notas

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda*

Valores regionales:

El acceso a la electricidad y el acceso a Internet contiene promedios ponderados.

Última actualización: 21/04/2026

Tabla 6. Adaptación al clima

País / Territorio	Nivel de intensidad energética de la energía primaria (MJ/$2021 PPP GDP)			
	2010	2015	2020	2023
MUNDO 4.7	**4.7**	**4.3**	**4.3**	**4.2**
Australia y Nueva Zelanda	4.4	4.0	3.7	3.3
Asia Central y Meridional	5.3	4.5	4.5	4.8
Asia Oriental y Sudoriental	4.2	3.5	3.7	3.7
Europa y Norteamérica	3.9	3.3	3.1	2.8
América Latina y el Caribe	3.5	3.3	3.4	3.4
Oceanía*	6.1	5.5	5.3	5.4
África Subsahariana	5.2	4.8	4.8	4.7
Asia Occidental y África Septentrional	6.0	6.3	6.3	6.1
ÁFRICA				
África Oriental				
Burundi	6.6	6.1	6.4	6.3
Comoras	2.7	2.8	3.5	4.1
Yibuti	2.9	2.2	1.7	1.7
Eritrea	5.8	5.6	5.5	5.4
Etiopía	11.3	8.2	6.4	5.9
Kenia	4.7	4.7	4.4	4.1
Madagascar	7.7	7.3	8.5	8.1
Malaui	5.8	5.4	5.3	5.0
Mauricio	2.3	2.1	2.0	1.9
Mayotte	...	...	...	...
Mozambique	10.9	10.7	9.8	10.2
Reunión	...	...	...	...
Ruanda	4.6	3.8	3.2	2.9
Seychelles	3.2	2.8	2.8	2.6
Somalia	7.4	6.7	7.2	7.1
Sudán del Sur	...	2.0	2.4	2.3
Uganda	8.5	8.1	8.9	8.2
República Unida de Tanzania	7.6	6.4	5.3	5.1
Zambia	8.1	8.0	9.4	9.4
Zimbaue	5.2	4.3	4.0	4.0
África Central				
Angola	1.8	1.9	1.9	2.0
Camerún	3.5	3.6	3.4	3.3
República Centroafricana	5.2	7.6	7.6	8.3
Chad	2.5	2.4	2.5	2.5
Congo	2.0	3.0	4.3	4.7
República Democrática del Congo	11.0	11.0	11.7	11.4
Guinea Ecuatorial	1.9	2.7	3.6	4.3
Gabón	6.7	5.3	4.8	4.7
Santo Tomé y Príncipe	2.8	2.8	2.5	2.3
África Septentrional				
Argelia	3.3	3.9	4.1	4.3
Egipt	2.7	2.5	2.2	2.3
Libia	6.2	11.1	7.1	9.3
Marruecos	3.0	2.8	3.0	2.9
Sudán	3.4	4.4	4.9	5.1
Túnez	3.2	3.1	3.2	3.2
Sáhara Occidental	...	...	...	...
África Meridional				
Botsuana	3.3	3.4	2.9	2.6
Lesoto	9.7	7.4	7.6	8.5
Namibia	2.6	2.5	2.9	2.9
Sudáfrica	7.4	6.5	6.3	6.0
Esuatini	4.2	4.0	4.2	3.6
África Occidental				
Benín	5.6	5.4	5.4	4.4
Burkina Faso	4.7	5.1	4.9	4.8
Cabo Verde	2.6	2.3	2.4	2.2
Costa de Marfil	3.7	3.1	2.7	3.2
Gambia	2.3	2.7	2.5	2.5
Ghana	2.7	2.5	2.4	2.2
Guinea	5.0	4.4	3.8	3.5
Guinea-Bisáu	5.6	5.4	4.2	4.2
Liberia	11.9	10.6	12.8	12.5
Malí	4.9	4.5	4.4	4.4
Mauritania	2.4	2.6	3.3	3.3
Níger	4.2	4.2	3.8	4.0
Nigeria	2.6	2.2	2.5	2.5
Santa Elena	...	...	...	...
Senegal	3.9	3.5	2.9	3.1
Sierra Leona	3.9	3.7	3.4	3.2
Togo	9.9	7.4	7.2	6.7
ASIA				
Asia Oriental				
China	7.8	6.3	5.5	5.4
República Popular Democrática de Corea	7.7	3.9	7.6	6.7
Japón	4.0	3.3	3.0	2.9
Mongolia	6.2	4.5	5.0	5.2
República de Corea	5.2	4.9	4.4	4.2
Asia Meridional-Central				
Asia Central				
Kazajistán	6.5	4.1	4.4	4.5
Kirguistán	4.3	4.9	4.3	4.4
Tayikistán	4.9	4.4	4.2	3.7
Turkmenistán	8.2	6.6	6.9	11.4
Uzbekistán	11.6	6.5	6.5	6.0
Asia Meridional				
Afganistán	2.0	1.8	1.9	2.3
Bangladés	2.0	1.9	1.6	1.6
Bután	9.9	8.3	7.0	8.0
India	4.4	4.0	3.5	3.5
Irán (República Islámica de)	7.5	8.2	9.5	8.9
Maldivas	2.2	2.3	3.4	2.8
Nepal	5.1	4.8	5.0	4.6
Pakistán	4.1	3.9	3.7	3.5
Sri Lanka	2.0	1.6	1.5	1.5
Asia Sudoriental				
Camboya	3.7	3.2	3.5	3.3
Indonesia	3.3	2.7	2.7	2.9
República Democrática Popular Lao	3.2	3.7	3.9	4.2
Malasia	4.5	4.1	3.9	3.7
Myanmar	3.6	3.4	3.3	3.7
Filipinas	2.9	2.7	2.6	2.4
Singapur	2.1	2.3	2.2	2.1
Tailandia	4.3	4.3	3.9	3.8
Timor-Leste	0.6	0.7	1.0	1.0
Vietnam	3.9	3.1	3.5	3.3
Asia Occidental				
Armenia	3.3	3.5	3.4	3.2
Azerbaiyán	2.8	3.1	3.4	3.4
Baréin	8.5	8.1	8.4	7.8
Chipre	2.9	2.6	2.3	2.1
Georgia	3.1	3.5	3.3	3.1
Irak	3.8	3.1	3.7	4.4
Israel	3.4	2.7	2.4	2.2
Jordania	3.7	4.0	3.5	3.4
Kuwait	7.6	7.1	7.6	7.5
Líbano	3.6	4.2	5.1	2.5
Omán	5.9	6.3	6.4	6.1
Qatar	5.3	5.6	6.0	6.1
Arabia Saudita	6.6	6.2	5.8	5.5
Estado de Palestina	2.7	2.9	3.2	3.7
República Árabe Siria	48.7	51.0	52.8	49.1
Turquía	3.1	2.7	2.6	2.3
Emiratos Árabes Unidos	5.4	6.1	5.2	5.1
Yemen	2.8	2.0	1.9	1.8
EUROPA				
Europa del Este				
Bielorrusia	5.1	4.5	4.3	4.6
Bulgaria	4.6	4.5	3.9	3.8
Chequia	4.4	3.8	3.3	3.2
Hungría	3.9	3.4	3.1	2.7
Polonia	4.0	3.3	3.0	2.7
República de Moldavia	5.6	4.7	4.5	3.9
Rumanía	2.9	2.3	2.0	1.8
Eslovaquia	4.8	3.9	3.5	3.4
Ucrania	7.4	5.8	5.0	4.8
Europa Septentrional				
Dinamarca	2.4	1.9	1.7	1.6
Estonia	6.0	4.1	3.4	3.4
Finlandia	5.2	4.7	4.3	4.1
Islandia	13.0	11.8	11.2	10.1
Irlanda	2.2	1.5	1.1	0.9
Letonia	3.7	2.9	2.8	2.5

Tabla 5: Continuación

País / Territorio	Nivel de intensidad energética de la energía primaria (MJ/$2021 PPP GDP)			
	2010	2015	2020	2023
Lituania	3.4	2.8	2.6	2.2
Noruega	3.2	2.4	2.5	2.1
Suecia	4.1	3.2	3.0	2.9
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte	2.8	2.2	2.0	1.7
Europa Meridional				
Albania	2.6	2.4	2.2	1.9
Andorra	2.0	2.0	1.7	1.6
Bosnia y Herzegovina	5.8	5.1	5.3	4.9
Croacia	3.2	2.9	2.7	2.3
Grecia	2.8	2.9	2.6	2.3
Santa Sede	...	...	...	...
Italia	2.4	2.2	2.1	1.9
Malta	2.2	1.3	1.1	1.0
Montenegro	3.8	3.1	3.2	2.7
Portugal	2.5	2.5	2.2	2.0
San Marino	...	...	...	...
Serbia	5.5	4.9	4.6	4.3
Eslovenia	3.9	3.4	3.0	2.7
España	2.7	2.5	2.3	2.2
Macedonia del Norte	3.7	3.0	2.7	2.7
Europa Occidental				
Austria	2.8	2.6	2.4	2.2
Bélgica	4.0	3.3	3.1	2.9
Francia	3.4	3.1	2.7	2.4
Alemania	3.1	2.6	2.3	2.1
Liechtenstein	...	...	...	...
Luxemburgo	2.6	2.1	1.7	1.5
Mónaco	...	...	...	...
Países Bajos (Reino de)	3.4	2.6	2.5	2.1
Suiza	1.9	1.6	1.4	1.3
AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE				
Caribe				
Bahamas	2.7	2.6	2.9	3.3
Barbados	4.1	3.5	3.9	3.4
Cuba	1.5	1.3	1.2	1.1
Dominica	2.3	2.4	2.4	2.2
República Dominicana	2.2	1.9	1.8	1.8
Granada	2.7	2.3	2.6	2.7
Haití	5.1	4.9	5.2	5.2
Jamaica	3.8	3.9	3.6	4.0
San Cristóbal y Nevis	2.7	2.4	2.7	2.6
Santa Lucía	2.2	2.1	2.5	2.0

País / Territorio	Nivel de intensidad energética de la energía primaria (MJ/$2021 PPP GDP)			
	2010	2015	2020	2023
Trinidad y Tobago	17.4	14.9	14.4	14.8
Centroamérica				
Belice	3.3	3.7	4.0	3.5
Costa Rica	2.2	2.0	1.8	1.7
El Salvador	3.4	2.9	2.9	2.9
Guatemala	3.0	3.1	3.1	3.1
Honduras	4.4	4.8	4.1	3.8
México	3.3	3.0	2.8	2.8
Nicaragua	3.9	3.7	3.8	3.5
Panamá	1.8	1.4	1.5	1.3
Sudamérica				
Argentina	2.7	2.8	2.9	2.7
Bolivia (Estado Plurinacional de)	3.5	3.4	3.1	3.5
Brasil	3.2	3.4	3.3	3.2
Chile	3.1	3.0	3.1	3.0
Colombia	2.1	2.2	2.1	1.7
Ecuador	3.1	2.8	2.7	2.7
Paraguay	2.8	2.7	3.0	2.9
Perú	2.1	2.1	2.1	2.2
Uruguay	2.1	2.2	2.3	2.2
Venezuela (República Bolivariana de)	5.4	4.6	7.9	9.6
AMÉRICA SEPTENTRIONAL				
Bermudas	1.3	1.4	1.2	1.2
Canadá	6.2	5.9	5.9	5.6
Groenlandia	3.1	2.5	2.4	...
San Pedro y Miquelón	...	...	...	...
Estados Unidos de América	5.0	4.4	3.8	3.8
OCEANIA				
Australia/Nueva Zelanda				
Australia	4.5	3.9	3.8	3.3
Nueva Zelanda	4.3	4.2	3.6	3.2
Melanesia				
Fiyi	2.2	2.5	2.5	2.3
Papúa Nueva Guinea	5.9	5.2	5.4	5.3
Islas Salomón	6.3	5.1	4.6	4.3
Vanuatu	3.8	3.7	4.5	4.2
Micronesia				
Kiribati	6.6	5.2	4.9	4.4
Islas Marshall	11.1	11.2	9.5	9.6
Micronesia (Estados Federados de)	4.3	6.0	5.8	5.7
Nauru	10.1	7.4	6.8	6.8
Palaos	11.5	9.5	10.5	12.4
Polinesia				
Samoa	3.9	4.4	4.0	4.4
Tonga	3.3	2.7	3.1	3.2
Tuvalu	3.7	2.7	2.5	2.6

Definiciones:

Nivel de intensidad energética de la energía primaria (PIB PPA J/$2021): El nivel de intensidad de la energía primaria es la relación entre el suministro energético y el producto interno bruto medido en la paridad de compra energética. La intensidad energética indica cuánta energía se utiliza para producir una unidad de producción económica. La relación menor indica que se utiliza menos energía para producir una unidad de salida.

Fuentes:

Para datos sobre el nivel de intensidad energética de la energía primaria (PIB PPA de J/$2021): Indicadores de Desarrollo Mundial (Banco Mundial) ODS 7.3.1 (Balances Energéticos, División de Estadísticas de la ONU) (2024).

Notas:

**: Excluyendo Australia y Nueva Zelanda.*

Valores regionales:

Para la eficiencia energética (mj/$ PIB) contiene promedios no ponderados.

Última actualización: 21/04/2026

Referencias

Aalbers, M. (2016). *Financialization of housing*. Taylor & Francis. https://doi.org/10.4324/9781315668666

Aalbers, M. B. (2008). The financialization of home and the mortgage market crisis. *Competition & Change, 12*(2), 148–166. https://doi.org/10.1179/102452908X289802

Abbas, N. & Macchiarelli, C. (11 de enero de 2024). Housing affordability remains stretched amid higher interest rate environment. *International Monetary Fund*. https://www.imf.org/en/blogs/articles/2024/01/11/housing-affordability-remains-stretched-amid-higher-interest-rate-environment

Abdelkader, Y., Elaydi, N., Mansour, A. & Schechla, J. (2020). *A pandemic of violations: Forced evictions and other habitat related human rights violations amid COVID-19*. HLRN. https://www.hlrn.org/img/publications/Pandemic_Violations.pdf

Abdi, M. H. & Lamíquiz-Daudén, P. J. (2022). Transit-oriented development in developing countries: A qualitative meta-synthesis of its policy, planning and implementation challenges. *International Journal of Sustainable Transportation, 16*(3), 195–221. https://doi.org/10.1080/15568318.2020.1858375

Abers R., Brandão, I., King, R. & Votto, D. (2018). *World resources report: Case study—Porto Alegre.* World Resources Institute. https://www.oidp.net/docs/repo/doc415.pdf

ACHR. (2021). *Charoen Chai Nimitmai*. Case Studies of Collective Housing in Asian Cities Series. http://www.achr.net/upload/downloads/file_02052021112601.pdf

ACHR. (2023). *Kampung Akuarium: Case studies of collective housing in Asian cities series*. http://achr.net/upload/downloads/file_230824171816.pdf

ACHR. (2025). *What we do: Solving Asia's urban poor housing problems using Asia's greatest resource: People*. http://www.achr.net/about-whatwedo.php

Acioly, C. (2021). Street-led citywide slum upgrading: Connecting the informal and the formal city through area-based planning and infrastructure improvement. In O.C. García-Villalba (Ed.), *Advances in 21st century human settlements*. Springer Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-13-7307-7_2

Acolin, A., Green, R. & Hoek-Smit, M. (2021). *A ladder up: The role of the construction sector in creating jobs and rebuilding emerging market economies*. Habitat for Humanity. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/A-Ladder-Up_Report.pdf

Acolin, A., Hoek-Smit, M. & Green, R. (2020). *Cornerstone of recovery: How housing can help emerging market economies rebound from COVID-19*. Habitat for Humanity International. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Cornerstone-of-Recovery-English.pdf

Adams, C. (2020, 21 de enero). Hong Kong ranked most expensive city to live in. *The Independent.* https://www.independent.co.uk/travel/news-and-advice/hong-kong-most-expensive-city-vancouver-sydney-melbourne-london-house-prices-a9294026.html

Adams, E. A. & G. O. Boateng. (2018). Are urban informal communities capable of co-production? The influence of community–public partnerships on water access in Lilongwe, Malawi. *Environment and Urbanization* 30(2), 461-480. https://doi.org/10.1177/0956247818792059

Adams, M., V. Burrows, S. Richardson, J. Drinkwater, C. Gamboa, C. Collin, X. Den, L. Riemann, S. Porteron & A. Secher (2019). *Bringing embodied carbon upfront: Coordinated action for the building and construction sector to tackle embodied carbon.* World Green Building Council. https://worldgbc.s3.eu-west-2.amazonaws.com/wp-content/uploads/2022/09/22123951/WorldGBC_Bringing_Embodied_Carbon_Upfront.pdf

Adebayo, P. (2020). A forced policy crossroads in South Africa: Revisiting incremental housing ideas post-COVID-19. *Journal of Public Administration*, *55*(3-1), 566–587. https://jopa.wemasoft.co.za/public/portal/articles/published-article/id/1358

Adelfio, M., Hamiduddin, I. & Miedema, E. (2021). London's King's Cross redevelopment: A compact, resource efficient and 'liveable' global city model for an era of climate emergency? *Urban Research & Practice,* 14(2), 180–200. https://doi.org/10.1080/17535069.2019.1710860

Adewale, B. A. & Parisi, L. (2025). Gender-inclusive regeneration strategies for inner city housing. *Cities*, *165*, 106125. 10.1016/j.cities.2025.106125

African Union. (2009). *African Union Convention for the Protection and Assistance of Internally Displaced Persons in Africa (Kampala Convention).* https://au.int/en/treaties/african-union-convention-protection-and-assistance-internally-displaced-persons-africa

Agência Gov. (2023, 28 de diciembre). *Minha Casa, Minha Vida entrega 21 mil unidades habitacionais em 2023.* https://agenciagov.ebc.com.br/noticias/202312/minha-casa-minha-vida-entrega-21-mil-unidades-habitacionais-em-2023

Agus, M. R. (2002). The role of state and market in the Malaysian housing sector. *Journal of Housing and the Built Environment, 17*(1), 49–67. https://doi.org/10.1023/a:1014868908840

Agyemang, K. K., Amoako-Sakyi, R. O., Antwi, K. B., Mensah, C. A. & Abane, A. M. (2020). Transit oriented development: Theory and implementation challenges in Ghana. *TeMA-Journal of Land Use, Mobility and Environment, 13*(3), 409-425.

Ahadzie, D. K. & Amoa-Mensah, K. (2010). Management practices in the Ghanaian house building industry. *Journal of Science and Technology (Ghana)*, 30(2). https://doi.org/10.4314/just.v30i2.60533

Al-Betawi, Y. (2024). An agile city? Tactical urbanism and responses to protracted displacement in the City of Amman, Jordan. *Environment & Urbanization*, 36(2), 337-400. https://doi.org/10.1177/09562478241277078

Albers, A. (2021). Designing with 'direct democracy': Local residents, architects and the design of urban renewal in Amsterdam, 1970-1990. *Bulletin Knob, 120*(2), 1-19. https://doi.org/10.48003/knob.120.2021.2.714

Albert, V. A. (2021). Mobilising the periphery: Brazil's My House My Life programme and the Homeless Workers' Movement. *Bulletin of Latin American Research, 40*(1), 84-99. https://doi.org/10.1111/blar.13103

Alfaro d'Alençon, P., Smith, H., Álvarez de Andrés, E., Cabrera, C., Fokdal, J., Lombard, M., Mazzolini, A., Michelutti, E., Moretto, L. & Spire, A. (2018). Interrogating informality: Conceptualisations, practices and policies in the light of the New Urban Agenda. *Habitat International*, *75*, 59–66. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2018.04.007

Algoed, L. (2019). The land is ours. Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust. *Radical Housing Journal 1*(1), 29-47. https://radicalhousingjournal.org/wp-content/uploads/2019/04/02_Long-Read_Algoed-et-al_29-47.pdf

Algoed, L. (2025). Resisting the financialisation of housing and land: The emergence of community land trusts in Latin America and the Caribbean. *Critical Housing Analysis, 12*(1), 102–114.

Aliu, I. R. (2024). Gender, ethnicity and residential discrimination: Interpreting implicit discriminations in Lagos rental housing market. *Journal of Housing and the Built Environment*, *39*(1), 77-102. https://doi.org/10.1007/s10901-023-10073-7

Alliance for Financial Inclusion. (2025). *Building homes, building futures: Egypt's affordable housing finance model* (Special report case study). https://www.afi-global.org/wp-content/uploads/2025/07/Egypt-Housing-Finance-Case-Study_16Oct.pdf

Altrock, U. (2016). Conceptualising informality: Some thoughts on the way towards generalisation. In M. Waibel & C. McFarlance (Eds.), *Urban Informalities* (pp. 171-193). Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315548814

Amerio, A., Brambilla, A., Morganti, A., Aguglia,

A., Bianchi, D., Santi, F., Costantini L., Odone A., Costanza A., Signorelli C., Serafini G., Amore, M. & Capalongo, S. (2020). COVID-19 lockdown: Housing built environment's effects on mental health. *International Journal of Environmental Research and Public Health, 17*(16), 10. https://doi.org/10.3390/ijerph17165973

Amoako, C. & Frimpong Boamah, E. (2017). Build as you earn and learn: Informal urbanism and incremental housing financing in Kumasi, Ghana. *Journal of Housing and the Built Environment*, *32*(3), 429–448. https://doi.org/10.1007/s10901-016-9519-0

Anand, G., Lall, R., Wesely, J. & Allen, A. (2021). *One amongst many: Higher education institutions in an ecosystem of urban pedagogies* (KNOW Working Paper Series No. 4). Knowledge in Action for Urban Equality. https://www.urban-know.com/resources/know-working-paper-series-4-one-amongst-many-higher-education-institutions-in-an-ecosystem-of-urban-pedagogies

Andaloussi, M. B., Biljanovska, N. & De Stefani, A. (2024, December). *Housing markets and monetary policy*. Finance & Development, International Monetary Fund. https://www.imf.org/en/publications/fandd/issues/2024/12/housing-markets-and-monetary-policy-mehdi-andaloussi

Angel, S. & Mundt, A. (2024). Who lives there now? Residualisation of social housing in Austria. *Journal of Housing and the Built Environment, 39*(3), 1189–1207. https://doi.org/10.1007/s10901-024-10110-z

Angel, S., Lamson-Hall, P. & Blanco, Z. G. (2021). Anatomy of density: Measurable factors that constitute urban density. *Buildings & Cities*, *2*(1). https://doi.org/10.5334/bc.91

ANSA. (2021). *Greek government housing program making a difference*. https://www.infomigrants.net/en/post/37061/greek-government-housing-program-making-a-difference#:~:text=The%20ESTIA%20program%20provides%20rented,2015%2C%22%20the%20statement%20continued.

AON. (2019, 6 de septiembre). Typhoon Lekima heralds $10bn economic loss for China in August: *Aon catastrophe report*. https://aon.mediaroom.com/news-releases?item=137916

Arabindoo, P. (2011). Rhetoric of the 'slum': Rethinking urban poverty. *City, 15*(6), 636–646. https://doi.org/10.1080/13604813.2011.609002

Arcadis. (2020). *International construction costs 2020*. https://mc-8a0094ca-7a4f-4771-a3c9-191964-cm.azurewebsites.net/-/media/project/arcadiscom/com/costs/international-construction-costs-2020.pdf

Arcadis. (2025). *International construction costs 2025: Navigating uncertainty*. https://www.arcadis.cn/-/media/project/arcadiscom/com/news/global/2025/5/geneva-ranked-costliest-city-for-construction-by-arcadis/international-construction-costs-2025-cn.pdf

Arceo, A., Touchie, M. F. & O'Brien, W. (2025). Beyond density: Examining overlooked drivers of housing and neighborhood greenhouse gas emissions. *Sustainable Cities and Society, 120*, 106131. https://doi.org/10.1016/j.scs.2025.106131

Ardila, A., Prada, M. D., Martinez, K. V. & Aguilar, G. M. (2024). Factors affecting labor productivity in the global construction industry: A critical review, classification and ranking. *Scientia et Technica*, 29(1), 18–33. https://doi.org/10.22517/23447214.25546

Arku, G. (2006). The housing and economic development debate revisited: Economic significance of housing in developing countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21, 377–395. https://doi.org/10.1007/s10901-006-9056-3

Arundei, R. & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? *Journal of Housing and the Built Environment, 32*(4), 649–672.

Arundel, R. (2017). Equity inequity: Housing wealth inequality, inter- and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 176–200. https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1284154

Arup. (2024). *The City Resilience Framework, 2024 edition: Preparing for the next decade.* https://resilientcitiesnetwork.org/city-resilience-framework-2024-edition/

Asiimwe, T. (9 de agosto de 2024). *Pilot insights: The impact of climateresilient housing and how Web3 technology can scale its development*. Mercy Corps Ventures. https://www.mercycorpsventures.com/blog/pilot-insights-the-impact-of-climate-resilient-housing-and-how-web3-technology-can-scale-its-development

Associated General Contractors of America. (2025, July). *Construction employment, average hourly earnings, and unemployment, 2022–2025*. https://www.agc.org/sites/default/files/users/user21902/Employment-AHE%20table%20June_25.pdf

Atem, M. P. (2024). Stakeholders asked to support implementation of convention on persons with disabilities. *The Radio Community*. https://theradiocommunity.org/stakeholders-asked-to-support-implementation-of-convention-on-persons-with-disabilities-3051

Atherton, I. & Nicholls, C. M. (2008). "Housing First" as a means of addressing multiple needs and homelessness. *European Journal of Homelessness*, *2*, 289-303.

Australian Housing and Urban Research Institute. (2019). *Understanding counter-cyclical investment in social housing*. https://www.ahuri.edu.au

Azcona, G., Bhatt, A. & Duerto, S. (2020). *Spotlight on SDG11. Harsh realities: Marginalized women in cities of the developing world*. UN Women & UN-Habitat. https://unhabitat.org/harsh-realities-marginalized-women-in-cities-of-the-developing-world

Azevedo, M. A. (11 de septiembre de 2023). Divvy Homes goes from $2B valuation to third layoff in a year. *TechCrunch*. https://techcrunch.com/2023/09/11/divvy-homes-goes-from-2b-valuation-to-third-layoff-in-a-year/

Azunre, G. A., Amponsah, O., Takyi, S. A., Mensah, H. & Braimah, I. (2022). Urban informalities in sub-Saharan Africa (SSA): A solution for or barrier against sustainable city development. *World Development*, *152*, 105782. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2021.105782

Badev, A., Beck, T., Vado, L. & Walley, S. (2014). *Housing finance across countries: New data and analysis* (Policy Research Working Paper No. 6756). World Bank. https://documents1.worldbank.org/curated/en/697351468165251669/pdf/WPS6756.pdf

Bagdai, N., Van der Molen, P. & Tuladhar, A. (2012). Does uncertainty exist where transparency is missing? Land privatisation in Mongolia. *Land Use Policy*, *29*(4), 798-804. 10.1016/j.landusepol.2011.12.006

Bah, E.-M., Faye, I. & Geh, Z. F. (2018). *Housing market dynamics in Africa*. Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1057/978-1-137-59792-2

Baker, E., Mason, K. & Bentley, R. (2015). Measuring housing affordability: A longitudinal approach. *Urban Policy and Research, 33*(3), 275–290. https://doi.org/10.1080/08111146.2015.1034853

Banco Ganadero S.A. (n.d.). *Fondo de Garantías de Créditos de Vivienda Social*. https://www.bg.com.bo/fondos-de-garantia/fondo-de-garantias-de-creditos-de-vivienda-social/

Banerjee, P. (2022). Abandon the slum? Toward an alternative recognition of urban informal dwelling. *Journal of Urban History, 49*(3), 600–614. https://doi.org/10.1177/00961442221127311

Banerjee, P. (2023). Making-home from below: Domesticating footpath and resisting "homelessness" in Mumbai. *Antipode, 55*(1), 5–26. https://doi.org/10.1111/anti.12889

Barnett, C. & Parnell, S. (2016). Ideas, implementation and indicators: Epistemologies of the post-2015 urban agenda. *Environment and Urbanization*, *28*(1), 87–98. https://doi.org/10.1177/0956247815621473

BaumSnow, N. & Duranton, G. (2025). *Housing supply and housing affordability*. NBER Working Paper No. 33694; forthcoming as Chapter 6 in Handbook of Regional and Urban Economics, Volume 6. https://realestate.wharton.upenn.edu/wp-content/uploads/2025/12/BaumSnow_Duranton_bc_2025-003.pdf

Bayeroju, O. F., Sanusi, A. N. & Nwokediegwu, Z. Q. S. (2019). Bio-based materials for construction: A global review of sustainable infrastructure practices. *J Front Multidiscip Res*, 1(1), 45–56. https://www.irejournals.com/paper-details/1710574

Bayuma, T. B. & Abebe, B. G. (2024). Investigating residential satisfaction in informal settlement areas from a sustainability perspective: The case of Burayu City,

Ethiopia. *International Journal of Community Well-Being*, *7*(4), 635–661. https://doi.org/10.1007/s42413-024-00224-1

Bazurli, R. (2019). Local governments and social movements in the "refugee crisis": Milan and Barcelona as "cities of welcome". *South Europea Society & Politics, 24*(3), 343-370. https://doi.org/10.1080/13608746.2019.1637598

Becerril, H. (2017). Evictions and housing policy evolution in Rio de Janeiro: An ANT perspective. *Journal of Urban Affairs*, *39*(7), 939–952. https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1321735

Becerril, H. (2023). Knowledge coproduction at the periphery of the urban and academia: Insights from Acapulco's metropolitan area. *Planning Theory*, *23*(4), 377–399. https://doi.org/10.1177/14730952231187611

Beck, A. F. (2020). What is co-housing? Developing a conceptual framework from the studies of Danish intergenerational co-housing. *Housing, Theory and Society*, *37*(1), 40–64. https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398

Behr, D. M., Chen, L., Goel, A., Haider, K. T., Singh, S. & Zaman, A. (2021). *Introducing the Adequate Housing Index (AHI): A new approach to estimate the adequate housing deficit within and across emerging economies* (Policy Research Working Paper No. 9830). World Bank. https://openknowledge.worldbank.org/handle/10986/36481

Beilin, R. & Wilkinson, C. (2015). Governing for urban resilience. *Urban Studies, 52(*7), 1205-1217. https://doi.org/10.1177/0042098015574955

Belanger, Y. (2011). The United Nations Declaration on the Rights of Indigenous Peoples and urban Aboriginal self-determination in Canada: A preliminary assessment. *Aboriginal Policy Studies*. https://doi.org/10.5663/aps.v1i1.10134

Belay, A. A. (2020). Protecting the land rights of women through an inclusive land registration system: the case of Ethiopia. *African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences, 3*(2), 29-40. https://doi.org/10.48346/IMIST.PRSM/ajlp-gs.v3i1.17942

Betts, A., Bloom, L., Kaplan, J., Naohiko, J. & Omata, N. (2016). *Refugee economies: Forced displacement and development*. Oxford University Press.

Bhan, G. (2019). Notes on a Southern urban practice. *Environment and Urbanization*, *31*(2), 543–558. https://doi.org/10.1177/0956247818815792

Bhan, G. (2020). Informality, housing and work: The view from Indian cities. In M. Chen & F. Carré (Eds.), *The informal economy revisited: Examining the past, envisioning the future* (pp. 136–139). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780429200724

Biljanovska, N., Fu, C. & Igan, D. (2023). *Housing affordability: A new dataset* (IMF Working Paper No. WP/23/247). International Monetary Fund. https://doi.org/10.5089/9798400259746.001

Binford, W. (2015). The constitutionalization of children's rights in South Africa. *NYL Sch. L. Rev.*, 60, 333. https://heinonline.org/HOL/Page?handle=hein.journals/nyls60&div=22&g_sent=1&casa_token=&collection=journals

Birkeland, J. (2012). *Positive development: From vicious circles to virtuous cycles through built environment design* (eBook ed.). Routledge. https://doi.org/10.4324/9781849772235

Biscontini, T. (2025). *Section 8 (housing)*. Encyclopaedia Britannica. https://www.britannica.com/topic/Section-8-housing

Blockchain for the People. (2017 17 de noviembre) *Land registry in Sweden*. Machete Magazine. https://blockchain.machetemag.com/sweden/land-registry-sweden/

Blunt, A. & Dowling, R. (2022). *Setting up home: An introduction*. In A. Blunt & R. Dowling (Eds.), *Home* (2nd ed., pp. 1–39). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780429327360-1

Boldbaatar, G., Gombodorj G, Donorov D, Andriambololonaharisoamalala R, Indra M, & Purevtseren M. (2024). Land suitability analysis in monocentric post-socialist city: Case of Ulaanbaatar, Mongolia. *PLOS One*. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0308762

Bolivia (Plurinational State of). (2009). Constitution of Bolivia. https://www.constituteproject.org/constitution/Bolivia_2009

Bolt, G., Phillips, D. & Van Kempen, R. (2010). Housing policy, (de)segregation and social mixing: An international perspective. *Housing Studies, 25*(2), 129-135. https://doi.org/10.1080/02673030903564838

Bond, P. (2024). South Africa's housing financialisation crises and social resistance. *Critical Housing Analysis, 11*(1), 81–93.

Bonnet, F., Carré, F., Chen, M. & Vanek, J. (2021). *Home-based workers in the world: A statistical profile* (Statistical Brief No. 27). WIEGO. https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@ed_protect/@protrav/@travail/documents/publication/wcms_771793.pdf

Boonyabancha, S. (2009). Land for housing the poor – by the poor: Experiences from the Baan Mankong nationwide slum upgrading programme in Thailand. *Environment and Urbanization*, *21*(2), 309–329. https://doi.org/10.1177/0956247809342180

Boonyabancha, S. & Kerr, T. (2018). Lessons from CODI on co-production. *Environment and Urbanization*, *30*(2), 444–460. https://doi.org/10.1177/0956247818791239

Boston, M., Bernie, D., Brogden, L., Forster, A., Galbrun, L., Hepburn, L.-A., Lawanson, T. & De Villiers Morkel, J. (2024). Community resilience: A multidisciplinary exploration for inclusive strategies and scalable solutions. *Resilient Cities and Structures, 3*(1), 114–130. https://doi.org/10.1016/j.rcns.2024.03.005

Botros, A. (2025). Baby boomers are beating millennials in a housing showdown, scooping up homes in all cash. *Fortune*. https://fortune.com/2025/04/03/baby-boomers-beating-millennials-in-housing-showdown-all-cash-buy/

Boulange, C., Gunn, L., Giles-Corti, B., Mavoa, S., Pettit, C. & Badland, H. (2017). Examining associations between urban design attributes and transport mode choice for walking, cycling, public transport and private motor vehicle trips. *Journal of Transport & Health, 6*, 155-166. https://doi.org/10.1016/j.jth.2017.07.007

Bradshaw, W., Connelly, E. F., Cook, M. F., Goldstein, J. & Pauly, J. (2005). *The costs and benefits of green affordable housing*. New Ecology.

Braun, J., Burghof, H., Gehrung, M. & Schmidt, D. (2021) Contractual saving for housing as early financial development and its clients in Weimar Germany. *SSRN*. https://ssrn.com/abstract=3742623

Bredenoord, J. & Van Lindert, P. (2010). Pro-poor housing policies: Rethinking the potential of assisted self-help housing. *Habitat International, 34*(3), 278–287. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.12.001

Brickell, K. (2020). Stay home, stay safe? A political geography of home in Covid times. *Geography Directions*, 8. Available at: https://blog.geographydirections.com/2020/07/08/stay-home-stay-safe-a-political-geography-of-home-in-covid-times/

Brown, A. (2015). *Planning for sustainable and inclusive cities in the global south*. DFID Topic Guide. https://assets.publishing.service.gov.uk/media/57a08970e5274a31e00000a6/EoD_Topic_Guide_Planning_Sustainable_Cities_Global_South.pdf

Brown, A. & Ahmed, S. (2016). Local government dissolution in Karachi: chasm or catalyst. *Third World Thematics: A TQW Journal*, 1(6), 879-897. https://doi.org/10.1080/23802014.2016.1315318

Brown, A., Mackie, P., Dickenson, K. & Gebre-Egziabher, T. (2018). *Urban refugee economies: Addis Ababa, Ethiopia*. IIED. https://www.iied.org/10850iied

Brown, A., Martinez, L. & Barwari, N. (2021a). *Innovation through crises: Urban livelihoods in Cali, Colombia and Duhok, Kurdistan.* Cardiff University.

Brown, A., Mackie, P., Barwari, N. & Dickenson, K. (2021b). IDPs and the informal economy: Innovations in Duhok, Kurdistan Region of Iraq. https://www.cardiff.ac.uk/__data/assets/pdf_file/0010/2503000/IDPs-and-the-Informal-Economy_-Innovations-in-Dahuk,-Kurdistan.pdf

Brown, A., Mackie, P., García Amado, P., Barratt, S. & Krišāāaitč, A. (2024a). Urban protracted displacement and displacement economies. *Environment & Urbanization*, 36(2), 278-299. https://doi.org/10.1177/09562478241277087

Brown, A., Mackie, P. & García Amado, P. (2024b). The Displacement Economies Framework. *Journal of Immigrant & Refugee Studies*, 1–18. https://doi.org/10.1080/15562948.2024.2379380

Brown, D. & McGranahan, G. (2016). The urban informal economy, local inclusion and achieving a global green transformation. *Habitat International, 53,* 97-105. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.002

Brussels Capital Region. (2023). *Community Land Trust Brussels (CLTB): An innovative housing model!* https://be.brussels/en/housing/community-land-trust-brussels-cltb-innovative-housing-model

Brysch, S. (2019). Reinterpreting existenzminimum in contemporary affordable housing solutions. *Urban Planning, 4*(3), 326-345. https://doi.org/10.17645/up.v4i3.2121

Buckley, R. M., Kallergis, A. & Wainer, L. (2016). Addressing the housing challenge: Avoiding the Ozymandias syndrome. *Environment and Urbanization, 28*(1), 119–138. https://doi.org/10.1177/0956247815627523

Build Change. (2024). *Reducing carbon emissions, increasing adequate housing: How the buildings and construction sector can do both*. https://buildchange.org/reducing-carbon-emissions-increasing-adequate-housing-how-the-buildings-and-construction-can-do-both

Busan (n.d.) 15-minute city Busan. https://www.busan.go.kr/eng/15-minute-city-busan

Butcher, S., Pérez-Castro, B., Lipietz, B., Boonyabancha, S., Kerr, T., Shah, K., Patel, S., Hosaka, M., Manandhar, L., Cadornigara, S., Hasan, A., Silas, J., Samarasinghe, R., Domingo, M. & Jayaratne, K. A. (2025). Pathways to urban equality: trans-local solidarities within the Asian Coalition for Housing Rights. *Environment and Urbanization*, *37*(1), 76–94. https://doi.org/10.1177/09562478251317977

Byamugisha, F. F. K. & Dubosse, N. (2023). The investment case for land tenure security in SubSaharan Africa: A cost–benefit analysis. *Journal of BenefitCost Analysis, 14*(S1), 272–300. https://doi.org/10.1017/bca.2023.14

Cabannes, Y., Yafai, S. G. & Johnson, C. (Eds.). (2010). *How people face evictions*. Development Planning Unit, University College London.

Cabeza, L. F., Bai, Q., Bertoldi, P., Kihila, J. M., Lucena, A. F. P., Mata, É., Mirasgedis, S., Novikova, A. & Saheb, Y. (2022). Buildings. In P. R. Shukla, J. Skea, R. Slade, A. Al Khourdajie, R. van Diemen, D. McCollum, M. Pathak, S. Some, P. Vyas, R. Fradera, M. Belkacemi, A. Hasija, G. Lisboa, S. Luz & J. Malley (Eds.), *Climate change 2022: Mitigation of climate change. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* (pp. xx–xx). Cambridge University Press. https://doi.org/10.1017/9781009157926.011

Cabinet Office, Government of Japan. (2020). *White paper on disaster management 2020.* https://www.bousai.go.jp/en/documentation/white_paper/pdf/R2_hakusho_english.pdf

CAF – Development Bank of Latin America and the Caribbean & Lincoln Institute of Land Policy. (2024). *Housing yearbook for Latin America and the Caribbean*. https://anuariooviviendalac.com

CAHF. (2019). *Benchmarking housing construction costs across Africa: Using CAHF's Housing Cost Benchmarking methodology to analyse housing costs in fifteen African countries*. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/01/Benchmarking-Housing-Construction-Costs-Across-Africa-FINAL-19-May-2019.pdf

CAHF. (2023). *Housing finance in Africa yearbook 2023*. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/01/2023-CAHF-Yb_Compressed-14.11.2023.pdf

CAHF (2024). *Housing finance in Africa: A review of Africa's housing finance markets.* https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/03/2024-CAHF-yearbook.pdf

CAHF (2025a). *Housing economy toolkit: Understanding the impact of housing on the economy*. https://housingfinanceafrica.org

CAHF. (2025b) *Aligned interests: The case for longterm institutional investment in multifamily residential rental in South Africa*. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. https://cib.absa.africa/wp-content/uploads/2025/01/Absa-CAHF-Residential-Research-012025.pdf

CAHF. (2026). *Nakuru Housing Chronicles: Community voices on financing, building and sustaining homes*. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2026/01/OAI-Case-Study_Nakuru-Housing-Chronicles-vf_compressed-Centre-for-Affordable-Housing-Finance-in-Africa_compressed.pdf

Caixa Econômica Federal. (n.d.). *Minha Casa, Minha Vida*. https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx

Caldeira, T. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, *35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

Calderón Cockburn, J. (2013). *Affordable housing policies and urban land markets in Peru*. Lincoln Institute of Land Policy.

Carlin, D., Arshad, M. & Baker, K. (2023). *Climate risks in the real estate sector*. UNEP FI. https://www.unepfi.org/wordpress/wp-content/uploads/2023/03/Real-Estate-Sector-Risks-Briefing.pdf

Caron, C. (2017). Hosting the displaced – and being hosted. *Forced Migration Review 55,* 56-58. https://www.fmreview.org/shelter/

Carrión Mena, F. (2023). Urbicide: the liturgical murder of the city. In Carrión Mena, F. & Cepeda Pico (Eds.) *Urbicide: The death of the city,* Springer, pp. 25-46. https://doi.org/10.1007/978-3-031-25304-1_2

Carvalho, C. S. & Rossbach, A. (Eds.). (2010). *The City Statute of Brazil: A commentary*. Cities Alliance; Ministry of Cities.

Catalan News. (2025, January 12.). *Cooperative housing in Catalonia: Building an alternative to marketregulated residences*. https://www.catalannews.com/society-science/item/cooperative-housing-in-catalonia-building-an-alternative-to-market-regulated-residences

Cavalcanti, T. V. de V., Da Mata, D. & Santos, M. (2019). On the determinants of slum formation. *The Economic Journal*, *129*(621), 1971–1991. https://doi.org/10.1093/ej/uez033

CEIC. (n.d.). *China residential area per capita*. https://www.ceicdata.com/en/china/residential-area-per-capita

Çelik, Ö. (2024). Cracking the housing crisis: Financialization, the state, struggles, and rights. *Housing Studies*, *39*(6), 1385–1394. https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2333569

Central Provident Fund Board. (n.d.). *Central Provident Fund*. https://www.cpf.gov.sg/

Centre for Living. (2024). *A quick look at housing in Japan*. https://www.cbl.or.jp/slc/file/english.pdf

Centre for Public Impact. (2016). The Metrocable: Transport by urban cable car in Medellín. https://centreforpublicimpact.org/public-impact-fundamentals/the-metrocable-transport-by-urban-cable-car-in-medellin/

Cerema. (14 de abril de 2022) *La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)*. https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-damenagement-concerte-zac

Cernea, M. (2000). Risks, safeguards and reconstruction: A model for population displacement and resettlement, *Economic & Political Weekly, 35*(41), 3659-3678. https://www.jstor.org/stable/4409836

Cernea, M. (2004). *Impoverishment risks, risk management and reconstruction: A model of population displacement and resettlemen*t. https://www.un.org/esa/sustdev/sdissues/energy/op/hydro_cernea_population_resettlement_backgroundpaper.pdf

Cerrada Morato, L. (2022). Opportunities and challenges of municipal planning in shaping vertical neighbourhoods in Greater London. *Urban Planning, 7*(4), 17. https://doi.org/10.17645/up.v7i4.5757

CESCR. (1991). *General Comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11(1) of the Covenant)*.

CESCR. (1997). *The right to adequate housing (Art.11.1): forced evictions: 20/05/97. UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR) General comment 7*. https://emergency.unhcr.org/sites/default/files/2023-12/General%20Comment%20No.%207%20-%20The%20right%20to%20adequate%20housing%20%28Art.11.1%29%20-%20forced%20evictions.pdf

Chambers, R. (1995). Poverty and livelihoods: Whose reality counts? *Environment & Urbanization*, 7(1), 173–204. https://doi.org/10.1080/15562948.2024.2379380

Chamie, J. (n.d.). The growth of one-person households. *Inter Press Service*. https://www.ipsnews.net/2025/04/growth-one-person-households/

Chapple, K. (2015). Income inequality and urban displacement: The new

gentrification. *The New Labour Forum, 26*(1), 84-93. https://doi.org/10.1177/1095796016682018

Chapple, K., Wegmann, J., Mashhood, F. & Coleman, R. (2017). Jumpstarting the market for accessory dwelling units: Lessons from Portland, Seattle, and Vancouver. UC Berkeley. https://doi.org/10.13140/RG.2.2.22055.50089

Chatiza, K. (2026). From passive victims of elite housing policies to formal decision-making spaces for impactful delivery: Lessons from efforts of urban social movements in Zimbabwe. In L. Chipungu, H.H. Magidimisha-Chipungu & J. Kamuzhanje (Eds.), *Contemporary models for pro-poor housing in urban Sub-Saharan Africa* (pp. 99–115). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-032-05489-0_5

Chelleri, L., Waters, J. J., Olazabal, M. & Minucci, G. (2015). Resilience trade-offs: Addressing multiple scales and temporal aspects of urban resilience. *Environment and Urbanization*, *27*(1), 181–198. https://doi.org/10.1177/0956247814550780

Chen, J., Wu, F. & Lu, T. (2022). The financialization of rental housing in China. *Land Use Policy, 112*, 105442. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105442

Chen, M. A. (2007). Rethinking the informal economy: Linkages with the formal economy and the formal regulatory environment. In B. Guha-Khasnobis, R. Kanbur & E. Ostrom (Eds.), *Linking the formal and informal economy: Concepts and policies* (pp. 75–92). Oxford University Press. https://doi.org/10.1093/0199204764.003.0005

Chen, M. A. (2020). WIEGO research on informal employment: Key methods, variables and findings. In M. A. Chen & F. Carré (Eds.), *The informal economy revisited: Examining the past, envisioning the future* (pp. 67–75). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780429200724

Chen, M. A. & Carré, F. (Eds.). (2020). *The informal economy revisited: Examining the past, envisioning the future*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9780429200724

Cherunya, P. C., Truffer, B., Samuel, E. M. & Lüthi, C. (2021). The challenges of livelihoods reconstruction in the context of informal settlement upgrading. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *53*(1), 168–190. https://doi.org/10.1177/0308518X20926514

Chigbu, U. E. & Babalola, T. O. (2025). Unhiding the "land rights" and "land wrongs" in sub-Saharan Africa: An interpretive scoping review. *Land Use Policy*, *154*, 107576. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107576

Chinzorig, G., Sarif, M. O. & Sharifi, A. (2026). An analysis of the effectiveness of urban master plans in controlling and regulating urban growth in Ulaanbaatar, Mongolia. *Cities, 170*, 106713. https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106713

Chiodelli, F. & Moroni, S. (2014). The complex nexus between informality and the law: Reconsidering unauthorised settlements in light of the concept of nomotropism. *Geoforum*, *51*, 161–168. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.11.004

Chiodelli, F., Caramaschi, S. & Grazioli, M. (2025). Toward a fine-grained understanding of informality: Subjective meanings, perceptions, and expectations in informal housing trajectories. *European Urban and Regional Studies*, *32*(2), 166-181. https://doi.org/10.1177/09697764231203537

Chiwetu, D. (2019, 18 De diciembre). The role of mortgage insurance as a credit risk management tool. *CAHF*. https://housingfinanceafrica.org/discussion/the-role-of-mortgage-insurance-as-a-credit-risk-management-tool/

Chng, I., Reades, J. & Hubbard, P. (2024). Planning deregulation as solution to the housing crisis: The affordability, amenity and adequacy of Permitted Development in London. *Environment and Planning A: Economy and Space, 56*(3), 961-978. https://doi.org/10.1177/0308518x231209982

Chou, W. & Dancygier, R. (2021). Why parties displace their voters: Gentrification, coalitional change, and the demise of public housing. *American Political Science Review, 115*(2), 429-449. https://doi.org/10.1017/S0003055421000058

Choueiri, Y., Perrotti, D. & Acevedo-De-los-Ríos, A. (2025). Characterizing informality in urban resource management: Towards an integrated framework of urban metabolism and informal flows. *Land Use Policy*, *151*, 107472. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2025.107472

Christian, B. P., Lucien, A., Patricia, H., Jadix, S. & Edouard, H. (2023). The lake city of Ganvié in the face of environmental development challenges: A review of the literature. *International Journal of Environment and Climate Change*, 13(8), 471-486. https://doi.org/10.9734/ijecc/2023/v13i81974

Cities Alliance. (1999). *Cities without slums: Action plan for moving slum upgrading to scale*. Washington, D.C.: World Bank. https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/ActionPlan.pdf

Cities Alliance. (2021a). *An international review of slum upgrading practices: Lessons learned and remaining challenges of projects and programs*. https://www.citiesalliance.org/resources/publications/publications/international-review-slum-upgrading-practices

Cities Alliance. (2021b). *Community-led mechanisms for upgrading informal settlements and informal work in southern cities*. https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/2022-03/Cities%20Alliance_Informality%20Papers%20Series_Community-led%20Mechanisms.pdf

Cities Alliance. (2021c). *COVID-19 and informality: Good practices for reducing risk and enhancing resilience*. https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/2022-03/Cities%20Alliance_Informality%20Papers%20Series_Covid19%20and%20Informality.pdf

Cities Alliance. (2021d). *Informal land markets: City government interventions for enhancing land access and tenure security*. https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/2022-03/Cities%20Alliance_Informality%20Papers%20Series_Informal%20Land%20Markets.pdf

Cities Alliance. (2021e). *Systemic approaches to slums: A review of national and city-wide approaches*. https://www.citiesalliance.org/resources/publications/cities-alliance-knowledge/systemic-approaches-slums-review-national-and-city

Cities Alliance. (2024). *Slum upgrading is climate action: Experiences and insights from the Global South*. https://www.citiesalliance.org/resources/publications/cities-alliance-knowledge/slum-upgrading-climate-action

Cities Alliance. (n.d.). *Upgrading South Africa's housing policy*. https://www.citiesalliance.org/sites/default/files/CA-in-Action-%20NUSP.pdf

City of Chicago. (n.d.). *Business and neighborhood development strategy*. https://www.chicago.gov/city/en/sites/business-and-neighborhood-development-strategy/home.html

City of Vienna. (n.d.-a). *Social housing in Vienna.* https://socialhousing.wien/

City of Vienna (Stadt Wien) (n.d.-b). *Sonnwendviertel: A new urban quarter*. https://socialhousing.wien/best-practice/planning-urban-development/sonnwendviertel-a-new-urban-quarter

CIVICUS. (2025). *People power under attack: A report based on the data from CIVICUS Monitor*. https://civicusmonitor.content-files.net/media/documents/GlobalFindings2025.EN.pdf

Clapham, D., Foye, C. & Christian, J. (2018). The concept of subjective well-being in housing research. *Housing, Theory and Society*, 35(3), 261–280. https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1348391

Clemens, A. (2022). *Tanzania eCooking market assessment 2022*. Modern Energy Cooking Services (MECS). https://mecs.org.uk/wp-content/uploads/2022/08/Tanzania-eCooking-Market-Assessment-2022-Final.pdf

Clifford, B. & Morphet, J. (2022). Local authorities doing it for themselves: Austerity, the direct provision of housing and changing central-local relations in England. *Local Government Studies*, 49(6), 1218–1240. https://doi.org/10.1080/03003930.2022.2033227

Climate Change Commission (CCC). (n.d.). *People's Survival Fund*. Climate Change Commission, Manila. https://climate.gov.ph/our-programs/peoples-survival-fund

CNN. (2021, 6 de septiembre). *Communities across the U.S. trudge through the long recovery process more than a week after Hurricane Ida's landfall*. https://edition.cnn.com/2021/09/06/weather/hurricane-

ida-recovery-monday/
Cobbinah, P. B. & Finn, B. M. (2023). Planning and climate change in African cities: Informal urbanization and "just" urban transformations. *Journal of Planning Literature, 38*(3), 361–379. https://doi.org/10.1177/08854122221128762
Cociña, C., Barcena, A., Sevilla-Núñez, P., Frediani, A. A. & Roche, J. M. (2025a). *Forced evictions and climate change: The damaging impact on risks and emissions*. IIED. https://www.iied.org/22238iied
Cociña, C., Philander, E., Harder, M. & Chitetkwe-Biti, B. (2025b). *Learning from informality: Urban innovations for just and sustainable cities: A collection of good practices from around the world*. Cities Alliance. https://www.citiesalliance.org/resources/publications/publications/learning-informality-urban-innovations-just-and-sustainable
Cohen, P. N. (2021). The rise of one-person households. *Socius*, 7, 23780231211062315. https://www.researchgate.net/publication/356850953_The_Rise_of_One-Person_Households
COHRE. (2007). *Forced evictions: Towards solutions?* Second report of the Advisory Group on Forced Evictions to the Executive Director of UN-Habitat. COHRE (Centre on Housing Rights and Evictions) archive. https://issuu.com/cohre/docs/cohre_report_advisorygroupforcedevi
Colburn, G. (2021). The use of markets in housing policy: A comprehensive analysis of housing subsidy programs. *Housing Studies, 36*, 46–79. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1686129
Colenbrander, S., Gouldson, A., Roy, J., Kerr, N., Sarkar, S., Hall, S., Sudmant, A., Ghatak, A., Chakravarty, D. & Ganguly, D. (2017). Can low-carbon urban development be pro-poor? The case of Kolkata, India. *Environment and Urbanization*, *29*(1), 139–158. https://doi.org/10.1177/0956247816677775
Collective Community Housing London. (2023). *Mutual Home Ownership Societies (MHOS): A model for community-led housing*. https://www.cohousingupontyne.org.uk/wp-content/uploads/2023/08/CLH-London_MHOS.pdf
Collier, P. & Venables, A. J. (2014). *Housing and urbanization in Africa: Unleashing a formal market process* (Policy Research Working Paper No. 6871). World Bank. https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/500351468002109285/housing-and-urbanization-in-africa-unleashing-a-formal-market-process
Colomb, C. & Gallent, N. (2022). Post-COVID-19 mobilities and the housing crisis in European urban and rural destinations: Policy challenges and research agenda. *Planning Practice & Research, 37*(5), 624–641. https://doi.org/10.1080/02697459.2022.2119512
Colorado Coalition for the Homeless. (n.d.). *Social Impact Bond (SIB)*. https://www.coloradocoalition.org/SIB
Commonwealth of Australia. (2023). *The Australian Dream*.
Community Land Trust Network. (n.d.). *Community land trusts in the Global South: Puerto Rico*. https://www.cltweb.org/resources/global-south/puerto-rico/
Connellan, J. (2015). Commentary on housing for people with intellectual disabilities and the National Disability Insurance Scheme reforms (Wiesel, 2015). *Research and Practice in Intellectual and Developmental Disabilities*, 2(1), 56–59.
Consumer Financial Protection Bureau. (2024). *Data spotlight: The impact of changing mortgage interest rates*. https://www.consumerfinance.gov/data-research/research-reports/data-spotlight-the-impact-of-changing-mortgage-interest-rates/
Convergence Blended Finance and CAHF (2025). *Blended finance for affordable housing in Africa: A playbook for mobilizing capital at scale for affordable housing in Africa*. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/10/Convergence-report_Affordable-Housing-in-Africa.pdf
Cornwall Energy Networks. (n.d.). *Cornwall Council: Whole house retrofit unnovation project*. https://www.cen.uk.com/post/cornwall-council-whole-house-retrofit-innovation-project
Correia, E. & Delgado Henriques, C. (2025). Indoor thermal comfort in informal settlements: A case study of Mafalala, Maputo. *African Geographical Review*, *44*(6), 558-580. https://doi.org/10.1080/19376812.2025.2520775
Cosentino, L., Fernandes, J. & Mateus, R. (2024). Fast-growing bio-based construction materials as an approach to accelerate United Nations Sustainable Development Goals. *Applied Sciences*, 14(11), 4850.
Costa Silveira, M. & Getulio Vargas, F. (2022). Activism among bureaucrats: Creative social housing work in a conservative institutional setting. *Brazilian Political Science Review, 16*(3).
Cotroneo, A. (2017). Specificities and challenges of responding to internal displacement in urban settings, Migrations and Displacement. *International Review of the Red Cross*, 99(1), 283-318. Cambridge University Press. https://www.cambridge.org/core/journals/international-review-of-the-red-cross/article/specificities-and-challenges-of-responding-to-internal-displacement-in-urban-settings/437B517C56BBF0BE1F2BD01AE0795008
Coulibaly, T. Y. & Managi, S. (2022). Populations in slums are happier than rural populations: The case of Mumbai. *Land Use Policy*, *122*, 106341. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106341
Coward, M. (2009). *Urbicide: The politics of urban destruction*. Routledge. https://doi.org/10.1080/23269995.2010.10707868
Crabtree-Hayes, L. (2024). Establishing a glossary of community-led housing. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 157–184.
Cravino, M. C. (2023). Paradigmas de intervención estatal en asentamientos populares en América Latina (1970-2020). *Cuaderno Urbano*, *34*(34), 187–209. https://doi.org/10.30972/crn.34346560
Crawford, G. & Morrison, C. (2021). Community-led reconstruction, social inclusion and participation in post-earthquake Nepal. *Development Policy Review, 39*(4), 548–568. https://doi.org/10.1111/dpr.12512
Crawford, N. & Holloway, K. (2024). *The livelihoods of forcibly displaced persons (FDPs): A global evidence review.* HPG working paper. London: ODI. https://media.odi.org/documents/HPG_WP_forced_displacement_Global_Evidence_Review-final-Apr24.pdf
Crippa, M., Guizzardi, D., Pagani, F., Banja, M., Muntean, M., Schaaf, E., Becker, W., Monforti-Ferrario, F., Quadrelli, R. & Risquez Martin, A. (2023). GHG emissions of all world countries. *Publications Office of the European Union*. https://doi.org/10.2760/953322
Crisp, J. (2017). Finding space for protection: An inside account of the evolution of UNHCR's Urban Refugee Policy. *Refuge: Canadian Journal on Refugees, 33*(1), 87-96.
Crosby, A. (2024). Housing financialization and community wellbeing: Tenant resistance in the liveable city. *Critical Housing Analysis, 11*(1), 68–80.
Cui, C., Huang, Y. & Wang, F. (2020). A relay race: Intergenerational transmission of housing inequality in urban China. *Housing Studies*, *35*(6), 1088-1109. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1648771
Culwick, C. & Patel, Z. (2020). Building just and sustainable cities through government housing developments. *Environment and Urbanization*, *32*(1), 133–154. https://doi.org/10.1177/0956247820902661
D'Adda, G. & Kusiak, J. (2025). Striking back with the law: Legal struggles against corporate landlords in Barcelona and Berlin. *Urban Studies, 62*(16), 3205-3222. https://doi.org/10.1177/00420980241300417
d'Cruz, C. & Mudimu, P. (2013). Community savings that mobilize federations, build women's leadership and support slum upgrading. *Environment and Urbanization, 25*(1), 31–45. https://doi.org/10.1177/0956247812471616
Da Cunha, N. V. (2020). Public policies in favelas and the production of urban inequalities in Rio de Janeiro. *Global Journal of Human Social Science*, *20*(1), 11-19. https://doi.org/10.17406/GJHSS
Dadpour, R., Law, L. & Osbaldiston, N. (2024). Paradise lost? Rental housing insecurity and the lived experiences of amenity migrants in Cairns, Australia. *Australian Planner, 60*(1), 58-71. https://doi.org/10.1080/07293682.2024.2405673
Dakyaga, F., Bagson, E. & Sillim, M. L. (2025). Urban housing journeys: Collaborative housing configurations for improving access to housing. *Cities, 158*. https://doi.

org/10.1016/j.cities.2024.105690
Dancygier, R. & Wiedemann, A. (2024). The financialization of housing and its political consequences. *American Journal of Political Science*. https://doi.org/10.1111/ajps.12928
Dang, L. S. & Seemann, A. K. (2021). The role of collaborative housing initiatives in public value co-creation: A case study of Freiburg, Germany. *Voluntary Sector Review, 12*(1), 59-80. https://doi.org/10.1332/204080520X15822993230122
Dat, N. (26 de diciembre de 2024). Cost of Typhoon Yagi impact laid bare in wide-ranging study. *Vietnam Investment Review.* https://vir.com.vn/cost-of-typhoon-yagi-impact-laid-bare-in-wide-ranging-study-120379.html
Datta, A. (2023). The informational periphery: Territory, logistics and people in the margins of a digital age. *Asian Geographer*, *40*(2), 159–176. https://doi.org/10.1080/10225706.2023.2253233
Davies, A. (2012). *IDPs in host families and host communities: Assistance for hosting arrangements*. UNHCR.
Davis, T., Vandeventer, J. S., Warnaby, G. & Bull, M. (2014). Urban regeneration and social entrepreneurship: A microhistorical study of a Community Land Trust. *Business History*, 1-24. https://doi.org/10.1080/00076791.2025.2485208
Dawson, H.J. (2026). Rentierism and class differentiation in an informal Johannesburg settlement. D*evelopment and Change*. https://doi.org/10.1111/dech.70055
de Boer, J. (2015). Resilience and the fragile city. *Stability: International Journal of Security and Development, 4*(1), 1–7. https://doi.org/10.5334/sta.fk
De Sousa Silva, C., Viegas, I., Panagopoulos, T. & Bell, S. (2018). Environmental justice in accessibility to green infrastructure in two European cities. *Land, 7*(4), 134. https://www.mdpi.com/2073-445X/7/4/134
Deboulet, A. (Ed.). (2016). *Rethinking precarious neighborhoods*. Agence Française de Développement. https://librairie.afd.fr
Deboulet, A. & Lipietz, B. (2024). Planning Theory special issue: Coproducing the just city: Interrogating the civil society/academy interface. *Planning Theory*, *23*(4), 291–299. https://doi.org/10.1177/14730952241284139
DECIG (2024). *Building Green: Mapping Energy Efficiency – Global dataset on building code effectiveness and compliance*. Global Indicators Group (DECIG), World Bank Group. https://www.worldbank.org/en/building-green
Deffet, E. (1 de septiembre de 2022).Wallonie: les logements inoccupés seront plus facilement détectés [Wallonia : Empty homes will be easier to detect]. https://www.lesoir.be/462934/article/2022-09-01/wallonie-les-logementsinoccupes-seront-plus-facilement-detectes#_ga=2.36986976.1522295958.1662649125-1435228560.1662649125
Del Negro, M., Giannone, D., Giannoni, M., Tambalotti, A., Bok, B. & Qian, E. (14 de febrero de 2019). Global trends in interest rates. *Liberty Street Economics* (Federal Reserve Bank of New York). https://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2019/02/global-trends-in-interest-rates/
Dempster, H. & Herbert, N. (2023). *Adaptive management in refugee programming: Lessons from Re:Build*. CGD Policy Paper 295. Center for Global Development. https://www.cgdev.org/ publication/adaptive-management-refugee-programming-lessons-rebuild
Denaldi, R. & Cardoso, A. L. (2021). Slum upgrading beyond incubation: Exploring the dilemmas of nation-wide large scale policy interventions in Brazil's Growth Acceleration Programme (PAC). *International Journal of Urban Sustainable Development*, *13*(3), 530–545. https://doi.org/10.1080/19463138.2021.1958336
Deng, G. J., Zhou, W. H. & Wang, D. X. (2025). Has China's housing security policy affected the housing market? Analysis based on housing market data from 35 monitored cities. *Buildings, 15*(11). https://doi.org/10.3390/buildings15111847
Department of Finance. (2025, 28 de octubre). DOF HEARTS Series: Environment. *DOF ensures the nation's sustainable future by protecting climate-vulnerable communities.* Government of the Philippines. https://www.dof.gov.ph/dof-hearts-series-environmentdof-ensures-the-nations-sustainable-future-by-protecting-climate-vulnerable-communities/
Department of Human Settlements, South Africa. (2009). *National Housing Code, Volume 4. Incremental interventions: Upgrading informal settlements.* https://dhs.mpg.gov.za/5%20Volume%204%20Upgrading%20Infromal%20Settlement.pdf
Desmond, M. (2017). *Evicted: Poverty and profit in the American city.* Broadway Books.
Dettmer, J., Cancryn, A., Hartog, E. & Taylor-Vaisey, N. (3 de agosto de 2024). Priced out of housing, many younger disillusioned voters embrace populism. *Politico*. https://www.politico.com/news/2024/08/03/unaffordable-housing-populism-00172552
Dewilde, C. (2021). Housing and deprivation. *SocioEconomic Review, 20*(1), 373–400.
Dewilde, C. & Lancee, B. (2013). Income inequality and access to housing in Europe. *European Sociological Review*, 29(6), 1189–1200. https://doi.org/10.1093/esr/jct009
Dinić, M. & Mitković, P. (2016). Suburban design: From "bedroom communities" to sustainable neighborhoods. *Geodetski vestnik, 60*(1).
Divvy Homes. (n.d.). *How it works*. https://www.divvyhomes.com/how-it-works
Dlamini, L. N. & Yessoufou, K. (2022). Residents and professionals' perspectives on energy and water consumption while transiting from conventional to sustainable housings in South Africa. *Sustainability*, *14*(8), 4498. https://doi.org/10.3390/su14084498
Doberstein, C. (2020). Role-playing in public engagement for housing for vulnerable populations: An experiment exploring its possibilities and limitations. *Land Use Policy, 99*, 105032. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105032
Dong, H. (2018). The impact of income inequality on rental affordability: An empirical study in large American metropolitan areas. *Urban Studies*, 55(10), 2106–2122. https://doi.org/10.1177/0042098017710380
Dorlach, T. (2023). Social policy responses to Covid-19 in the global south: Evidence from 36 countries. *Social Policy and Society, 22*(1), 94–105. https://doi.org/10.1017/S1474746422000264
Douglas, I. (2018). The challenge of urban poverty for the use of green infrastructure on floodplains and wetlands to reduce flood impacts in intertropical Africa. *Landscape and Urban Planning, 180*, 262–272. https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.09.025
Douglas, S., Ansell, C., Parker, C. F., Sørensen, E., 't Hart, P. & Torfing, J. (2020). Understanding collaboration: Introducing the collaborative governance case databank. *Policy and Society, 39*(4), 495-509. https://doi.org/10.1080/14494035.2020.1794425
Dovey, K. & Recio, R. B. (2024). Inventraset assemblages: The spatial logic of informal street vending, transport and settlement. *Urban Studies*, *61*(12), 2265–2289. https://doi.org/10.1177/00420980231223060
Dovey, K., Shafique, T., Van Oostrum, M. & Chatterjee, I. (2021). Informal settlement is not a euphemism for slum: What is at stake beyond the language? *International Development Planning Review*, *43*(2), 139–150. https://doi.org/10.3828/idpr.2020.14
Dovey, K., van Oostrum, M., Shafique, T., Chatterjee, I. & Pafka, E. (2023). *Atlas of informal settlement: Understanding self-organized urban design*. Bloomsbury Publishing. https://doi.org/10.5040/9781350295070
Doyle, R. (2017). *Slum economies: Economic activity hubs in informal settlements: A case study of Dar es Salaam, Tanzania* [Doctoral dissertation, Cardiff University]. ORCA. https://orca.cardiff.ac.uk/id/eprint/111113/
Drea, E. (2025). *Three inconvenient truths*. Wilfried Martens Centre for European Studies.
Dubey, S., Sahoo, K. C., Dash, G. C., Sahay, M. R., Mahapatra, P., Bhattacharya, D., Barrio, M. O. & Pati, S. (2022). Housing-related challenges during COVID-19 pandemic among urban poor in low-and middle-income countries: A systematic review and gap analysis. *Frontiers in Public Health*, 10, 1029394. https://doi.org/10.3389/fpubh.2022.1029394
Dupuis, A. & Thorns, D. (1998). Home, home ownership and the search for ontological security. *The Sociological Review, 46*(1), 24–47. https://doi.org/10.1111/1467-954X.00088

Earle, L. (2016). Addressing urban crises: Bridging the humanitarian-development divide. War in cities: *International Review of the Red Cross*. 98(901), 215 – 224. https://doi.org/10.1017/s1816383116000576

Earle, L. (2023). *Why the international community is failing refugees: Four myths about protracted displacement*. IIED. https://www.iied.org/21631iied

Earle, L. & Brown, A. (2024). Realigning responses to protracted displacement: Putting 'urban first" in a world without camps. (Editorial). *Environment & Urbanization, 36*(2), 233-248. https://doi.org/10.1177/09562478241283

Easton-Calabria, E. & Omata, N. (2018). Panacea for the refugee crisis? Rethinking the promotion of 'self-reliance' for refugees. *Third World Quarterly*, 39(8), 1458-1474. https://doi.org/10.1080/01436597.2018.1458301

Echenique, M. H., Hargreaves, A. J., Mitchell, G. & Namdeo, A. (2012). Growing cities sustainably. *Journal of the American Planning Association, 78*(2), 121-137. https://doi.org/10.1080/01944363.2012.666731

Economic Commission for Latin America and the Caribbean (ECLAC). (n.d.). *Statistics and indicators: CEPALSTAT statistical data portal and publications*. https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat/dashboard.html?indicator_id=4437&area_id=2320&lang=en

Ecovillage. (n.d.). Dancing Rabbit Ecovillage website. https://ecovillage.org/

EHC. (n.d.) Bulgaria. https://www.housingcoop.eu/countries/bulgaria

EIB. (2025, 7 de agosto). *Kenya: Affordable housing projects advance with EIB Global support*. https://www.eib.org/en/press/all/2025-312-kenyan-affordable-housing-projects-advance-with-eib-global-support

El Salvador Ministerio de Vivienda y Habitat. (2014). *Política Nacional de Vivienda y Hábitat de El Salvador*. https://noticias.uca.edu.sv/uploads/texto_2626/file/PDF-746092-1393980725-53167535282e9.pdf

Eldemery, I. M. (2009). Globalization challenges in architecture. *Journal of Architectural and Planning Research*, *26*(4), 343-354.

Enano, J. O. (2025, October 23). Is Shell to blame for a "super typhoon"? Philippines survivors to sue oil giant in legal first. *The Guardian*. https://www.theguardian.com/world/2025/oct/23/we-are-now-fighting-back-

Eriksen, S. H., Grøndahl, R. & Sæbønes, A.-M. (2021). On CRDPs and CRPD: Why the rights of people with disabilities are crucial for understanding climate-resilient development pathways. *The Lancet Planetary Health*, *5*(12), e929–e939.

Esteves, A-M., Gouley, C., Konstantinidis, A. & Carroll, B. (2024). Livelihoods and social impact assessment, Chapter 24. In Vanclay, F. & Esteves, A-M. (Eds.) *Handbook of Social Impact Assessment*, EE Elgar-online. https://www.elgaronline.com/edcollbook-oa/book/9781802208870/9781802208870.xml

Estiningrum, W., Farisi, A., Lubis, W. & Septiani, Y. (2020) Affordable housing finance for informal workers. *Housing Finance International.* https://www.housingfinance.org/wp-content/uploads/2020/09/HFI-Autumn-2020_AHF-informal-workers_article.pdf

EUDiF. (n.d.). *Colombia unites us*. https://diasporafordevelopment.eu/cpt_practices/colombia-unites-us/

Eurofound. (2024). *Becoming adults: Young people in a postpandemic world.* Publications Office of the European Union. https://www.eurofound.europa.eu/en/publications/2024/becoming-adults-young-people-post-pandemic-world

European Central Bank. (n.d.). *Mortgage loan features and credit standards*. https://data.ecb.europa.eu/data/data-categories/supervisory-and-prudential-statistics/macroprudential-database/residential-real-estate-variables/mortgage-loan-features-credit-standards?layerType=KL

European Commission, JRC & IEA. (2025). *EDGAR emissions database for global atmospheric research: EDGAR_2025_GHG_booklet_2025* [Data set]. European Commission. https://edgar.jrc.ec.europa.eu/report_2025#data_download

European Commission. (n.d.). *The European affordable housing plan*. https://commission.europa.eu/topics/employment-and-social-affairs/affordability/affordable-housing_en

European Court of Human Rights. (2012). *Yordanova and Others v. Bulgaria*. https://hudoc.echr.coe.int/fre#{%22itemid%22:[%22002-2155%22]}

European Observatory of Homelessness. (n.d.). *The Homeless Bill of Rights*. https://www.feantsa.org/files/Home/Homeless-bill-of-rights/The_Homeless_Bill_of_Rights_Full_Doc.pdf

European Union & CEB. (n.d.). *Housing and Empowerment for Roma (HERO): Innovating housing support and financial inclusion of Roma in Bulgaria, Romania and Slovakia*. https://projektdomov.sk/wp-content/uploads/2025/03/HERO_Bulgaria_Romania_Slovakia.pdf

European Union. (2024). *Directive (EU) 2024/1275 on the energy performance of buildings (recast)*. *Official Journal of the European Union*. https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj/eng

Eurostat. (2025). *Migrant integration statistics – Housing*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Migrant_integration_statistics_-_housing

Eurostat. (n.d.). *Government expenditure on housing and community amenities*. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities

Evans, B., Elisei, P., Rosenfeld, O., Roll, G., Figueiredo, A. & Keiner, M. (2016). Habitat III – Toward a new urban agenda. *disP – the Planning Review*, *52*(1), 86-91. https://radar.gsa.ac.uk/5263/1/Habitat%20III%20Toward%20a%20new%20urban%20agenda.pdf

Ezeadichie, N. H., Nkwunowo, U. C., Onodugo, V. A., John-Nsa, C., Lawrence, E. A. & Sampson, M. (2022). Are home-based enterprises an economic lifeline or scenic distortion in Nigeria? Evidence from Ikot Ekpene, Akwa Ibom State. *Habitat International*, 127, 102623. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102623

Farha, L. (2017). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing*. United Nations.

Farsangi, E. (2023). A duel of dual crisis: Charting governance priorities. *Energy* (Magazine). https://issuu.com/monkeymediamagazines/docs/energy_november_2023_web_magazine/62

Fatti, C. C. (2022). Towards just sustainability through government-led housing: Conceptual and practical considerations. *Current Opinion in Environmental Sustainability, 54*, 101150. https://doi.org/10.1016/j.cosust.2022.101150

Federative Republic of Brazil. (1988). Constitution of the Federative Republic of Brazil. https://www.refworld.org/legal/legislation/natlegbod/1988/en/103855

Federative Republic of Brazil. (2023). *Brazil's Minha Casa, Minha Vida program is back, delivering over 2,700 homes across six Brazilian state*. https://www.gov.br/secom/en/latest-news/2023/brazil2019s-minha-casa-minha-vida-program-is-back-delivering-over-2-700-homes-across-six-brazilian-states

Ferguson, B. & Smets, P. (2010). Finance for incremental housing: Current status and prospects for expansion. *Habitat International*, *34*(3), 288–298. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.11.008

Ferm, J. & Jones, E. (2016). Mixed-use "regeneration" of employment land in the post-industrial city: Challenges and realities in London. *European Planning Studies, 24*(10), 1913-1936. https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1209465

Ferris, E. (2020). *Durable solutions for IDPs*. Research briefing paper, UN Secretary-General's High Level Panel on Internal Displacement. https://www.un.org/internal-displacement-panel/sites/www.un.org.internal-displacement-panel/files/durable-solutions-ferris_1_apr_2021.pdf

Fields, D. (2019). The politics of digital transformations of housing. *Planning Theory & Practice*, 20(4), 575–603. https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1651997

Fields, D. J. & Hodkinson, S. N. (2018). Housing policy in crisis: Una perspectiva internacional. *Housing Policy Debate*, 28(1), 1-5. https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1395988

Fika, O. (2025, March 12). Why land matters in the fight for affordable housing. *Cities Today.* https://cities-today.com/industry/why-land-matters-in-the-fight-for-affordable-housing/

Finlay, R., Hopkins, P., Kirndörfer, E., Kox, M., Huizinga, R., De Backer, M., Benwell, M.C., Van Liempt, I., Hörschelmann, K., Felten, P., Bastian, J. & Bousetta, H. (2022). *Young refugees and public space*. HERA report. Newcastle

University. https://refugeeyouthinpublicspace.sites.uu.nl/wp-content/uploads/sites/550/2022/03/Young-refugees-and-public-space-2022.pdf

Finn, B. M. & Cobbinah, P. B. (2023). African urbanisation at the confluence of informality and climate change. *Urban Studies*, *60*(3), 405–424. https://doi.org/10.1177/00420980221098946

FinRegLab. (2022). Utility, telecommunications, and rental data in underwriting credit. *FinRegLab.* https://finreglab.org/wp-content/uploads/2023/12/FinRegLab_2022-03-23_Research-Report_Utility-Telecommunications-and-Rental-Data-in-Underwriting-Credit.pdf

Fiori, J. (2013). Informal city: design as political engagement. In T. Verebes (Ed.), *Masterplanning the Adaptive City. Computational urbanism in the twenty-first century* (pp. 40–48). https://doi.org/10.4324/9780203428054

Forced Migration Review (2024). Digital disruption and displacement. *Forced Migration Review 73.* https://www.fmreview.org/digital-disruption/

Forrest, R. & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233–244. https://doi.org/10.1177/0042098014528394

Foster, S. & Bonilla, D. (2011). The social function of property: A comparative law perspective. *Fordham Law Review*, *80*, 101.

Franco, M. A. J. Q., Pawar, P. & Wu, X. (2021). Green building policies in cities: A comparative assessment and analysis. *Energy and Buildings*, *231*, 110561. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2020.110561

Freddie Mac Multifamily. (2025, 31 de diciembre). *Multifamily business and securitization program overview*. https://mf.freddiemac.com/docs/mf_securitization_investor-presentation.pdf

Frediani, A. A., Cociña, C. & Mardon, M. (2024). *Building sustainable housing futures for all: Filling the knowledge gap on building materials in informal settlements* [Briefing paper]. International Institute for Environment and Development. https://www.iied.org/22321iied

Frediani, A. A., Cociña, C. & Roche, J. M. (2023). *Improving housing in informal settlements: Assessing the impacts in human development*. Habitat for Humanity International; International Institute for Environment and Development. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Home-Equals-Launch-Report_Full.pdf

Fredman, S. (2018). *Comparative human rights law*. Oxford University Press. https://doi.org/10.1093/oso/9780199689408.001.0001

Funke, C. (2023). No context is too challenging: Promoting, doing and achieving inclusion in the humanitarian response in South Sudan. *International Review of the Red Cross*, *105*(922), 375-395. https://doi.org/10.1017/S1816383122000546

Furtado, J. & Flynn, L. (2025). Housing unaffordability and political preferences. *International Journal of Comparative Sociology, 66*(4), 606–632.

Gaddis, I., Lahoti, R. & Li, W. (2018). *Gender gaps in property ownership in Sub-Saharan Africa*. World Bank. https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/654294ba-2ffd-5f86-9d9b-2a59866973cb/content

Gallent, N., Durrant, D. & May, N. (2017). Housing supply, investment demand and money creation: A comment on the drivers of London's housing crisis. *Urban Studies*, 54(10), 2204–2216. https://doi.org/10.1177/0042098017705828

Galuszka, J. & Wilk-Pham, A. (2022). Incremental housing extensions and formal-informal hybridity in London, United Kingdom: Questioning the formal housing imaginaries in the 'North'. *Habitat International*, *130*, 102692. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102692

Galvin, R. (2024). The economic losses of energy-efficiency renovation of Germany's older dwellings: The size of the problem and the financial challenge it presents. *Energy Policy*, *184*, 113905. https://doi.org/10.1016/j.enpol.2023.113905

García Amado, P., Brown, A. & Mackie, P. (2024). Inhabiting temporariness: The agency in waiting of Eritrean refugees in the city. *Environment & Urbanization, 36*(2), 340-357. https://doi.org/10.1177/09562478241277070

García Monticelli, F. & Pastoriza, V. (Eds.). (2023). *La experiencia del Registro Nacional de Barrios Populares*. Universidad Nacional de Quilmes Editorial.

García, G. A., Badillo, E. R. & Aristizábal, J. M. (2024). Housing informality and labor informality in space: In search of the missing links. *Applied Spatial Analysis and Policy, 17*, 923–949. https://doi.org/10.1007/s12061-024-09569-8

Garde, A., Jamme, H.-T., Toney, B., Bahl, D. & Banerjee, T. (2024). Can TODs include affordable housing? The Southern California experience. *Journal of the American Planning Association*, *90*(2), 303–317. https://doi.org/10.1080/01944363.2023.2266686

Gardner, D. & Lockwood, K. (2019, March). *Comparing housing economic value chains in four African countries*. Centre for Affordable Housing Finance in Africa. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/01/Comparing-Housing-Economic-VCs-in-Four-African-Countries-March-2019-FINAL.pdf

Gardner, G. & Nasserjah, A. (2020). The future of multigenerational housing in existing communities. *Cityscape*, 22(1), 249–272. https://www.jstor.org/stable/26915496

Garrido, M. (2021). Reconceptualizing segregation from the global south. *City & Community*, *20*(1), 24-37. https://doi.org/10.1111/cico.12504

Gauvin, L., Tizzoni, M., Piaggesi, S., Young, A., Adler, N., Verhulst, S., Ferres, L. & Cattuto, C. (2020). Gender gaps in urban mobility. *Humanities and Social Sciences Communications, 7*(1), 11. https://doi.org/10.1057/s41599-020-0500-x

GCR. (2025, 28 de mayo). *Cities and urban areas: The transformative power of municipalities*. https://globalcompactrefugees.org/news-stories/transformative-power-municipalities

Georgiadou, M. C. & Loggia, C. (2024). Community-led vs. subsidised housing: Lessons from informal settlements in Durban. *Housing Studies*, *40*(11), 2335–2362. https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2397425

GFDRR. (n.d.). *Supporting owner-driven resilient housing in Pakistan*. GFDRR (Global Facility for Disaster Risk Recovery & Reduction). https://www.gfdrr.org/en/feature-story/supporting-owner-driven-resilient-housing-pakistan

GFDRR. (2025). *Handbook for livable and resilient Cities: Integrating hazard and risk information into urban planning*. GFDRR (Global Facility for Disaster Risk Recovery & Reduction), City Resilience Program, World Bank. http://hdl.handle.net/10986/44140

Gharaati, M. & Davidson, C. (2009). Who knows best? An overview of reconstruction after the earthquake in Bam, Iran. *Building resilience; achieving effective post-disaster reconstruction; i-Rec, 2008.* http://www.grif.umontreal.ca/i-rec/i-Rec2008/papers/CIB11524-ghara.pdf

Gilbert, A. (2002). On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? *International development planning review*, *24*(1), 1-19. http://dx.doi.org/10.3828/idpr.24.1.1

Gilbert, A. (2007). The return of the slum: Does language matter? *International Journal of Urban and Regional Research, 31*(4), 697–713. https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2007.00754.x

Gilbert, A. (2009). Extreme thinking about slums and slum dwellers: A critique. *SAIS Review of International Affairs*, 29(1), 35–48. https://doi.org/10.1353/sais.0.0031

Giles-Corti, B., Foster, S., Lynch, B. & Lowe, M. (2023). What are the lessons from COVID-19 for creating healthy, sustainable, resilient future cities? *npj Urban Sustainability, 3*(1), 29. https://doi.org/10.1038/s42949-023-00107-y

Gitonga, A. (2023). *Overview of tenant purchase schemes in Kenya*. CAFH

Gjenge Makers. (n.d.). *About*. https://www.gjenge.co.ke/about

Glaeser, E. & Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3–30. https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3

Global Observatory of Sustainable Proximities. (2025). *Sustainable proximities for high quality of societal life*. https://chaire-eti.org/wp-content/uploads/2025/11/Methodology-Sustainable-Proximities-for-a-High-Quality-of-Societal-Life.pdf

Global Platform for the Right to the City. (2016). *The right to the city: Building another possible world. Guidelines for its understanding and operationalization*.

https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/R3.2_the-right-to-the-city_building-another-possible-world-1.pdf

Global Platform for the Right to the City. (n.d.). *The right to the city*. https://www.right2city.org/

Global Property Guide. (n.d.). *Global property guide database*. https://www.globalpropertyguide.com

Global Shelter Cluster. (2019). *Area-based approaches in urban settings: Compendium of case studies*. https://sheltercluster.org/settlements-approaches-urban-areas-working-group/documents/full-case-study-compendium-area-based.

GlobalABC. (2020). *GlobalABC roadmap for buildings and construction 2020–2050: Towards a zero-emission, efficient, and resilient buildings and construction sector*. IEA/UNEP. https://globalabc.org/sites/default/files/inline-files/GlobalABC_Roadmap_for_Buildings_and_Construction_2020-2050_3.pdf

GlobalABC. (2023). *Beyond foundations: Mainstreaming sustainable solutions to cut emissions from the buildings sector.* https://globalabc.org/sites/default/files/2024-11/global_status_report_buildings_construction_2023.pdf

GlobalABC. (2024). *Declaration de Chaillot.* https://globalabc.org/sites/default/files/inline-files/DECLARATION%20DE%20CHAILLOT-NP.pdf

GlobalABC. (2025). *Global status report for buildings and construction 2024/2025: Not just another brick in the wall.* UNEP. https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025

GlobalABC. (n.d.). *Buildings Breakthrough*. https://globalabc.org/buildings-breakthrough#:~:text=The%20Buildings%20Breakthrough%20focuses%20on%20five%20priority,Intergovernmental%20Council%20for%20Buildings%20and%20Climate%20(ICBC

Gordon, R. (2016). *PPC home owners support programme*. CAFH.

Gordon, R. & Shisaka Development Management Services. (2016). *Case study 5: The PPC home owners support programme*. CAFH.

Government of Canada. (2026). *Canada's National Housing Strategy*. https://housing-infrastructure.canada.ca/housing-logement/ptch-csd/index-eng.html

Government of Vanuatu, Global Facility for Disaster Reduction and Recovery & UNDP. (2015). *Postdisaster needs assessment: Tropical Cyclone Pam, March 2015*. https://www.gfdrr.org/sites/default/files/publication/pda-2015-vanuatu.pdf

Graglia, J. M. & Mellon, C. (2018). Blockchain and property in 2018: At the end of the beginning. *Innovations: Technology, Governance, Globalization*, *12*(1–2), 90–116. https://doi.org/10.1162/inov_a_00270

Greenberg, M. (2021). Seeking shelter: How housing and urban exclusion shape exurban disaster. *Sociologica-International Journal for Sociological Debate, 15*(1), 67-89. https://doi.org/10.6092/issn.1971-8853/11869

Griffith, E. J., Jepma, M. & Savini, F. (2024). Beyond collective property: A typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 24(1), 121–141. https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2123272

Gu, D. (2019). *Exposure and vulnerability to natural disasters for the world's cities*. UN DESA. https://www.un.org/ en/development/desa/population/publications/pdf/technical/TP2019-4.pdf

Guajardo, C. (2020, 4 de Noviembre). Raleigh voters approve $80m affordable housing bond, largest in city's history. *WUNC News*. https://www.wunc.org/news/2020-11-04/raleigh-voters-approve-80m-affordable-housing-bond-largest-in-citys-history

Guma, P., Mwaura, M., Wanjiku, E. & Ayumbah, J. (2023). Urban way of life as survival: Navigating everyday life in a pluriversal global south. *City*, *27*(3–4), 519–531. https://doi.org/10.1080/13604813.2023.2214961

Gupta, N., Kamal, M. A. & Brar, T. S. (2021). Exploration of prefabricated building system in housing construction. *Journal of Building Materials and Structures*, 8(1), 19–31. https://doi.org/10.34118/jbms.v8i1.1054

Gurran, N. & Phibbs, P. (2015). Are governments really interested in fixing the housing problem? Policy capture and busy work in Australia. *Housing Studies, 30*(5), 711-729. https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1044948

Gurran, N., Nasreen, Z. & Shrestha, P. (2024). Platformenabled informality? Planning for new housing practices in Australia. *Journal of the American Planning Association, 90*(4), 672–685. https://doi.org/10.1080/01944363.2024.2326554

Guzman-Rodriguez, D. E. (2017). Dignity takings and dignity restoration: A case study of the Colombian land restitution program. *Chi.-Kent L. Rev.*, *92*, 871. https://scholarship.kentlaw.iit.edu/cklawreview/vol92/iss3/10/

Haase, A., Rink, D., Grossmann, K., Bernt, M. & Mykhnenko, V. (2014). Conceptualizing urban shrinkage. *Environment and Planning A*, *46*(7), 1519-1534. https://doi.org/10.1068/a46269

Hábitat para la Humanidad. (2021). *Evidence brief: How does housing affect children's education?* https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776_RD_EvidenceBrief-6-Education_FASH-lores_1.pdf

Hábitat para la Humanidad. (2024). *MicroBuild Fund: Year in review: FY2024*. https://www.habitat.org/our-work/terwilliger-center-innovation-in-shelter/microbuild

Hábitat para la Humanidad. (2025). *Home is the foundation FY2025 Annual Report. https://www.habitat.org/multimedia/annual-report-2025/*

Hábitat para la Humanidad. (n.d.-a). *Housing and the Sustainable Development Goals: The transformational impact of housing*. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing-and-Sustainable-Development-Goals.pdf

Hábitat para la Humanidad. (n.d.-b). *Case study: Achieving affordable housing through microfinance loans in Nepal*. https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/case-study-microfinance-loans-nepal.pdf

Habraken, N. J. (2021). *Supports: An alternative to mass housing*. Routledge.

Haerpfer, C., Inglehart, R., Moreno, A., Welzel, C., Kizilova, K., Diez-Medrano J., M. Lagos, P. Norris, E. Ponarin & B. Puranen (Eds.). (2022). *World values survey: Round seven (2017–2020)*. World Values Survey Association. https://www.worldvalues-survey.org

Haidar, F. (2025). Affordable housing supply dips as developers focus on luxury projects. *The Economic Times*. https://economictimes.indiatimes.com

Hamdi, N. (1995). *Housing without houses: Participation, flexibility, enablement*. Intermediate Technology Publications.

Hamidi, S. & Ewing, R. (2015). Is sprawl affordable for Americans? *Transportation Research Record, 2500*(1), 63–70. https://doi.org/10.3141/2500-09

Hanmer, L., Klugman, J. & Ortiz, E. (2022). *Poverty, gender and displacement: A policy brief.* World Bank. https://documents1.worldbank.org/curated/en/371441644957327657/pdf/Poverty-Gender-and-Displacement-A-Policy-Brief.pdf

Harris, R. & Giles, C. (2003). A mixed message: The agents and forms of international housing policy, 1945–1973. *Habitat International, 27*(2), 167–191. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00044-9

Harrison, K. & Butcher, S. (2025). Financialization, affordable housing and urban governance: A spatiotemporal analysis of four South African REITs. *Urban Geography, 46*(9), 2109–2134. https://doi.org/10.1080/02723638.2025.2486995

Hart, J. (2014). Children and forced migration. In E. Fiddian-Qasmiyeh, G. Loescher, K. Long & N. Sigona, N. (Eds.), *The Oxford handbook of refugee and forced migration studies*. Oxford University Press. https://www.oxfordhandbooks.com/view/10.1093/oxfordhb/9780199652433.001.0001/oxfordhb-9780199652433-e-047

Harvard Joint Center for Housing Studies. (2024). *America's rental housing 2024*. Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu

Hasan, A. (2019). Orangi Pilot Project. In *Wiley Blackwell encyclopedia of urban and regional studies*. Wiley.

Hatfield, J. (2016). *Innovative affordable housing practices in Africa: Cement block banking*. CAFH.

Heinzl, C. & Gorelick, E. (2024, July 9). Cities are cracking down on short-term rentals. Here's how. *Bloomberg*. https://www.bloomberg.com/news/articles/2024-07-09/airbnb-abnb-vrbo-expe-why-cities-are-cracking-down-on-short-term-rentals

Henfrey, T., Feola, G., Penha-Lopes, G., Sekulova, F. & Esteves, A. M. (2023). Rethinking the sustainable development goals: Learning with and from

community-led initiatives. *Sustainable Development*, *31*(1), 211–222. https://doi.org/10.1002/sd.2414

Hernández, D. (2022). Climate justice starts at home: Building resilient housing to reduce disparate impacts from climate change in residential settings. *American Journal of Public Health*, 112(1), 66–68. https://doi.org/10.2105/ajph.2021.306611

Hernandez, D., Hansz, M. & Massobrio, R. (2020). Job accessibility through public transport. *Journal of Transport Geography, 85*, 102742. https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2020.102742

Heywood, F. S. (2001). *Money well spent: The effectiveness and value of housing adaptations*. Policy Press.

Hill, D. (2025). Humanizing urban planning: Acknowledging the emotional and psychological dimensions of upgrading informal settlements. *Planning Practice & Research*, *40*(1), 1–23. https://doi.org/10.1080/02697459.2024.2404749

Hines. (2025). *Global living reimagined.* https://hines-assets.s3.amazonaws.com/documents/GlobalLivingPaper25.pdf

Hirsh, H., Eizenberg, E. & Jabareen. Y. (2020). A new conceptual framework for understanding displacement: Bridging the gaps in displacement literature between the Global South and the Global North. *Journal of Planning Literature,* 35 (4), 391–407. https://doi.org/10.1177/0885412220921514

HLRN. (2012). *Counting the cost of forced eviction: Kenya*. https://www.hlrn.org/img/documents/Case%20study-%20Muthurwa.pdf#:~:text=The%20Muthurwa%20Estate6%20is%20an%20area%20that,the%20entire%20estate%2D%20displacing%20thousands%20of%20families.

HLRN. (2016). Housing and Land Rights Network. Eviction Impact Assessment (EvIA) tool. https://www.hlrn.org/img/documents/Concept_Note_EvIA%20Tool_2016.pdf

HLRN. (2025a). HLRN (Housing and Land Rights Network with Habitat International Coalition). https://hlrn.org.in/

HLRN. (2025b). *Violation and climate change impact assessments*. https://www.hlrn.org/spage.php?id=qnE=

HLRN. (2025c). *Housing and land rights violation database (interactive map).* https://www.hlrn.org/welcome_violation.php

Hodkinson, S. N. (2012). The return of the housing question. *Ephemera: Theory and Politics in Organization, 12*(4), 423–444. https://ephemerajournal.org/sites/default/files/12-4hodkinson.pdf

Home Builders Federation. (2024). *The economic footprint of home building in England and Wales*. https://www.hbf.co.uk/documents/13965/The_Economic_Footprint_of_Home_Building_in_England_and_Wales_report_-_September_2024_v.pdf

Hong Kong Business. (2025, agosto). *Rising rents outpace income despite price decline in Hong Kong*. https://hongkongbusiness.hk

HOT. (2026*). HOT is a global community of mappers transforming lives using the power of data*. https://www.hotosm.org/en/

Houeninvo, H. G., Quenum, V. C. C. & Senou, M. M. (2023). Outofpocket expenditure and crowdingout effects in Benin. *Health Economics Review*.

House Building Finance Company. (2024). *Public housing models: A global perspective*. https://hbfc.com.pk

Housing and Development Board. (2025). *Public housing in Singapore*. https://www.hdb.gov.sg

Housing Cooperatives International. (2025). *Housing cooperatives worldwide*. https://www.housinginternational.coop/housing-co-operatives-worldwide/?cn-reloaded=1

Housing Development Administration of Türkiye. (2022). *Housing programs*. https://www.toki.gov.tr

Housing Europe Observatory. (2023*). Tools to deal with vacant housing*. Vol.7 of the Series 'Housing in the post-2020 EU. https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing_Sept%202023.pdf

Housing Europe. (2025). *Factsheet 3: The Netherlands – Optimal use of private finance for social and affordable housing*. https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2025/11/factsheet-3-netherlands_digital.pdf

Howell, K. L. (2018). Housing and the grassroots: Using local and expert knowledge to preserve affordable housing. *Journal of Planning Education and Research, 38*(4), 437-448. https://doi.org/10.1177/0739456X17709500

Hu, M. (2023). Exploring low-carbon design and construction techniques: Lessons from vernacular architecture. *Climate*, 11(8), 165. https://doi.org/10.3390/cli11080165

Hu, Y., Hooimeijer, P., Bolt, G. & Sun, D. (2015). Uneven compensation and relocation for displaced residents: The case of Nanjing. *Habitat International*, *47*, 83-92. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.01.016

Huchzermeyer, M. (2011). *Cities with 'slums': From informal settlement eradication to a right to the city in Africa*. UCT Press.

Huchzermeyer, M. (2014). Troubling continuities: Use and utility of the term "slum". In S. Parnell & S. Oldfield (Eds.), *The Routledge handbook on cities of the Global South* (pp. 86–97). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780203387832-12

Huggins, C. (2015, 31 de octubre). Living together with the Olympics: The evolution of Vila Autódromo's People's Plan. *RioOnWatch*. https://rioonwatch.org/?p=25086

Hughes, A. & Larmour, R. (2024). Assessment of the potential to improve the energy efficiency of household appliances in South Africa. *Energy Strategy Reviews*, *56*, 101595. https://doi.org/10.1016/j.esr.2024.101595

Hughes, S. (2020). Principles, drivers, and policy tools for just climate change adaptation in legacy cities. *Environmental Science & Policy*, 111, 35–41. https://doi.org/10.1016/j.envsci.2020.05.007

Humanitarian Action. (2026). *Global humanitarian overview, 2026: Ukraine*. https://humanitarianaction.info/document/global-humanitarian-overview-2026/article/ukraine-4

Hyde, Z. (2021). Gift giving in the neoliberal city: Polanyi's substantivism and the exchange of density for affordable housing in Vancouver. *Environment and Planning A: Economy and Space, 55*(5), 1150-1170. https://doi.org/10.1177/0308518X211022746

IASC. (2010). *IASC framework on durable solutions for internally displaced persons*. https://interagencystandingcommittee.org/other/iasc-framework-durable-solutions-internally-displaced-persons

ICLEI-Africa. (2021). *A guide to collaborative multi-level governance for climate resilient development. Cape Town, South Africa*. https://africa.iclei.org/wp-content/uploads/2021/04/IMPACT-Toolkit_FIN.pdf

ICWS. (2022). *Rebuilding the Bahamas in response to Hurricane Dorian and the global pandemic*. Institute of Commonwealth Studies. https://commonwealth.sas.ac.uk/news-events/blogs/rebuilding-bahamas-response-hurricane-dorian-global-pandemic

IDB Group. (2024, 2 de diciembre). *Barbados launched the world's first debt-for-climate-resilience operation.* https://www.iadb.org/en/news/barbados-launched-worlds-first-debt-climate-resilience-operation

IDMC. (2025). *GRID 2025: Global report on internal displacement*. https://www.internal-displacement.org/global-report/grid2025/

IEA. (2022). *The future of heat pumps*. https://iea.blob.core.windows.net/assets/4713780d-c0ae-4686-8c9b-29e782452695/TheFutureofHeatPumps.pdf

IEA (2023a). *Buildings: Tracking clean energy progress.* https://www.iea.org/energy-system/buildings#tracking

IEA. (2023b). *Net zero roadmap: A global pathway to keep the 1.5 °C goal in reach (2023 edition)*. https://www.iea.org/reports/net-zero-roadmap-a-global-pathway-to-keep-the-15-c-goal-in-reach

IEA. (2024). *Breakthrough Agenda Report 2024: Accelerating sector transitions through stronger international collaboration*. https://www.iea.org/reports/breakthrough-agenda-report-2024/buildings

IEA. (2025). *Global energy review 2025*. https://iea.blob.core.windows.net/assets/909b7120-1cbd-439a-a9da-e971a4419977/GlobalEnergyReview2025.pdf

IFC. (2025). *Factsheet: Housing finance*. IFC Financial Institutions Group. https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doclink/latest/housing-finance-factsheet-ifc-financial-institutions-group.pdf

Igan, D. (2024). The housing affordability crunch. *Finance & Development, 61*(4), 21–23. https://www.imf.org

IHS. (2022). *Land value capture for urban development: Knowledge report*. Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ). https://city-transitions.global/Resources/land-value-capture-

for-urban-development-knowledge-report/
ILO. (2018). *Women and men in the informal economy: A statistical picture.* https://www.ilo.org/publications/women-and-men-informal-economy-statistical-picture-third-edition
ILO. (2019). *Executive summary – Mozambique Cyclone Idai 2019: Post-disaster needs assessment*. https://www.ilo.org/publications/executive-summary-mozambique-cyclone-idai-2019-post-disaster-needs
ILO. (2021). *ILO sectoral brief: Construction*. https://www.ilo.org/media/8181/download
ILO (2023). *Women and men in the informal economy: A statistical update*. https://labordoc.ilo.org/discovery/fulldisplay/alma995264809802676/41ILO_INST:41ILO_V2
ILO. (2025, 10 de abril). *New incentives needed to make enterprise formalization more attractive*. https://www.ilo.org/resource/news/new-incentives-needed-make-enterprise-formalization-more-attractive
ILO. (n.d.-a). *Construction*. https://www.ilo.org/topics-and-sectors/industries-and-sectors/construction
ILO. (n.d.-b). *Informal employment rate dataset*. https://www.ilo.org
IMF. (2022). *Global housing watch*. https://www.imf.org/external/research/housing/index.htm
Immanuel, S. & Baskar, K. (2023). A state-of-the-art review on sustainable low-cost housing and application of textile reinforced concrete. *Innovative Infrastructure Solutions*, 8(1), 39. https://doi.org/10.1007/s41062-022-01010-8
Institute of Global Homelessness. (2024*). Global homeless data map*. https://storymaps.arcgis.com/stories/cd543d1380b74896b21860aae3be1539
International Center for Community Land Trusts. (n.d.). *CLT map and directory*. https://www.cltweb.org/resources/clt-directory/
International Growth Centre (IGC). (2018, 5 de octubre). *Can subsidies effectively tackle housing affordability?* https://www.theigc.org/publications/housing-finance
International Housing Solutions. (n.d.). *Funds*. https://www.ihsinvestments.co.za/funds/
Inzko, V. (2015). Addressing the legacy of violence. *Dayton +20: Bosnia and Herzegovina twenty years on from the Dayton Peace Agreement, FMR 50 (Forced Migration Review),* 4. https://www.fmreview.org/dayton20/
Ioannides, Y. M. & Ngai, L. R. (2025). *Housing and inequality* (CEPR Discussion Paper No. 19907). Centre for Economic Policy Research.
IOM. (2019) *Glossary on migration: International migration law*. https://publications.iom.int/system/files/pdf/iml_34_glossary.pdf
IOM. (2023). *DTM methodological framework for quantifying displacement and mobility in displacement tracking matrix: 2nd edition*. https://dtm.iom.int/about/methodological-framework
IOM. (2026, 29 de enero). *IOM warns of deepening needs as over three million people return to Sudan*. https://www.iom.int/news/iom-warns-deepening-needs-over-three-million-people-return-sudan
IPCC. (2022a). *AR6 WGII factsheet: Human settlements*. https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/outreach/IPCC_AR6_WGII_FactSheet_HumanSettlements.pdf
IPCC. (2022b). *Climate change 2022: Mitigation of climate change*. Contribution of Working Group III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change. Cambridge University Press. https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg3/
IPCC. (2023). *Climate change 2023: Synthesis report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* (H. Lee & J. Romero, Eds.). Cambridge University Press. https://www.ipcc.ch/report/ar6/syr/
IRC. (2025). *About Re:BUiLD*. https://rebuild.rescue.org/about/overview
iShack. (2024). *Providing solar energy to under-served communities*. https://www.ishackproject.co.za/
Iyer, S. & Rao, N. (2024). Inclusion or exclusion?: Gendered experiences and strategies of migrants in informal settlements in Bengaluru. *Indian Journal of Human Development*, *18*(1), 20-41. https://doi.org/10.1177/09737030241238821
Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
Jacobsen, K. (2006). Refugees and asylum seekers in urban areas: A livelihoods perspective. *Journal of Refugee Studies*, 19(3), 273–286. https://doi.org/10.1093/jrs/fel017
Jacobsen, K. & Fratzke, S. (2015). *Building livelihood opportunities for refugee populations: Lessons from past practice*, Transatlantic Council on Migration. https://regionaldss.org/wp-content/uploads/2017/09/TCM-Dev-Jacobsen-FINAL.pdf
James, R. K. (2010). From "slum clearance" to "revitalisation": Planning, expertise and moral regulation in Toronto's Regent Park. *Planning Perspectives, 25*(1), 69-86. https://doi.org/10.1080/02665430903421742
Janmyr, M. (2021). Non-signatory states and the international refugee regime. *Forced Migration Review (FMR) 67.* https://www.fmreview.org/issue67/janmyr/#:~:text=In%20the%20first%20ten%20years,India%20participated%20at%20various%20stages
Japan Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. (2021). *Basic Act for Housing and Basic Plan for Housing*. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000011.html
Jayne, T. S., Chamberlin, J., Holden, S., Ghebru, H., Ricker-Gilbert, J. & Place, F. (2021). Rising land commodification in Sub-Saharan Africa: Reconciling the diverse narratives. *Global Food Security*, 30, 100565. https://doi.org/10.1016/j.gfs.2021.100565
Jefferson, R. (2025). Local vacancy taxes: A tool but not a panacea. *Institute on Taxation and Economic Policy*. https://itep.org/vacancy-tax-blight-tax-property-tax-tools/
Jha, A., Barenstein, J., Phelps, P., Pittet, D. & Sena, S. (2013). *Safer homes, stronger communities: A handbook for reconstructing after natural disasters*. World Bank. https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/290301468159328458
Jha, M. K., Delahaye, S. G., Srishti, S. & Dubath, C. (2025). Social housing and right to the city: Experiences of inhabitants and social workers in Mumbai and Geneva. *Journal of Asian and African Studies, 61*(2)*,* 1703-1723. https://doi.org/10.1177/00219096251319218
JIPS. (2019). *Displacement profiling in urban areas: Methodological approaches for collecting and analysing data on internal displacement in cities.* https://www.jips.org/uploads/2019/05/JIPS-IDMC-GRID2019-UrbanProfiling.pdf
JIPS. (2021). *Working with cities to deliver solutions for displacement: What we can learn from urban profiling practice*. https://www.jips.org/learning-from-urban-profiling-practice-in-internal-displacement/#top
João, C. B. L. (2019). O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, *5*(9), 35–50.
Johar, N. (2017). Community participation: A cementing process, theorizing various dimensions and pproaches. *Journal of Construction in Developing Countries, 22*, 47-61. https://doi.org/10.21315/jcdc2017.22.supp1.3
Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2022, 23 de marzo). *Housing for America's older adults: Four problems we must address*. https://www.jchs.harvard.edu/blog/housing-americas-older-adults-four-problems-we-must-address
Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2025). *The state of the nation's housing 2025*. https://www.jchs.harvard.edu
Jolanki, O. H. (2021). Senior housing as a living environment that supports well-being in old age. *Frontiers in Public Health*, 8, Article 589371. https://doi.org/10.3389/fpubh.2020.589371
Jones, A. & Parham, S. (2023). Living in an age-friendly community: Evidence from a masterplanned development in Southwest Sydney. *International Journal of Environmental Research and Public Health, 20*(2). https://doi.org/10.3390/ijerph20021312
Jones, G. A. & Datta, K. (2000). Enabling markets to work? Housing policy in the "new" South Africa. *International Planning Studies, 5*(3), 393–416. https://doi.org/10.1080/713672861
Julien, J.P. & Stewart, S., III. (2025). *Investing in housing: Unlocking economic mobility for Black families and all Americans*. McKinsey Global Institute. https://www.mckinsey.com
Jussara Itou Advogados. (n.d.). *How Minha Casa Minha Vida works*. https://jus-

saraitouadv.com.br/en/como-funciona-o-minha-casa-minha-vida/
Kälin, W., Williams, R., Koser, K. & Solomon, A. (2010). *Incorporating the Guiding Principles on Internal Displacement into domestic law: Issues and challenges*. Brookings Bern Project on Internal Displacement. https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/0119_internal_displacement_complete.pdf
Kamalipour, H. & Dovey, K. (2020). Incremental production of urban space: A typology of informal design. *Habitat International*, *98*, 102133. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102133
Kamete, A. Y. (2013). On handling urban informality in southern Africa. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, *95*(1), 17–31. https://doi.org/10.1111/geob.12007
Kamete, A. Y. (2020). Neither friend nor enemy: Planning, ambivalence and the invalidation of urban informality in Zimbabwe. *Urban Studies*, *57*(5), 927–943. https://doi.org/10.1177/0042098018821588
Kamiya, Y. & Hertog, S. (2019). *Measuring household and living arrangements of older persons around the world: The United Nations database on the households and living arrangements of older persons 2019*. UN DESA. https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/desa-pd-technicalpaper-living_arrangements_of_older_persons_2019.pdf
Kaniewska, J., Ewing, R., Sabouri, S. & Ameli, H. (2024). Is transit-oriented development affordable for low- and moderate-income households? *Cities, 147*, 104772. https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104772
Kasula, P., Dedekorkut-Howes, A., Shearer, H. & Baum, S. (2026). Social inclusion of urban villages: A systematic review of global urban planning practices. *Cities*, *169*, 106509. https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106509
Kaumba, E. (2024). *Fostering refugee self-reliance: Insights from Re:BUiLD*. https://rebuild.rescue.org/learning-briefs/Fostering-Refugees-Self-Reliance-Insights-from-ReBUiLD
Kavaarpuo, G., Mintah, K. & Donkor-Hyiaman, K. A. (2024). Financing housing development in an underdeveloped financial market: Learning from developers' financing adaptations? *Housing Policy Debate*, 34(6), 918–945. https://doi.org/10.1080/10511482.2023.2237004
Kaye, D. (2022). On Florida's Gulf Coast, developers eye properties ravaged by Hurricane Ian. *NPR*. https://www.npr.org/2022/12/21/1143088346/on-floridas-gulf-coast-developers-eye-properties-ravaged-by-hurricane-ian
Keen, M., D Sanderson, D., Osborne, K., Deo, R., Faith, J. & Ride, A. (2017). Implementing area-based approaches (ABAs) in urban post-disaster contexts, *Environment & Urbanization, 29*(2), 151–169. https://doi.org/10.1177/0956247817717422
Keightley, M. P. (2025). *An introduction to the LowIncome Housing Tax Credit* (CRS Report No. RS22389). Congressional Research Service. https://www.congress.gov
Kenoteq Ltd. (n.d.). *About*. https://www.kenoteq.com/about/
Kenya Mortgage Refinance Company. (n.d.). *KMRC-backed home loan*. https://www.kmrc.co.ke/kmrc-backed-home-loan/
Keramidas, K., Mima, S. & Bidaud, A. (2024). Opportunities and roadblocks in the decarbonisation of the global steel sector: A demand and production modelling approach. *Energy and Climate Change, 5*, 100121. https://doi.org/10.1016/j.egycc.2023.100121
Keys, B. J. & Mulder, P. (2025). Property insurance and disaster risk: New evidence from mortgage escrow data (NBER Working Paper No. 32579). *National Bureau of Economic Research.* https://doi.org/10.3386/w32579
Khavarian-Garmsir, A. R., Sharifi, A. & Moradpour, N. (2021). Are high-density districts more vulnerable to the COVID-19 pandemic? *Sustainable Cities and Society, 70*, 13. https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102911
Khazai, B. & Hausler, E. (2005). Intermediate shelters in Bam and permanent shelter reconstruction in villages following the 2003 Bam, Iran, earthquake. *Earthquake Spectra*, 21(S1), 487–511. https://doi.org/10.1193/1.2098907
Kholodilin, K. A., Kohl, S. & Müller, F. (2022). The rise and fall of social housing? Housing decommodification in longrun comparison. *Journal of Social Policy*, *53*(4), 970–996. https://doi.org/10.1017/S0047279422000770
Kifle, M. E., Aychiluhm, S. B. & Anbesu, E. W. (2024). Global prevalence of intimate partner violence during the COVID-19 pandemic among women: A systematic review and meta-analysis. *BMC Women's Health*, 24, Article 127. https://doi.org/10.1186/s12905-023-02845-8
Kim, D., Baek, S. R., Garcia, B., Vo, T. & Wen, F. (2023). The influence of accessory dwelling unit (ADU) policy on the contributing factors to ADU development: An assessment of the City of Los Angeles. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(3), 1585–1599. https://doi.org/10.1007/s10901-022-10000-2
Kim, K.H. & Park, M. (2016). *Housing policy in the Republic of Korea*. Asian Development Bank Institute.
Kim, S. (2025). Prefabricated and modularized residential construction: A review of present status, opportunities, and future challenges. *Buildings*, 15(16), 2889. https://doi.org/10.3390/buildings15162889
Kimani, J. (n.d.). *AUHF presentation*. Africa Union for Housing Finance. https://www.auhf.co.za/wp-content/uploads/2025/10/Joseph-Kimani-AUHF-Presentation.pdf
King, A. (2004). *Spaces of global cultures: Architecture, urbanism, identity*. Routledge.
King's Cross. (2026). About the development. *https://www.kingscross.co.uk/about-the-development*
Kirbyshire, A., Wilkinson, E., le Masson, V. & Batra, P. (2017). *Mass displacement and the challenge for urban resilience*. ODI. https://odi.org/en/publications/mass-displacement-and-the-challenge-for-urban-resilience/
Knight Frank. (2025). *India affordable housing: Tackling urban housing deficit through supplyside reforms*. https://content.knightfrank.com
Knoll, K., Schularick, M. & Steger, T. (2017). No price like home: Global house prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353. https://doi.org/10.1257/aer.20150501
Kohl, S., Li, B. & Cui, C. (2025). Housing segregation in Chinese major cities: A K-nearest neighbor analysis of longitudinal big data. *Computers, Environment and Urban Systems*, *121*, 102326. https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2025.102326
Koller, S. (2025, 27 de mayo). California's homeowners insurance market is a national bellwether. *Joint Center for Housing Studies of Harvard University.* https://www.jchs.harvard.edu/blog/californias-homeowners-insurance-market-national-bellwether
Koschinsky, J. & Talen, E. (2015). Affordable housing and walkable neighborhoods: A national urban analysis. *Cityscape*, *17*(2), 13-56.
Kothari, M. (2015). *The global crisis of displacement and evictions: A housing and land rights response*. New York: Rosa, Luxemburg Stiftung. https://rosalux.nyc/wp-content/uploads/2020/11/RLS-NYC_displacement_and_evictions.pdf
Krause, U. (2019). The powerful (vagueness of) numbers? (Non)knowledge production about refugee accommodation quantifications in UNHCR's Global Trends Reports. *Migration & Society*, 5(1), 141-151. https://doi.org/10.3167/arms.2022.050113
Kulp S. & Strauss, B. (2019). New elevation data triple estimates of global vulnerability to sea-level rise and coastal flooding. *Nature Communications 10*, 4844. https://doi.org/10.1038/s41467-019-12808-z
Kunovac, D. & Zilic, I. (2022). The effect of housing loan subsidies on affordability: Evidence from Croatia. *Journal of Housing Economics*, *55*: 101808. https://doi.org/10.1016/j.jhe.2021.101808
Kutor, S. K., Bandauko, E., Kyeremeh, E., Annan-Aggrey, E. & Arku, G. (2023). Residential satisfaction in deprived urban neighbourhoods: A case study of Harare's selected informal settlements. *Journal of Housing and the Built Environment*, *38*(2), 1177–1199. https://doi.org/10.1007/s10901-022-09969-7
Kwok, J. Y. C. & Ku, H. B. (2008). Making habitable space together with female Chinese immigrants to Hong Kong: An interdisciplinary participatory action research project. *Action Research*, *6*(3), 261-283. https://doi.

org/10.1177/1476750308094131

Lai, L. W. C. (2015). Squatting by the privileged? A Hong Kong study on the innovations and ambiguity of property rights of irregular development. *Habitat International*, *50*, 317–325. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.09.003

Lall, R. (2022). Housing temporalities: State narratives and precarity in the Global South. *Global Discourse*, *12*(2), 404–423. https://doi.org/10.1332/204378921X16324313888043

Lamb, Z. B. & Vale, L. J. (2024). *The equitably resilient city: Solidarities and struggles in the face of climate crisis*. MIT Press. https://doi.org/10.7551/mitpress/14961.001.0001

Landau-Ward, A. & Porter, L. (2019). Digital innovations, PropTech and housing: The view from Melbourne. *Planning Theory & Practice*, 20(4), 582–590. https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1651997

Lauster, N. & von Bergmann, J. (2025). The new rules: Housing shortage as an explanation for family and household change across large metro areas in Canada, 1981–2021. *The History of the Family, 30*(4), 619–648. https://doi.org/10.1080/1081602X.2024.2448986

Layard, A. (2018). Property and planning law in England: Facilitating and countering gentrification. *Handbook of Gentrification Studies*, 444. https://doi.org/10.4337/9781785361746.00038

Leamer, E. E. (2007). Housing is the business cycle. In *Housing, housing finance, and monetary policy: A symposium sponsored by the Federal Reserve Bank of Kansas City* (pp. 149–233). Federal Reserve Bank of Kansas City. https://www.kansascityfed.org/documents/3227/pdf-Leamer_0415.pdf

LeBeau, N. & Tuckfield, H. (2017). The pavements and slums of Dhaka. *Forced Migration Review,* 55, 62-63. https://www.fmreview.org/shelter/

Lee, C. & Kim, D. (2025). Impact of urban redevelopment on low-income residential segregation in South Korea's metropolitan cities, 2011–2020. *Land*, *14*(3), 442. https://doi.org/10.3390/land14030442

Lee, Y. & Han, S. (2024). Exploring urban housing disadvantages and economic struggles in Seoul, South Korea. *Urban Sustainability*, *4*(1), 158. https://doi.org/10.1038/s42949-024-00158-9

Lee, Y., Kemp, P. A. & Reina, V. J. (2022). Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: A review and new evidence. *Housing Studies*, *37*(10), 1739-1752. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623

Lees, L. (2022). Gentrification, urban policy and urban geography, *Space and Polity, (26),* 109-114. https://doi.org/10.1080/13562576.2022.2098648

Leitner, H., Sheppard, E. & Colven, E. (2022). Market-induced displacement and its afterlives: Lived experiences of loss and resilience. *Annals of the American Association of Geographers, 112(*3), 753-762. https://doi.org/10.1080/24694452.2021.2023351

Levend, S. & Fischer, T. B. (2022). Determining people's design priorities for neighbourhood units: A study in Liverpool, Merseyside. *Iconarp International Journal of Architecture and Planning, 10*(1), 21-42. https://doi.org/10.15320/ICONARP.2022.192

Li, A., Toll, M., Chapman, R., Howden-Chapman, P., Hernández, D., Samuelson, H., Woodward, A. & Bentley, R. (2025). Housing at the intersection of health and climate change. *The Lancet Public Health*, *10*(10), e865–e873. https://doi.org/10.1016/S2468-2667(25)00123-4

Li, Y., Khan, J. & Mahsud, Q. (2023). Urban housing prices and female labor participation. *Frontiers in Psychology, 13*, 970039. https://doi.org/10.3389/fpsyg.2022.970039

Liu, X., Moayedi, H., Dehrashid, A. A., Dai, W. J. & Thi, Q. T. (2024). Developments and evolution of housing architecture in the post-Corona era with a health-oriented approach. *Building and Environment, 265*. https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2024.111936

Liu, Y., Geertman, S., Van Oort, F. & Lin, Y. (2018). Making the "invisible" visible: Redevelopment-induced displacement of migrants in Shenzhen, China. *International Journal of Urban and Regional Research*, *42*(3), 483-499. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12646

Local Housing Solutions. (2026). *General obligation bonds for affordable housing*. https://www.localhousingsolutions.org/housing-policy-library/general-obligation-bonds-for-affordable-housing/

Lombard, M. (2016). Land conflict in peri-urban areas: Exploring the effects of land reform on informal settlement in Mexico. *Urban studies*, *53*(13), 2700-2720. https://doi.org/10.1177/0042098015603569

Lonardoni, F. & Bolay, J. C. (2016). Rental housing and the urban poor: Understanding the growth and production of rental housing in Brazilian favelas. *International Journal of Urban Sustainable Development*, *8*(1), 49–67. https://doi.org/10.1080/19463138.2015.1102141

López, P. (2023, 1 de agosto). *Affordable housing in Latin America and the Caribbean*. CAF – Development Bank of Latin America and the Caribbean. https://www.caf.com

LSEG. (2022). *An introduction to Freddie Mac*. London Stock Exchange Group.

Lundgren, R., Kyrö, R., Toivonen, S. & Tähtinen, L. (2025). Reimagining circularity: Actions for optimising the use of existing buildings. *Buildings & Cities*, *6*(1), Article 578. https://doi.org/10.5334/bc.578

Mady, C. (2017). Reading the dynamics of contemporary urban spaces in a turbulent era: A case from Beirut. *Built Environment,* 43(2), 256-27. https://doi.org/10.2148/benv.43.2.256

Magalhães, F. & Villarosa, F. (2012). *Slum upgrading: Lessons learned from Brazil*. Cities Alliance.

Magicbricks. (2024). *Housing affordability in major Indian cities*. https://property.magicbricks.com

Maharaj, P. & Shangase, T. (2020). Reasons for delaying marriage: Attitudes of young, educated women in South Africa. *Journal of Comparative Family Studies, 51*(1), 1–20.

Mahlelieva, G. (2023, 11 de Noviembre Is there a solution to the problem of uninhabited buildings in Bulgaria? *Economic-Bg*. https://www.economic.bg/en/a/view/is-there-a-solution-to-the-problem-of-uninhabited-buildings-in-bulgaria#:~:text=Gabriela%20Mahlelieva,have%20an%20effect%20in%20Sofia

Mahtta, R., Güneralp, B. & Seto, K. C. (2022). Urban land expansion: The role of population and economic growth. *npj Urban Sustainability, 2*, 1–9.

Makinde, O. O. (2015). Influences of socio-cultural experiences on residents' satisfaction in Ikorodu low-cost housing estate, Lagos state. *Environment, Development and Sustainability*, *17*, 173-198. https://doi.org/10.1007/s10668-014-9545-6

Maly, E. (2018). Building back better with people centered housing recovery. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, *29*, 84-93. https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2017.09.005

Mamo, J. (2015). The Philippine Alliance: Collaboration for planning and design. *The Bartlett Development Planning Unit, UCL*. https://blogs.ucl.ac.uk/dpublog/2015/03/17/philippine-alliance-collaboration-for-planning-design/#:~:text=The%20Philippine%20Alliance%20works%20with,solutions%20for%20the%20urban%20poor

Man, J. Y., Zheng, S. & Ren, R. (2011). *Housing policy and housing outcomes in China: A review*. Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/publications/articles/affordable-housing-china

Mandhavan, S. & Landau. L. B. (2011). Bridges to nowhere: Hosts, migrants and the chimera of social capital in three African cities. *Population & Development Review*, 37(3), 473-497. https://doi.org/10.1111/j.1728-4457.2011.00431.x

Mañosa, J., Calderón, A., Salgado-Pizarro, R., Maldonado-Alameda, A. & Chimenos, J. M. (2024). Research evolution of limestone calcined clay cement (LC3), a promising low-carbon binder – A comprehensive overview. *Heliyon*, 10(3). https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2024.e25117

Maravalle, A., Sánchez, A. C. & Pandiella, A. G. (2024). *Improving housing and urban development policies in Mexico* (OECD Economics Department Working Paper No. 1801). OECD Publishing. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/05/improving-housing-and-urban-development-policies-in-mexico_a5e81d35/c2229c19-en.pdf

Marnane, K. & Greenop, K. (2023). Housing adequacy in an informal built environment: Case studies from Ahmedabad. *Journal of Housing and the Built Environment*, *38*(3),

2059–2082. https://doi.org/10.1007/s10901-023-10029-x

Martin, A. & Andrade, J. (2017). Shaping Mexico City: Evolutionary housing for low-income urban families. *Architectural Design, 87*(5), 92-95. https://doi.org/10.1002/ad.2221

Marx, C. (2009). Conceptualising the potential of informal land markets to reduce urban poverty. *International Development Planning Review*, *31*(4), 335–353. https://doi.org/10.3828/idpr.2009.1

Marx, C. & Kelling, E. (2019). Knowing urban informalities. *Urban Studies*, *56*(3), 494–509. https://doi.org/10.1177/0042098018770848

Marzolla, F., M. Melo, H. P., Bruno, M. & Loreto, V. (2026). Proximity-based cities emit less mobility-driven CO2. *npj Sustainable Mobility and Transport*, *3*(1), 7. https://doi.org/10.1038/s44333-025-00074-0

Massidda, A. L. (2023). Slums, villas miseria, and barriadas: Why terms matter. *Journal of Urban History*, *49*(3), 552–570. https://doi.org/10.1177/00961442221127308

Matos, V. P. D. & Alho, C. A. A. (2025). The collective dwelling of cooperative promotion in Caselas. *Buildings*, *15*(15), 2756. https://doi.org/10.3390/buildings15152756

Mc Cawley, D. G. (2019). Law and inclusive urban development: Lessons from Chile's enabling markets housing policy regime. *The American Journal of Comparative Law, 67*(3), 587–636. https://doi.org/10.1093/ajcl/avz026

McCrea, R. & Walters, P. (2012). Impacts of urban consolidation on urban liveability: Comparing an inner and outer suburb in Brisbane, Australia. *Housing Theory & Society, 29*(2), 190-206. https://doi.org/10.1080/14036096.2011.641261

McFarlane, C. (2012). The entrepreneurial slum: Civil society, mobility and the co-production of urban development. *Urban Studies*, *49*(13), 2795-2816. https://doi.org/10.1177/0042098012452460

McFarlane, C. (2019). Thinking with and beyond the informal–formal relation in urban thought. *Urban Studies*, *56*(3), 620–623. https://doi.org/10.1177/0042098018810603

McNee, G. & Pojani, D. (2022). NIMBYism as a barrier to housing and social mix in San Francisco. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(1), 553–573. https://doi.org/10.1007/s10901-021-09857-6

Meen, G. (2018). *How should housing affordability be measured?* UK Collaborative Centre for Housing Evidence.

Mehdipanah, R. (2023). Without affordable, accessible, and adequate housing, health has no foundation. *The Milbank Quarterly*, 101(S1), 419–443. https://doi.org/10.1111/1468-0009.12626

Mehmood, A. (2016). Of resilient places: planning for urban resilience. *European Planning Studies*, 24(2), 407–419. https://doi.org/10.1080/09654313.2015.1082980

Mendes, L. & Tulumello, S. (2024). Changing social movements in Lisbon. *Critical Housing Analysis, 11*(1), 115–126. https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.1.569

Menendian, S. (2022). *Deconstructing the housing crisis*. Othering & Belonging Institute. https://belonging.berkeley.edu/deconstructing-housing-crisis

Mercer, J., Dominey-Howes, D., Kelman, I. & Lloyd, K. (2007). The potential for combining indigenous and western knowledge in reducing vulnerability to environmental hazards in small island developing states. *Environmental Hazards*, *7*(4), 245–256

Merrill, S. & Mesarina, N. (2006). *Expanding housing finance to the poor: Overview*. World Bank, Housing Finance Policy Center. https://www.housingfinance.org/wp-content/uploads/2020/03/Dez2006.pdf

Meth, P. (2020). "Marginalized formalization": An analysis of the in/formal binary through shifting policy and everyday experiences of "poor" housing in South Africa. *International Development Planning Review*, *42*(2), 139-164. https://doi.org/10.3828/idpr.2019.26

Mexico Business News. (2025). INFONAVIT accelerates housing delivery, approves 2026 plan. https://mexicobusiness.news/infrastructure/news/infonavit-accelerates-housing-delivery-approves-2026-plan#:~:text=Over%20264%2C000%20of%20these%20financings,year%20above%20MX$1%20trillion.

MI, PT, HIC-HLRN. (2020). *Incidents of infrastructure development that dispossess and displace people: Assessment of women's wealth, wellbeing and habitat*. MI (Mazingira Institute), PT (Pamjoa Trust), and HIC-HLRN (Habitat International Coalition, Housing and Land Rights' Network). https://www.hlrn.org/img/documents/Final_Analysis_Infrastrucutre_Development_Kenya.pdf

Mielke, K. & Cermeño, H. (2021). Mitigating pro-poor housing failures: Access theory and the politics of urban governance. *Politics and Governance*, *9*(2), 439-450. https://doi.org/10.17645/pag.v9i2.4113

Migliore, M., Alves, A.C., Pacheco, D., Biasone, A.R., Machado, C.A, Benitez, M.L. & Sanchez, M. (2024). *Redefining urban development: Challenges and solutions in Latin America's informal settlements*. Global Solutions Initiative. https://www.global-solutions-initiative.org/publication/redefining-urban-development-challenges-and-solutions-in-latin-americas-informal-settlements/

Ministère de la Transition écologique. (2023, 12 de octubre). *MaPrimeRénov'2024: Rénovation énergétique : des aides renforcées et des parcours adaptés aux projets des Français*. https://www.ecologie.gouv.fr/presse/maprimerenov2024-renovation-energetique-aides-renforcees-parcours-adaptes-aux-projets

Ministry of Housing and Urban Affairs. (2024). *Pradhan Mantri Awas Yojana – Urban Mantri 2.0*. Government of India. https://pmay-urban.gov.in/uploads/guidelines/Operational-Guidelines-of-PMAY-U-2.pdf

Ministry of Housing and Urban Affairs. (2025). *Research Centre for Public Policy on Housing and Habitat*. Government of India. https://pmaymis.gov.in

Ministry of Housing and Urban Affairs. (n.d.-a). *Pradhan Mantri Awas Yojana–Urban (PMAY-U)*. Government of India. https://pmay-urban.gov.in/

Ministry of Housing and Urban Affairs. (n.d.-b). *Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban): Housing for all – Mission overview*. Government of India. https://mohua.gov.in/upload/uploadfiles/files/6PMAY_Single_leaflet.pdf

Minko, D., Gallego-Ayala, J., Gabelle, C. & Coulibaly, A. (2025) *Enabling entrepreneurship and job creation through social protection in the Democratic Republic of Congo (DRC).* World Bank Group. https://www.worldbank.org/en/news/feature/2025/06/18/enabling-entrepreneurship-and-job-creation-through-social-protection-in-afe-drc

Minority Rights Group International. (2015). State of the world's minorities and Indigenous Peoples: Focus on cities. https://minorityrights.org/app/uploads/2023/12/mrg-state-of-the-worlds-minorities-2015-full-text.pdf

Minunno, R., O'Grady, T., Morrison, G. M. & Gruner, R. L. (2021). Investigating the embodied energy and carbon of buildings: A systematic literature review and meta-analysis of life-cycle assessments. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 143, 110935. https://doi.org/10.1016/j.rser.2021.110935

Mira. (2025, 9 de abril). Da occupazione a modello di coabitazione: Porto Fluviale raccontato dall'Arch. Valentina Cocco. https://miranetwork.org/news/porto-fluviale-valentina-cocco/

Mishra, A. K. & Mohanty, P. K. (2017). Urban policy in Asia Pacific countries: A case for inclusionary zoning and housing. *Asia-Pacific Journal of Regional Science, 1*(1), 191-215. https://doi.org/10.1007/s41685-017-0026-4

Mishra, V. (2025). Class, property rights and citizenship: Affluent informal settlements and the cultural production of property in Delhi. *International Journal of Urban and Regional Research*. https://doi.org/10.1111/1468-2427.70002

Mitlin, D. & Bartlett, S. (2018). Editorial: Co-production – Key ideas. *Environment and Urbanization*, *30*(2), 355–366. https://doi.org/10.1177/0956247818791931

Mitlin, D., Satterthwaite, D. & Bartlett, S. (2011). Capital, capacities and collaboration: The multiple roles of community savings in addressing urban poverty. *Environment and Urbanization*, *23*(1), 43–62.

MMC. (2022). *Call to local action for migrants and refugees*. https://mayorsmigrationcouncil.org/cta/

MMC. (2024). *First steps in Milan: Building a better future for migrant children and their families*. https://mayorsmigrationcouncil.org/news/milan-blog/#:~:text=In%202023%2C%20the%20Municipality%20of,language%20skills%20of%2095%20

caregivers
Mo Ibrahim Foundation. (2020). *2020 Ibrahim index of African governance: Index report.* https://mo.ibrahim.foundation/news/2020/2020-ibrahim-index-african-governance-key-findings
Moatasim, F. (2018). Entitled urbanism: Elite informality and the reimagining of a planned modern city. *Urban Studies*, *56*(5), 1009–1025. https://doi.org/10.1177/0042098018767011
Monkkonen, P. (2013). Housing deficits as a frame for housing policy: Demographic change, economic crisis and household formation in Indonesia. *International Journal of Housing Policy*, *13*(3), 247-267. https://doi.org/10.1080/14616718.2013.793518
Monteith, W. & Lwasa, S. (2017). The participation of urban displaced populations in (in)formal markets: Contrasting experiences in Kampala, Uganda. *Environment & Urbanization*, 29(2), 383–402. https://doi.org/10.1177/0956247817721864
Montgomery, J. A. (2024). Addressing urban social and spatial stratification: Testing the potential for integration of public housing. *Architecture_Mps, 28*(1), 1-19.
Moore, T. & McKee, K. (2012). Empowering local communities? An international review of community land trusts. *Housing Studies*, 27(2), 280–290. https://doi.org/10.1080/02673037.2012.647306
Moreno C. (2024). *The 15-minute city. A solution to saving our time and our planet.* Wiley.
Moreno C., Allam Z., Chabaud D., Gall C. & Pratlong F. (2021). Introducing the "15-minute city": Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, *4*(1), 93-111. https://doi.org/10.3390/smartcities4010006
Moreno-Monroy, A., Gars, J., Matsumoto, T., Crook, J., Ahrend, R. & Schumann, A. (2020). *Housing policies for sustainable and inclusive cities: How national governments can deliver affordable housing and compact urban development*. Coalition for Urban Transitions.
Moreno, E. L. & Blanco, Z. G. (2014). Ghost cities and empty houses: Wasted prosperity. *American International Journal of Social Science*, 3(2), 207–216. https://www.researchgate.net/publication/291034441_Ghost_cities_and_empty_houses_wasted_prosperity
Mpumalanga Department of Human Settlements. (n.d.). *Finance linked individual subsidy programme (FLISP) brochure*. https://dhs.mpg.gov.za/FLISP%20Brochure.pdf
MTATVL. (2021, 18 de enero). Plan national de lutte contre les logements vacants. *Ministères transition écologique aménagement du territoire transports ville et logement.* https://www.ecologie.gouv.fr/plan-national-lutte-contre-logements-vacants
Mubangizi, J. (2024). The right to housing and the pan-African city: Challenges of inclusivity and equity - A review of four African countries. *Town and Regional Planning, 84*, 72-82. https://doi.org/10.38140/trp.v84i.7971
Mukhija, V. (2004). The contradictions in enabling private developers of affordable housing: A cautionary case from Ahmedabad, India. *Urban Studies, 41*(11), 2231–2244. https://doi.org/10.1080/0042098042000268438
Mukhija, V. (2022). *Remaking the American dream: The informal and formal transformation of single-family housing cities*. MIT Press.
Müller, F. I. (2024). Weaponizing urban development: Critical geographies of militarism in Rio de Janeiro. *Alternatives*, *49*(4), 286–306. https://doi.org/10.1177/03043754231182476
Mulligan, J., Bukachi, V., Clause, J. C., Jewell, R., Kirimi, F. & Odbert, C. (2020). Hybrid infrastructures, hybrid governance: New evidence from Nairobi (Kenya) on green-blue-grey infrastructure in informal settlements. *Anthropocene*, *29*, 100227. https://doi.org/10.1016/j.ancene.2019.100227
Mulligan, J., Bukachi, V., Gregoriou, R., Venn, N., Ker-Reid, D., Travers, A., Benard, J. & Olang, L. O. (2019). Participatory flood modelling for negotiation and planning in urban informal settlements. *Proceedings of the Institution of Civil Engineers – Engineering Sustainability, 172*(8), 403–414. Thomas Telford Ltd. https://doi.org/10.1680/jensu.18.00035
Murray, C. (2024, 27 de agosto). Shared ownership schemes – how they work and who is eligible. *Graysons Solicitors*. https://www.graysons.co.uk/property/buying-and-owning-houses-property-and-land/shared-ownership-shared-equity-schemes/114/
Musterd, S., Marcińczak, S., van Ham, M. & Tammaru, T. (2017). Socioeconomic segregation in European capital cities:Increasing separation between poor and rich. *Urban Geography*, *38*(7), 1062-1083. https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1228371
Mutenda, M. & Chikumo-Mtonga, G. (2021). Win for women's right to land in Zambia. Weeffect. https://www.weeffect.org/news/win-for-womens-right-to-land-in-zambia/
Mvuyana, B. Y. C. (2025). The role of social actors in building sustainable cities in the Global South. *Frontiers in Sustainable Cities, 7*. https://doi.org/10.3389/frsc.2025.1536656
Mwau, B. & Sverdlik, A. (2020). High rises and low-quality shelter: Rental housing dynamics in Mathare Valley, Nairobi. *Environment and Urbanization*, *32*(2), 481–502. https://doi.org/10.1177/0956247820942166
Naeim, F., M. Mehrain & M. Rahnama. (2004). *Preliminary observations on the Bam, Iran, earthquake of December 26, 2003*. EERI Special Earthquake Report, Earthquake Engineering Research Institute (EERI). https://eeri.org/lfe/pdf/iran_bam_eeri_preliminary_report.pdf
Nairobi County City Council. (2025). *Nairobi county refugee integration and community building strategy (NCRIS), 2025.* https://data.unhcr.org/en/documents/details/116289
Nakuru Wanavijiji Housing Cooperative. (n.d.). *Block 120A project*. https://nakuruwanavijiji.org/projects/block-120-a/
Nation Media Group. (n.d.). *What the NSSF tenant purchase scheme offers*. https://nation.africa/kenya/brand-book/what-the-nssf-tenant-purchase-scheme-offers-3272040
National Association of Home Builders. (2020). *How home building can lead a recovery by generating jobs*. https://eyeonhousing.org/2020/04/how-home-building-can-lead-a-recovery-by-generating-jobs/
National Association of Home Builders. (2026). *How tariffs impact the home building industry*. https://www.nahb.org
National Association of Home Builders. (n.d.). *Housing's contribution to Gross Domestic Product*. https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/housings-economic-impact/housings-contribution-to-gross-domestic-product
National Construction Industry Council. (2024, 3 de septiembre). *NCIC promotes local production of construction materials*. https://ncic.mw/blog/ncic-promotes-local-production-of-construction-materials/
National Council of Applied Economic Research. (2014). *Impact of investments in the housing sector on GDP and employment in the Indian economy*. https://www.scribd.com/document/268466761/Impact-of-Housing-on-GDP-Employment-FULL-REPORT
National Fair Housing Alliance. (2025). *2025 Fair housing trends report.* https://nationalfairhousing.org/resource/2025-fair-housing-trends-report/
National Government of Spain (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana). (2022). *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802
National Housing Trust. (n.d.). *Housing schemes*. https://www.nht.gov.jm/housing-schemes
Nature Cities. (2025). Understanding and improving informal settlements in African cities. *Nature Cities, 2*, 1001–1002.
Navarro A. (2024). Inside the "utopias" of Mexico City. *Bloomberg CityLab Summit*. https://www.bloomberg.com/news/features/2024-10-15/mexico-city-s-utopias-offer-yoga-and-music-for-all-in-iztapalapa-neighborhood
Nenova, T. (2016). *Expanding housing finance to the underserved in South Asia: Market review and forward agenda*. World Bank. https://documents.worldbank.org/pt/publication/documents-reports/documentdetail/393181468114238340
Netherlands Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Nationale Woon-en Bouwagenda*. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2022/03/11/nationale-woon--en-bouwagenda
Nguyen Van, Q. & Le Quoc, B. (2025). Housing affordability trap and labour mobility:

Evidence from Vietnam's urban development. *Journal of Economics, Finance and Management Studies, 8*(9), 6276–6284.
Nicoletti, L., Sirenko, M. & Verma, T. (2022). Disadvantaged communities have lower access to urban infrastructure. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science, 50*(3), 831-849. https://doi.org/10.1177/23998083221131044
Nikuze, A., Sliuzas, R., Flacke, J. & van Maarseveen, M. (2019). Livelihood impacts of displacement and resettlement on informal households – A case study from Kigali, Rwanda. *Habitat International*, *86*, 38–47. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.02.006
Nilforoshan, H., Looi, W., Pierson, E., Villanueva, B., Fishman, N., Chen, Y., Sholar, J., Redbird, B., Grusky, D. & Leskovec, J. (2023). Human mobility networks reveal increased segregation in large cities. *Nature, 624*(7992), 586-592. https://doi.org/10.1038/s41586-023-06757-3
Nkhonjera. (2020). *Affordable and climateresilient building: Casa Real*. CAFH.
Nordic Innovation. (2024). *Harmonised carbon limit values for buildings in Nordic countries: Analysis of the different regulatory needs*. https://pub.norden.org/us2024-415/us2024-415.pdf
Norwegian Refugee Council. (2025). *Eviction risk mapping (ERM) report– Banadir, March 2025*. https://reliefweb.int/report/somalia/somalia-eviction-risk-mapping-erm-report-banadir-march-2025
Núñez, P. Frediani, AA., Cociña, C., Papamanousakis, Y., Luka, Z., Kondowe, Mtonga, G.C., Kabilika, P., Mphande, J., Ribeiro, T.F., Litsek, G., Manadhar, L., Joshi, L. & Manandhar ,D. (2025) *Community-led housing in the global South Benefits: Blockages and ways forward.* IIED. https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2025-05/22625iied.pdf
Nwuba, C. & Kalu, I. (2018). Housing affordability: A review of the diversities of definitions and concepts. *Environmental Technology and Science Journal, 9*(1), 100–114.
OCHA. (2019). Mozambique: Cyclone Idai and floods situation report No. 5 (as of 6 April 2019). https://reliefweb.int/report/mozambique/mozambique-cyclone-idai-floods-situation-report-no-5-6-april-2019
OCHA. (2025a). *Cuba, Hurricane Melissa: Flash update no. 5 (as of November 5, 2025)*. https://www.unocha.org/publications/report/cuba/cuba-hurricane-melissa-flash-update-no-5-november-5-2025
OCHA. (2025b). *The Caribbean: Hurricane Melissa: Flash update no. 6 (as of 14 November 2025)*. https://www.unocha.org/publications/report/jamaica/caribbean-hurricane-melissa-flash-update-no-6-14-november-2025#:~:text=Hurricane%20Melissa%20affected%20more%20than,to%20infrastructure%20and%20essential%20services.&text=Access%20remains%20severely%20constrained%2C%20with,communities%20in%20all%20three%20countries
OCHA. (2025c). *Sudan regional displacement crisis*. https://reliefweb.int/topic/sudan-regional-displacement-crisis
OCHA. (2026). *Humanitarian situation update #353: Gaza Strip*. https://www.ochaopt.org/content/humanitarian-situation-update-353-gaza-strip?_gl=1*8vh9ek*_ga*NDMyMzIzNTA3LjE3NjU2MjIzNjc.*_ga_E60ZNX2F68*czE3NzI0Mzg3OTAkbzI1JGcxJHQxNzcyNDQwNDkwJGo2MCRsMCRoMA
Odunyemi, A., Sohrabi, H. & Alam, K. (2025). Crowdingout effect of outofpocket expenditure on noncommunicable diseases in subSaharan Africa: A Nigerian case study. *International Health*. https://doi.org/10.1093/inthealth/ihaf11
OECD. (2021a). *A crisis on the horizon: Ensuring affordable, accessible housing for people with disabilities*. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/06/crisis-on-the-horizon-ensuring-affordable-accessible-housing-for-people-with-disabilities_9293d1e4/40e857a1-en.pdf
OECD. (2021b). *Brick by brick: Building better housing policies*. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2021/05/brick-by-brick_eb010639/b453b043-en.pdf
OECD. (2021c). *Housing policy in Japan: Country fiche*. OECD Housing Policy Toolkit. https://housingpolicytoolkit.oecd.org/www/CountryFiches/housing-policy-Japan.pdf
OECD. (2021d). *Housing policy in Korea: Country fiche*. OECD Housing Policy Toolkit. https://housingpolicytoolkit.oecd.org/www/CountryFiches/housing-policy-Korea.pdf
OECD (2023). *HC3.1: Population experiencing homelessness (QuASH 2023)* [Data set]. OECD Affordable Housing Database. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC3-1-Population-experiencing-homelessness.pdf
OECD. (2023). *Social rental housing stock* (PH4.2). OECD Affordable Housing Database. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/ph4-2-social-rental-housing-stock.pdf
OECD. (2024) *OECD toolkit to combat homelessness*. https://doi.org/10.1787/0fec780e-en. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/reports/2024/12/oecd-toolkit-to-combat-homelessness_ac743295/0fec780e-en.pdf
OECD (2025). *HC1.1: Housing-related expenditure of households (methodology and country comparisons)*. OECD Affordable Housing Database. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC1-1-Housing-related-expenditure-of-households.pdfOlasupo, F. (2025, June 22). Top 8 African countries with the least affordable housing in 2025. *Business Insider Africa*. https://africa.businessinsider.com/local/lifestyle/top-8-african-countries-with-the-least-affordable-housing-in-2025/gpbkmdy
OECD (n.d.-a) *Homelessness*. https://www.oecd.org/en/topics/sub-issues/affordable-housing/homelessness.html
OECD. (n.d.-b). *Affordable housing*. https://www.oecd.org/en/topics/affordable-housing.html
OECD & UN-Habitat. (2024). *Global state of national urban policy 2024: Building resilience and promoting adequate, inclusive and sustainable housing*. https://www.oecd.org/en/publications/global-state-of-national-urban-policy-2024_4db6994c-en.html
OHCHR. (1991). *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant).* https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/53157
OHCHR. (1997). *General Comment No. 7: The right to adequate housing (Art.11.1): forced evictions.* https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1997/53063
OHCHR. (2007a). *Handbook on housing and property restitution for refugees and displaced persons: Implementing the "Pinheiro principles".* https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/pinheiro_principles.pdf
OHCHR. (2007b). *Basic principles and guidelines on development-based displacement and evictions.* Annex 1 of the report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, A/HRC/4/18. Office of United NATIONS High Commissioner for Human Rights, report from the 4th session of the Human Rights Council, 5 February 2007. https://www.ohchr.org/en/documents/thematic-reports/basic-principles-and-guidelines-development-based-evictions-and
OHCHR. (2013). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context (A/HRC/25/54)*. United Nations Human Rights Council. https://digitallibrary.un.org/record/766905
OHCHR. (2017a). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context (A/HRC/34/51)*. https://www.ohchr.org/en/documents/thematic-reports/ahrc3451-report-special-rapporteur-adequate-housing-component-right
OHCHR. (2017b). *Statement by the Special Rapporteur on the right to adequate housing, Leilani Farha, during the Interactive Dialogue at the Human Rights Council*. https://www.ohchr.org/en/statements-and-speeches/2017/03/statement-special-rapporteur-right-adequate-housing-leilani-farha
OHCHR. (2020). *COVID-19 guidance note: Protecting residents of informal settlements. Leilani Farha. United Nations Special Rapporteur on the right to adequate housing.* https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_Guidance_informal_settlements.pdf
OHCHR. (n.d.). *Financialization of housing*. https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/financialization-housing
Okyere, S. A., Frimpong, L. K., Diko, S. K., Abunyewah, M. & Kita, M. (2022).

Situating everyday urban struggles within the context of the SDGs in an informal settlement in Accra, Ghana. In P. B. Cobbinah & M. Addaney (Eds.), *Sustainable urban futures in Africa* (pp. 265–287). Routledge.

Olanrewaju, A. & Tan, S. Y. (2018). An exploration into design criteria for affordable housing in Malaysia. *Journal of Engineering Design and Technology, 16*(3), 360-384. https://doi.org/10.1108/JEDT-12-2017-0125

Oliver, S., Gosden-Kaye, E. Z., Winkler, D. & Douglas, J. M. (2022). The outcomes of individualized housing for people with disability and complex needs: A scoping review. *Disability and Rehabilitation*, 44(7), 1141–1155. https://doi.org/10.1080/09638288.2020.1785023

Ollivier, G., Ghate, A., Bankim, K. & Mehta, P. (2021). *Transit-oriented development implementation resources and tools* (2nd ed.). World Bank. https://doi.org/10.1596/34870

Omukuti, J. (2024). The need for a climate-resilient development-aligned framing of innovative climate finance. *Current Opinion in Environmental Sustainability* 66: 101400. https://doi.org/10.1016/j.cosust.2023.101400

One Planet Network. (2025). *Global framework for action (Version 9)*. United Nations Environment Programme (UNEP). https://www.oneplanetnetwork.org/sites/default/files/2025-07/250515-Global%20Framework%20for%20Action_V9.pdf

Ono, H. & Adrien, U. (2024). Community-driven informal settlement upgrading as an everyday practice: The role of urban and governance policies. *Land Use Policy*, *146*, 107318. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107318

Ostanska, A. & Iop. (2017). *Evolution of Spaces between Buildings in Polish Mass Housing Estates in the Eyes of the Inhabitants*. Paper presented at the World Multidisciplinary Civil Engineering-Architecture-Urban Planning Symposium - Wmcaus.

Ostapska, K., Rüther, P., Loli, A. & Gradeci, K. (2024). Design for disassembly: A systematic scoping review and analysis of built structures designed for disassembly. *Sustainable Production and Consumption*, *48*, 377–395. https://doi.org/10.1016/j.spc.2024.05.014

Oudshoorn, A., Benbow, S., Esses, V., Baker, L., Annor, B., Coplan, I., Shantz, J. & Ezukuse, V. (2020). Homelessness prevention for refugees: Results from an analysis of pathways to shelter. *European Journal of Homelessness, 14*(2), 263-279. https://www.abeoudshoorn.com/wp-content/uploads/2020/09/Oudshoorn-Benbow-Esses-Baker-et-al-2020.pdf

Ouma, S. (2023). Participation as "city-making": A critical assessment of participatory planning in the Mukuru Special Planning Area in Nairobi, Kenya. *Environment and Urbanization*, *35*(2), 470–489. https://doi.org/10.1177/09562478231175031

Ouma, S. (2024). *Mukuru Special Planning Area (SPA)*. African Cities Research Consortium. https://african-cities-database.org/urc-record-index/mukuru-spa/

Our World in Data. (n.d.). *Homelessness*. https://ourworldindata.org/homelessness

Owens, A. (2017). How do people-based housing policies affect people (and place)? *Housing Policy Debate*, *27*(2), 266-281. https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1169208

Owens, A. (2019). Building inequality: Housing segregation and income segregation. *Sociological Science*, *6*, 497-525.

Owusu, M., Engstrom, R., Thomson, D., Kuffer, M. & Mann, M. L. (2023). Mapping deprived urban areas using open geospatial data and machine learning in Africa. *Urban Science*, *7*(4), 116. https://doi.org/10.3390/urbansci7040116

Oxford Business Group. (n.d.). *Algeria continues its housing drive*. https://oxfordbusinessgroup.com

Paavo, J. P. & RodríguezPuentes, R. (2024). *A systematic literature review on blockchainbased title registries for transparent land administration*. Department of Computing, Mathematical & Statistical Sciences, University of Namibia. https://www.researchgate.net/publication/388913842_A_systematic_literature_review_on_blockchain-based_titles_registries_for_transparent_land_administration

Pafka, E. & Dovey, K. (2017). Permeability and interface catchment: Measuring and mapping walkable access. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, *10*(2), 150-162.

Pain, R. (2019). Chronic urban trauma: The slow violence of housing dispossession. *Urban Studies 5* (2), 385–400. https://doi.org/10.1177/0042098018795796

Palmer, J. & de Selincourt, K. (2021). *Passivhaus benefits*. Passivhaus Trust. https://passivhaus.uk/wp-content/uploads/2024/10/PHT_PH-Benefits-Summary_Full-report_5.0_Double-Page.pdf

Pamuk, A. & Cavallieri, F.P. (1998). Alleviating urban poverty in a global city: New trends in upgrading Rio-de-Janeiro's Favelas. *Habitat International, 22*(4), 449-462. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(98)00022-8.

Park, D. & Ryu, D. (2021). A machine-learning-based early warning system for the housing and stock markets. *IEEE Access*, 9, 85566–85572. https://doi.org/10.1109/access.2021.3077962

Parker, E. & Maynard V. (2015). *Humanitarian response to urban crises: A review of area-based approaches*. IIED. https://www.iied.org/10742iied.

Parliament of Australia. (2025). *Implications of declining home ownership*. https://www.aph.gov.au

Parliamentary Assembly of the Council of Europe. (2025, 3 de octubre). *Housing is a human right, not a commodity*. https://pace.coe.int/en/news/10051/-housing-is-a-human-right-not-a-commodity-says-pace

Participedia. (n.d.). *Participedia*. participedia.net

Patel, K. (2013). *Topic guide: Provision and improvement of housing for the poor*. Evidence on Demand. https://doi.org/10.12774/eod_tg11.dec13.patel

Patel, K. (2018). Housing in Africa. In E. Aryeetey, S. Devarajan, R. Kanbur & L. Kasekende (Eds.), *Handbook of African development* (pp. 426–436). Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315712482

Patel, S. & Arputham, J. (2008). Plans for Dharavi: Negotiating a reconciliation between a state-driven market redevelopment and residents' aspirations. *Environment and Urbanization*, *20*(1), 243–253. https://doi.org/10.1177/0956247808089161

Patel, S., Baptist, C. & D'Cruz, C. (2012). Knowledge is power – Informal communities assert their right to the city through SDI and community-led enumerations. *Environment and Urbanization*, *24*(1), 13–26. https://doi.org/10.1177/0956247812438366

Patel, S., Sliuzas, R. & Georgiadou, Y. (2013). Lessons from the Ahmedabad Slum Networking Project. *Urban Studies, 50*(4), 691–708.

Patel, S., Sliuzas, R. & Mathur, N. (2015). The risk of impoverishment in urban development-induced displacement and resettlement in Ahmedabad. *Environment & Urbanization, 27*(1), 231-256. https://doi.org/10.1177/0956247815569128

Pathirana, A. (2025). Small islands: Living laboratories revealing global climate and sustainable development challenges. *Frontiers in Climate*, *6*, 1445378. https://doi.org/10.3389/fclim.2024.1445378

Pawson, H., Martin, C., Aminpour, F., Gibb, K. & Foye, C. (2022). *COVID-19: Housing market impacts and housing policy responses – An international review* (ACOSS/UNSW Sydney Poverty and Inequality Partnership Report No. 16). ACOSS-UNSW Sydney. https://doi.org/10.26190/unsworks/28223

Pereira, A. & Rebelo, E. M. (2024). Women in public spaces: Perceptions and initiatives to promote gender equality. *Cities, 154*, 105346. https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105346

Perry, M. J. (2016). New U.S. homes today are 1,000 square feet larger than in 1973 and living space per person has nearly doubled. *American Enterprise Institute*. https://www.aei.org/carpe-diem/new-us-homes-today-are-1000-square-feet-larger-than-in-1973-and-living-space-per-person-has-nearly-doubled/

Pew Charitable Trusts. (2023, 22 de agosto). *How housing costs drive levels of homelessness*. https://www.pew.org

Pew Research Center. (2011, 12 de abril). *Home sweet home. Still.* https://www.pewresearch.org/social-trends/2011/04/12/home-sweet-home-still/

Phang, S.Y. & Helble, M. (2016). Housing policies in Asia: A comparative perspective. In M. Helble & S.Y. Phang (Eds.), *Housing poli-*

cies in Asia (pp. 1–22). Asian Development Bank Institute. https://www.adb.org
Phonphakdee, S., Visal, S. & Sauter, G. (2009). The Urban Poor Development Fund in Cambodia: Supporting local and citywide development. *Environment and Urbanization, 21*(2), 569–586. https://sdinet.org/wp-content/uploads/2015/04/EU_2009_212_Phonphakdee_et_al2.pdf
Piashi, S. R., Mostafa, A., Hossain Foishal, I. & Sultana Leya, R. (2023). Impact of tenure security on home-based enterprises: Observations from two informal settlements in Khulna. *Khulna University Studies*, 20(2). https://doi.org/10.53808/KUS.2023.20.02.968-se
Piątek, Ł., Dal Cin, F. & Gireesh, N. (2024). *Amphibious buildings as a response to increased flood risk—European case study*. In T. Ikoma, S. Tabeta, S. H. Lim & C. M. Wang (Eds.), *Proceedings of the Third World Conference on Floating Solutions (WCFS 2023)* (pp. 789–808). Springer. https://doi.org/10.1007/978-981-97-0495-8_46
Pickerill, J. (2025). *Eco-communities: Surviving well together*. Bloomsbury Publishing.
Pierce, G., Gabbe, C. & Rosser, A. (2022). Households living in manufactured housing face outsized exposure to heat and wildfire hazards: Evidence from California. *Natural Hazards Review*, *23*(3), 04022009. https://doi.org/10.1061/(ASCE)NH.1527-6996.0000564
Pinfold, N. (2020). Fit for purpose community mapping in South Africa. *Architecture_MPS*, *17*(1), 1–13. https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2020v17i1.002
Ploszka, A. (2020). A homeless bill of rights as a new instrument to protect the rights of homeless persons. *European Constitutional Law Review*, *16*(4), 601-624. https://doi.org/10.1017/S1574019620000310
Poggio, T. & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, *4*(1), 1-10. https://doi.org/10.13060/23362839.2017.3.1.319
Poitras, C. (2009). Designing sustainability for whom? Recent housing developments in Southwest Montréal. *Local Environment, 14*(6), 515-528. https://doi.org/10.1080/13549830902903856
Poklewski-Koziełł, D., Dudzic-Gyurkovich, K. & Duarte, C. M. (2023). Investigating urban form, and walkability measures in the new developments. The case study of Garnizon in Gdansk. *Land Use Policy, 125*, 106471. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106471
Polterovich, V., Starkov, O. & Chrenykh, E. (2005). Contractual savings for housing: A mortgage institution for Russia*. Voprosy Ekonomiki*, *1*. https://ideas.repec.org/a/nos/voprec/y2005id1395.html
Porteous, J. & Smith, S. (2001). Domicide: the global destruction of home. *Housing Studies,* 18(3), 269-272. McGill University Press. https://doi.org/10.1080/0267303032000087766
Porter, L. (2006). Planning in (post)colonial settings: Challenges for theory and practice. *Planning theory & practice*, *7*(4), 383-396. https://doi.org/10.1080/14649350600984709
Potts, D. (2022). Reshaping the urban–rural divide in the 21st century: Shifts in the geographies of urban-based livelihoods. *Journal of International Affairs, 74*(1). https://jia.sipa.columbia.edu/news/reshaping-urban-rural-divide-21st-century-shifts-geographies-urban-based-livelihoods
Povatong, B. (2025) Sustainability bonds issuance for affordable housing development: Case study of National Housing Authority. *Academic Journal of Architecture, 80.* https://so01.tci-thaijo.org/index.php/AJA/article/view/255357
Povrženic, A. (2004). Housing reconstruction in Bosnia: Field realities. *Forced Migration Review Supplement*, September 2004. https://www.fmreview.org/povrzenic/
Power, E. R. & Bergan, T. L. (2019). Care and resistance to neoliberal reform in social housing. *Housing, Theory and Society, 36*(4), 426-447. https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1515112
Pratt, A. C. (2019). Formality as exception. *Urban Studies*, *56*(3), 612–615. https://doi.org/10.1177/0042098018810600
Prefeitura de São Paulo. (2014). *Plano diretor estratégico do município de São Paulo*. https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/02/Master_plan_english_version.pdf
Prefeitura de São Paulo. (2016). *Plano municipal de habitação de São Paulo: Caderno para discussão pública*. Secretaria Municipal de Habitação.
Press Information Bureau. (2024, 13 de junio). *Pradhan MantriAwasYojana (PMAY): A boost for 'ease of Living' and dignity for crores of Indians!* Government of India. https://www.pib.gov.in/PressNoteDetails.aspx?NoteId=151895&ModuleId=3&reg=3&lang=2
Prindex. (2024). *Global perceptions of tenure insecurity*. https://prindex.net
Prindex. (n.d.). *Tenure security dataset*. https://prindex.net
Pryce, G., Wang, Y. P., Chen, Y., Shan, J. & Wei, H. (2021). *Urban inequality and segregation in Europe and China: Towards a new dialogue*. Springer Nature.
Pusey, H., Mathur, N., Figliomeni, K., Srinivasan, N., Dehn, K. R. & Ware, J. A. (2022). Exploring the impact of the Habitat for Humanity home-building process on partner families' holistic well-being. *Purdue Journal of Service-Learning and International Engagement*, *9*(1), Article 12. https://doi.org/10.5703/1288284317489
Rachelson, H., Wong, J. & Han, W. (2019). *An exploration of approaches to advance culturally-appropriate housing in Canada*. SCARP. https://housingresearchcollaborative.scarp.ubc.ca/files/2019/06/Culturally-Appropriate-Housing-2019PLAN530-CMHC.pdf
Rahimi, S., Martin, M. J. R., Obeysekere, E., Hellmann, D., Liu, X. & Andris, C. (2017). A Geographic Information System (GIS)-based analysis of social capital data: Landscape factors that correlate with trust. *Sustainability (Switzerland), 9*(3). https://doi.org/10.3390/su9030365
Rahman, M. A. U. & Ley, A. (2020). Micro-credit vs. group savings: Different pathways to promote affordable housing improvements in urban Bangladesh. *Habitat International, 106*, 102292. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102292
Rajagopal, B. (2022). *Towards a just transformation: Climate crisis and the right to housing. Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing* (A/HRC/52/28). Human Rights Council, United Nations. https://www.ohchr.org/en/documents/thematic-reports/ahrc5228-towards-just-transformation-climate-crisis-and-right-housing
Rajendran, L. P., Odeleye, N.-D. & Can, A. (2025). *Resilient cities in the Global South: Rethinking informality in urban planning and design*. Taylor & Francis.
Rakodi, C., with Lloyd-Jones, T. (2002). *Urban livelihoods: A people-centred approach to reducing poverty*. Taylor & Francis. https://www.taylorfrancis.com/books/edit/10.4324/9781849773805/urban-livelihoods-tony-lloyd-jones-carole-rakodi
RaleighForward. (2026,15 de marzo). *Raleigh's affordable housing bond: Balancing urgency with longterm fiscal stewardship*. https://raleighforward.org/housing-affordability/raleighs-affordable-housing-bond-balancing-urgency-with-long-term-fiscal-stewardship
Ramesh, T., Prakash, R. & Shukla, K. K. (2010). Life cycle energy analysis of buildings: An overview. *Energy and Buildings*, *42*(10), 1592–1600. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2010.05.007
Rapoport, A. (1990). *The meaning of the built environment: A nonverbal communication approach*. University of Arizona Press.
Re:BUiLD. (2022). Randomized control trial launched in Uganda. https://rebuild.rescue.org/success/randomized-control-trial-launched-uganda
Reall. (2025). *MMVHAI: Project overview*. https://reall.net/data-dashboard/philippines/mmvhai/#:~:text=The%20homeowners%20in%20this%20project,by%20being%20completely%20carbon%20neutral.
ReliefWeb. (2025). *Pakistan: Flash floods – June 2025*. https://reliefweb.int/disaster/fl-2025-000100-pak
Rendón, J. J. A. & Torres, G. A. (2018). El Programa hipoteca verde del INFONAVIT: ¿Hacia una política de vivienda sustentable? *Vivienda y Comunidades Sustentables, 2*(3), 25–34. https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i3.36
Rentschler, J., Salhab, M. & Jafino, B. A. (2022). Flood exposure and poverty in 188 countries. *Nature Communications, 13*, 3527. https://www.nature.com/articles/s41467-022-30727-4
Republic of Kenya. (n.d.). *Kenya informal settlements improvement project (KENSUP)*.

Reserve Bank of Australia. (2021, octubre). *Financial stability review: Mortgage macroprudential policies*. https://www.rba.gov.au

Reuschke, D. & Domecka, M. (2018). *Policy brief on home-based businesses* (OECD SME & Entrepreneurship Papers). OECD Publishing. https://www.oecd.org/en/publications/policy-brief-on-home-based-businesses_abfe755f-en.html

Revi, A., Simon, D., Parnell, S. & Elmqvist, T. (2014). *Urban SDG Goal 11: Targets & indicators*. Indian Institute for Human Settlements.

Reyos, J.C. (2010). *Community-driven disaster intervention: Experience of the Homeless People's Federation Philippines, Incorporated (HPFPI).* Human Settlements Working Paper Series, Climate Change and Cities – 25. IIED. https://recovery.preventionweb.net/publication/community-driven-disaster-intervention-experiences-homeless-peoples-federation

Richardson, J. (2018). *Place and identity: The performance of home*. Routledge.

Rigon, A. (2016). Collective or individual titles? Conflict over tenure regularisation in a Kenyan informal settlement. *Urban Studies*, *53*(13), 2758–2778. https://doi.org/10.1177/0042098015602658

Rigon, A. (2022). Diversity, justice and slum upgrading: An intersectional approach to urban development. *Habitat International*, *130*, 102691. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102691

Rigon, A., Walker, J. & Koroma, B. (2020). Beyond formal and informal: Understanding urban informalities from Freetown. *Cities*, *105*, 102848. https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102848

Riley, E., Fiori, J. & Ramirez, R. (2001). Favela-Bairro and a new generation of housing programmes for the urban poor. *Geoforum*, *32*(4), 521–531. https://doi.org/10.1016/S0016-7185(01)00016-1

Rogers, D. & Power, E. (2020). Housing policy and the COVID-19 pandemic: The importance of housing research during this health emergency. *International Journal of Housing Policy*, *20*(2), 177–183. https://doi.org/10.1080/19491247.2020.1756599

Rohwerder, B. (2016). *Women and girls in forced and protracted displacement.* GSDRC Applied Knowledge Services. https://gsdrc.org/publications/women-and-girls-in-forced-and-protracted-displacement/

Rojas Morales, L. M. (2024). *Finland's housing first policy successfully tackles longterm homelessness*. Pathfinders. https://www.sdg16.plus

Rojas, E. (2015). Housing policies and urban development: Lessons from the Latin American experience, *1960–2010*. In G. W. McCarthy, G. K. Ingram & S. A. Moody (Eds.), *Land and the City* (pp.301-356). Lincoln Institute of Land Policy. https://www.lincolninst.edu/publications/books/land-city

Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. International journal of urban and regional research, 37(3), 1058-1066. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso Books.

Rose, D. (2024, 16 de agosto). Reinsurance spike bites. *Jamaica Observer*. https://www.jamaicaobserver.com/2024/08/16/reinsurance-spike-bites/

Rossbach, A. & Montandon, D. (Eds.). (2017). *An overview of national urban laws in Latin America and the Caribbean: Case studies from Brazil, Colombia and Ecuador*. Cities Alliance.

Roy, A. (2005). Urban informality: Toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, *71*(2), 147–158. https://doi.org/10.1080/01944360508976689

Roy, A. (2009). Why India cannot plan its cities: Informality, insurgence and the idiom of urbanization. *Planning Theory*, *8*(1), 76–87. https://doi.org/10.1177/1473095208099299

Roy, A. (2014). Slum-free cities of the Asian century: Postcolonial government and the project of inclusive growth. *Singapore Journal of Tropical Geography*, *35*(1), 136–150. https://doi.org/10.1111/sjtg.12047

Roy, D. & Kundu, R. (2024) Deconstructing PMAY-U: What the numbers reveal. *CSEP Working Paper*. https://csep.org/working-paper/deconstructing-pmay-u-what-the-numbers-reveal/

RSRI. (2021). *Refugee self-reliance and the Global Compact on Refugees: Unpacking barriers and opportunities for success*. https://www.refugeeselfreliance.org/resource-database1/2019/12/18/the-kalobeyei-model-towards-self-reliance-for-refugees-x6k4j-56z73-slz7f-5f7xk-xn7c8

Ruiz-Valero, L., Arceo, A., Kesik, T., Touchie, M. & O'Brien, W. (2025). Life cycle assessment of housing and neighbourhoods: A systematic review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews, 210,* 115249. https://doi.org/10.1016/j.rser.2024.115249

Ruparel, R. & Shah, S. (2019). *Delivering affordable housing in Kenya: The case of Karibu Homes Ltd.* CAFH.

Rural21. (2024, 28 de octubre). *Alarming trends in global tenure insecurity*. https://www.rural21.com

Rust, K. (2022). *Promoting affordable housing in African cities*. ADB.

Ryan-Collins, J. & Murray, C. (2023). When homes earn more than jobs: The rentierization of the Australian housing market. *Housing Studies*, 38(10), 1888–1917. https://doi.org/10.1080/02673037.2021.2004091

Saha, A. (2022). Sustaining multicultural places from gentrified homogenisation of cities. *Cities*, *120*, 103433. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103433Get rights and content

Saiz, A. (2023). *The global housing affordability crisis: Policy options and strategies*. IZA Policy Paper No. 203. Institute of Labor Economics (IZA). https://www.econstor.eu/bitstream/10419/283421/1/1869513053.pdf

Salama, A. M., Wiedmann, F. & Ibrahim, H. G. (2017). Lifestyle trends and housing typologies in emerging multicultural cities. *Journal of Architecture and Urbanism*, *41*(4), 316-327. https://doi.org/10.3846/20297955.2017.1415773

Salat, S. & Ollivier, G. (2017). *Transforming the urban space through transit-oriented development: The 3V approach*. World Bank. https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/— *World Bank TOD 3V framework report.*

Salpina, D., Casartelli, V., Marengo, A. & Mysiak, J. (2025). *Financing strategies for the resilience of cultural landscapes: Lessons learned from a systematic literature and practice review*. *Cities*, *162*, 105922. https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105922

Salvesen, S. (2015, 22 de diciembre). City government lays pressure on Vila Autódromo with eight months to go to Rio's Olympic games. *RioOnWatch*. https://rioonwatch.org/?p=25938

Samad, L. (2006). *Institutional synergies in urban upgrading* (Master's thesis, Massachusetts Institute of Technology). https://dspace.mit.edu

Samper, J. (2012). The role of urban upgrading in Latin America as warfare tool against the "slums wars". *Critical Planning*, *19*, 16–34. https://www.researchgate.net/publication/313877149_The_role_of_Urban_Upgrading_in_Latin_America_as_warfare_tool_against_the_Slums_Wars

Samper, J. & Andrade, E. (2023). Circular economy in informal settlements. *Technology | Architecture + Design*, *7*(2), 293–304. https://doi.org/10.1080/24751448.2023.2246806

Sanders-McDonagh, E. & Neville, L. (2017). Gentrification and the criminalization of sex work: Exploring the sanitization of sex work in Kings Cross with the use of ASBOs and CBOs. In T. Sanders & M. Laing (Eds.), *Policing the sex industry: Protection, paternalism and politics* (pp. 225–240). Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315196893-10

Sanga, N., Benson, O. G. & Josyula, L. (2022). Top-down processes derail bottom-up objectives: A study in community engagement and "slum-free city planning". *Community Development Journal, 57*(4), 615-634. https://doi.org/10.1093/cdj/bsab037

Sanyal, R. (2014). Urbanizing refuge: Interrogating spaces of displacement. *International Journal of Urban and Regional Research, 3* (2), 558–572. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12020

SAPOA. (2019). *The City of Johannesburg inclusionary housing policy*. https://sapoa.org.za/wp-content/uploads/2021/12/coj-inclusionary-housing-policy-sapoa-presentation-of-findings.pdf

Saraiva, C. (2022). Disassembling connections: A comparative analysis of the politics of slum upgrading in eThekwini and São Paulo. *Urban Studies*,

59(8), 1618–1635. https://doi.org/10.1177/00420980211059703

Satterthwaite, D. (2020). Editorial: Getting housing back onto the development agenda: The many roles of housing and the many services it should provide its inhabitants. *Environment and Urbanization, 32*(1), 3–18. https://doi.org/10.1177/0956247820905212

Schell, J., Hilmi, M. & Hirano, S. (2020). Area-based approaches: An alternative in contexts of urban displacement. *Forced Migration Review 63,* 16-19. https://www.fmreview.org/cities/

Schofield, H. & Twigg, J. (2019). *Making cities sustainable and resilient: Lessons learned from the disaster resilience scorecard assessment and disaster risk reduction (DRR) action planning*. UNDRR.

Sender, H. (2024). Making rent: how forced migrant families access private rental housing in the Biqa' Valley, Lebanon. *Environment & Urbanization, 36*(2), 401-417. https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/09562478241276722

Sengupta, U., Murtagh, B., D'Ottaviano, C. & Pasternak, S. (2018). Between enabling and provider approach: Key shifts in the national housing policy in India and Brazil. *Environment and Planning C: Politics and Space*, *36*(5), 856–876. https://doi.org/10.1177/2399654417725754

Sepehri, B. & Sharifi, A. (2025). X-minute cities as a growing notion of sustainable urbanism: A literature review. *Cities, 161*, 105902. https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.105902

Sethi, M. & Creutzig, F. (2021). COVID-19 recovery and the global urban poor. *npj Urban Sustainability*, *1*(1), 23. https://doi.org/10.1038/s42949-021-00025-x

Sethi, M., Sharma, R., Mohapatra, S. & Mittal, S. (2021). How to tackle complexity in urban climate resilience? Negotiating climate science, adaptation and multi-level governance in India. *PLOS ONE, 16(*7), e0253904. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0253904

Seto, K. C., Güneralp, B. & Hutyra, L. R. (2011). A metaanalysis of global urban land expansion. *PLOS ONE, 6*(8), e23777. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0023777

Sharifi, A. (2019). Resilient urban forms: A macro-scale analysis. *Cities, 85*, 1-14. https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.11.023

Sharifi, A. (2020). Trade-offs and conflicts between urban climate change mitigation and adaptation measures: A literature review. *Journal of Cleaner Production, 276*, 122813. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2020.122813

Sharma, M. & Samarin, M. (2022). Rental tenure and rent burden: Progress in interdisciplinary scholarship and pathways for geographical research. *GeoJournal*, *87*, 3403–3421. https://doi.org/10.1007/s10708-021-10417-2

Shelby, H. (2024). Insurgent co-production: Conflict, cooperation and the dialectics of scale in Thailand's Baan Mankong Program. *International Journal of Urban and Regional Research*, *48*(4), 666–688. https://doi.org/10.1111/1468-2427.13251

ShelterBox. (2021). Press release: Intensifying storms will displace more than 200 million people in the next 20 years. https://shelterbox.org/press-release/storms-will-displace-200-million-people/

Shimbo, L. (2019). An unprecedented alignment: State, finance, construction and housing production in Brazil since the 2000s. *International Journal of Housing Policy*, *19*(3), 337-353. https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1573960

Shippee, T. P. (2009). "But I am not moving": Residents' perspectives on transitions within a continuing care retirement community. *The Gerontologist*, 49(3), 418–427. https://doi.org/10.1093/geront/gnp030

Shuid, S. (2016). The housing provision system in Malaysia. *Habitat International*, 54, 210–223. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026

Shukla, J., Tiwari, P. & Stojanovic, D. (2022). *Urban densification through private land assembling for buildtorent development*. Australian Property Research and Education Fund.

Silver, H. & Danielowski, L. (2019). Fighting housing discrimination in Europe. *Housing Policy Debate*, *29*(5), 714-735. https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1524443

Silver, J. (2014). Incremental infrastructures: Material improvisation and social collaboration across post-colonial Accra. *Urban Geography*, *35*(6), 788–804. https://doi.org/10.1080/02723638.2014.933605

Simply Wall St. (2026). *South African (JSE) REITs industry analysis*. https://simplywall.st/markets/za/real-estate/reits

Singh, A., Daniel, L., Baker, E. & Bentley, R. (2019). Housing disadvantage and poor mental health: A systematic review. *American Journal of Preventive Medicine*, 57(2), 262–272. https://doi.org/10.1016/j.amepre.2019.03.018

Skinner, C. & Watson, V. (2020). The informal economy in urban Africa: Challenging planning theory and praxis. In M. Chen & F. Carré (Eds.), *The informal economy revisited: Examining the past, envisioning the future* (pp. 123–131). Routledge. https://doi.org/10.4324/9780429201088

Skran, C. & Easton-Calabria, E. (2020). Old concepts making new history: Refugee self-reliance, livelihoods, and the 'refugee entrepreneur'. *Journal of Refugee Studies, 33*(1), 1-21. https://academic.oup.com/jrs/article-abstract/33/1/1/5819371?redirectedFrom=fulltext

Smets, P. (2019). Indian community-based housing finance systems: Potentials and pitfalls for urban development and housing improvement. *International Journal of Urban Sciences*, 23(4), 586–600. https://doi.org/10.1080/12265934.2018.1514274

Smith, H., Garcia Ferrari, S., Medero, G., Rivera, H., Coupé, F., Caballero, H., Castro, W., Abiko, A., Marinho, F. A. M. & Ferreira, K. (2020). Learning from co-produced landslide risk mitigation strategies in low-income settlements in Medellín (Colombia) and São Paulo (Brazil). In A. Ley, A.U. Rahman & J. Fokdal (Eds.), *Housing and human settlements in a world of change*. Habitat-International: Series on International Urbanism, vol.25, transcript, Bielefeld, pp.243-265. https://doi.org/10.14361/9783839449424-013

Smith, T. A. & Brown, A. (2019). Community-led housing and urban livelihoods: Measuring employment in low-income housing delivery. *Habitat International*, *94*, 102061. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102061

Smith, T., Brown, A. & Owen, J. (2024). Scaling low-income housing delivery in Kenya and the Philippines: Community participation and livelihoods outcomes. *International Development Planning Review, 2024* (3), 123-149. https://doi.org/10.3828/idpr.2024.3

Spiropoulos, J. (2019). *Financing microdevelopments of residential rental stock*. CAFH.

State Department for Housing and Urban Development. (n.d.). *Boma Yangu*. https://www.bomayangu.go.ke/

Statistik Austria. (2022). *Wohnen: Zahlen, daten und indikatoren der wohnstatistik*. https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2021.pdf

Stern, S. (2025, 26 de marzo) Long marginalized, Roma displaced from Ukraine have faced further exclusion. Migration Policy Institute. https://www.migrationpolicy.org/article/roma-ukraine-challenges

Stevens, P. (2021, 3 de septiembre). Hurricane Ida's damage tally could top $95 billion, making it 7th costliest hurricane since 2000. *CNBC*. https://www.cnbc.com/2021/09/08/hurricane-idas-damage-tally-could-top-95-billion-making-it-7th-costliest-hurricane-since-2000-.html#:~:text=hurricane%20since%202000-,Hurricane%20Ida's%20damage%20tally%20could%20top%20%2495%20billion%2C%20making,7th%20costliest%20hurricane%20since%202000&text=AccuWeather%20estimates%20hurricane%20Ida's%20economic,hit%20the%20U.S.%20since%202000.

Stiphany, K., Ward, P. M. & Perez, L. P. (2024). Informal settlement upgrading and the rise of rental housing in São Paulo, Brazil. *Journal of Planning Education and Research*, *44*(3), 1367–1385. https://doi.org/10.1177/0739456X211065495

Stocker, M., Schneider, G., Zeilinger, J., Rose, G., Damyanovic, D. & Huber-Humer, M. (2021). Urban temporary housing environments – From a systematic comparison towards an integrated typology. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(4), 1457–1482. https://doi.org/10.1007/s10901-020-09812-x

Stone, M. (2006). What is housing affordability? *Housing Policy Debate, 17*(1),

151–184. https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564

Streets, J. (2026, febrero). How to deal with scarcity, power shifts, and system-wide crisis in the humanitarian sector. GPPi. https://reliefweb.int/report/world/how-deal-scarcity-power-shifts-and-system-wide-crisis-humanitarian-sector

Sturridge, C. (2024). *The livelihoods of urban internally displaced persons (IDPs): Time to meet in the middle?* September 2024. HPG working paper. ODI. https://media.odi.org/documents/HPG_livelihoods_of_IDPs_meet_middle_final.pdf

Sudermann, Y. & Zintl, T. (2025). Towards an exclusionary social contract: Narratives of a revanchist city in (post)war Syria. *Mediterranean Politics*, *30*(5), 1017-1037. https://doi.org/10.1080/13629395.2024.2379740

Suhartini, N. & Jones, P. (2023). Beyond the informal—Better understanding self-organization and the self-organized city. In N. Suhartini & P. Jones (Eds.), *Beyond the informal: Understanding self-organized kampungs in Indonesia* (pp. 131–161). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-22239-9_5

Sukhwani, V., Napitupulu, H., Jingnan, D., Yamaji, M. & Shaw, R. (2021). Enhancing cultural adequacy in post-disaster temporary housing. *Progress in Disaster Science*, 11, 100186. https://doi.org/10.1016/j.pdisas.2021.100186

Sultan, B. & Kajewski, S. (2003). The behaviour of construction costs and affordability in developing countries: A Yemen case study. In *Proceedings of the Joint International Symposium of CIB Working Commissions* (pp. 656–667). National University of Singapore.

Sümer, L. (2024). *The global housing crisis: A sustainable new home financing model*. Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1007/978-3-031-72604-0

Swiss Re Institute. (2025). *Natural catastrophes: Insured losses on trend to USD 145 billion in 2025* (Sigma Report). https://www.swissre.com/dam/jcr:46617c8b-98a4-4d54-b259-f4bdcbaab0b8/sri-sigma-natural-catastrophes-1-2025.pdf

Symons, A. (2023, 9 de junio). Italy, Austria, Malaysia: Which cities and countries are cracking down on Airbnb-style rentals? *Euronews*. https://www.euronews.com/travel/2023/06/11/italy-malaysia-usa-which-cities-and-countries-are-cracking-down-on-airbnb-style-rentals

Synergies for Solidarity (n.d.) Decalogue for Participatory Slum Upgrading. https://www.synergiesforsolidarity.org/en/dec%C3%A1logo-mib-2020

Tagma, A. (2016). *FOGARIM guarantee: Expanding access to housing finance in Morocco*. CAFH. https://housingfinanceafrica.org/wp-content/uploads/2025/01/CAHF-Case-Study-1_FOGARIM.pdf

Talamini, G. & Ferreira, D. P. (2019). An informal transportation as a feeder of the rapid transit system. Spatial analysis of the e-bike taxi service in Shenzhen, China. *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*, *1*, 100002.

Talbot, A. & Carter, T. (2018). Human rights abuses at the Rio 2016 Olympics: activism and the media. *Leisure Studies, 37*(1), 77-88. https://doi.org/10.1080/02614367.2017.1318162

Tammaru, T., Marcin´ Czak, S., Aunap, R., van Ham, M. & Janssen, H. (2020). Relationship between income inequality and residential segregation of socioeconomic groups. *Regional Studies*, *54*(4), 450-461. https://doi.org/10.1080/00343404.2018.1540035

Tammaru, T., Sevtsuk, A. & Witlox, F. (2023). Towards an equity-centred model of sustainable mobility: Integrating inequality and segregation challenges in the green mobility transition. *Journal of Transport Geography, 112*, 103686. https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2023.103686

TATEDO. (2022). *Cooking book*. Modern Energy Cooking Services (MECS).

Te Kāhui Tika Tangata Human Rights Commission. (2021). *Framework guidelines on the right to a decent home in Aotearo*a. https://tikatangata.org.nz/our-work/framework-guidelines-on-the-right-to-a-decent-home-in-aotearoa

te Lintelo, D. & Soye E. (2018). *Vulnerabilities in urban protracted displacement: Exploring the roles of space and time*. HLC (Humanitarian Learning Centre) Operational Practice Paper 4, Institute of Development Studies. https://www.ids.ac.uk/publications/vulnerabilities-in-urban-protracted-displacement-exploring-the-roles-of-space-and-time/.

te Lintelo, D., Ip, A., Lappi, T.R., Lakshman, R. W. D., Hemmersam, P., Dar, A. & Tervonen, M. (2024). Urban displacement and placemaking in public space for wellbeing: A systematic review of global literature. *Environment & Urbanization, 36*(2), 358-376. https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/09562478241277085

Termo Territorial Colectivo. (2022). *What is a Favela Community Land Trust?* https://www.termoterritorialcoletivo.org/about

The Lancet Regional Health – Western Pacific. (2025). *Social determinants of low fertility in Asia*. https://www.thelancet.com

Thiel, F. (2018). Regulatory or expropriatory? On the implications of the Transatlantic Trade and Investment Partnership for the German land policy. *Land Use Policy, 77*, 778-789. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.01.015

Thompson, M. (2015). Between boundaries: From commoning and guerrilla gardening to Community Land Trust Development in Liverpool. *Antipode, 47*(4), 1021-1042. https://doi.org/10.1111/anti.12154

Thomson, D. R., Kuffer, M., Boo, G., Hati, B., Grippa, T., Elsey, H., Linard, C., Mahabir, R., Kyobutungi, C., Maviti, J., Mwaniki, D., Ndugwa, R., Makau, J., Sliuzas, R., Cheruiyot, S., Nyambuga, K., Mboga, N., Wanjiru, N., Porto de Albuquerque, J. & Kabaria, C. (2020). Need for an integrated deprived area "slum" mapping system (IDeAMapS) in LMICs. *Social Sciences*, *9*(5), 80. https://doi.org/10.3390/socsci9050080

Thomson, H., Thomas, S., Sellström, E. & Petticrew, M. (2013). Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes: A systematic review. *Campbell Systematic Reviews*, 9(1), 1–348. https://doi.org/10.4073/csr.2013.2

Thorat, S., Banerjee, A., Mishra, V. K. & Rizvi, F. (2015). Urban rental housing market: Caste and religion matters in access. *Economic and Political Weekly*, 47-53.

Tian, L. & Ma, W. (2009). Government intervention in city development of China: A tool of land supply. *Land use policy*, *26*(3), 599-609. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2008.08.012

Tibaijuka, A. K. (2009). *Building prosperity: Housing and economic development*. Earthscan/Routledge.

Times of India. (2026, 22 de marzo). *Affordable flats at 5 sites for urban poor, says minister*. https://timesofindia.indiatimes.com/city/bhubaneswar/affordable-flats-at-5-sites-for-urban-poor-says-minister/articleshow/129737549.cms

Tiwari, P. & Shukla, V. (2024). Measuring housing wellbeing. *Housing Studies, 39*(10), 2425–2454. https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2211950

Town and Country Planning Association. (2023). *Healthy homes principles*. https://www.tcpa.org.uk/resources/healthy-homes-principles/

Tsenkova, S. (2012). Urban planning and informal cities in Southeast Europe. *Journal of Architectural and Planning Research*, *29*(4), 292–305. https://www.researchgate.net/publication/271272503_Urban_planning_and_informal_cities_in_southeast_Europe

Tulibaleka, P. O. & Katunze, M. (2023). Rural–urban youth migration in Uganda. *Urban Forum, 35*, 329–348. https://doi.org/10.1007/s12132-023-09494-y

Turner, J. F. C. (1976). *Housing by people: Towards autonomy in building environments*. Marion Boyars. https://library.uniteddiversity.coop/Ecological_Building/Housing_By_People-Towards_Autonomy_in_Building_Environments.pdf

Turok, I. & Scheba, A. (2018). "Right to the city" and the New Urban Agenda: Learning from the right to housing. *Territory, Politics, Governance*. https://doi.org/10.1080/21622671.2018.1499549

UCLG. (2019). *Rethinking housing policies: Harnessing local innovation to address the global housing crisis*. UCLG Congress, World Summit of Local and Regional Leaders. https://www.gold.uclg.org/sites/default/files/UCLG_Rethinking_Housing_Online_0.pdf

UK Data Services. (2025). *Survey of displaced and host households in four refugee-hosting countries, 2021-2022: Afghanistan, Ethiopia, Jordan, and Kenya*. IIED. http://doi.org/10.5255/UKDA-SN-9260-1

UN DESA. (2019). *World urbanization*

prospects: The 2018 revision (ST/ESA/SER.A/420). https://population.un.org/wup/assets/WUP2018-Report.pdf

UN DESA. (2022a). *Database on household size and composition 2022* [Data set]. https://www.un.org/development/desa/pd/household-size-and-composition

UN DESA. (2022b). *Households and living arrangements data 2022* [Data set].

UN DESA. (2024). *World Population Prospects 2024*: Summary of results. https://population.un.org/wpp/assets/Files/WPP2024_Summary-of-Results.pdf

UN DESA. (2025). *World urbanization prospects: Summary of results*. https://population.un.org/wup/assets/Publications/undesa_pd_2025_wup2025_summary_of_results_final.pdf

UN General Assembly. (2005). *Resolution adopted by the General Assembly on 16 December 2005, 60/147. Basic principles and guidelines on the right to a remedy and reparation for victims of gross violations of international human rights law and serious violations of international humanitarian law*. A/RES/60/147. https://docs.un.org/en/A/Res/60/147

UN News. (2024, 5 de marzo). *UN rights expert condemns "systematic" war-time mass destruction of homes*. https://news.un.org/en/story/2024/03/1147272

UN News. (2025, 24 de junio). "*Still reeling": Myanmar quakes worsen humanitarian crisis in fractured country.* https://news.un.org/en/story/2025/06/1164881

UN News.(2026, 13 de febrero). *"Like a scene out of a horror movie": UN report warns of war crimes in Sudan's El Fasher.* https://news.un.org/en/story/2026/02/1166960

UN Sub-Commission on the Promotion and Protection of Human Rights. (2005). *Principles on housing and property restitution for refugees and displaced persons*. https://www.unhcr.org/uk/media/principles-housing-and-property-restitution-refugees-and-displaced-persons-pinheiro

UN-ECOSOC. (1998). *Addendum: Guiding principles on internal displacement*. Report of the representative of the Secretary General, Mr. Francis Deng, submitted pursuant to Commission resolution 1997/39. UN-ECOSOC (UN's Economic & Social Council). https://docs.un.org/en/E/CN.4/1998/53/Add.2

UN-Habitat. (1976). Report of Habitat: United Nations conference on human settlements. United Nations, New York. https://docs.un.org/en/A/CONF.70/15

UN-Habitat. (2003). *The challenge of slums: Global report on human settlements 2003*. https://unhabitat.org/the-challenge-of-slums-global-report-on-human-settlements-2003

UN-Habitat. (2009a). *Global report on human settlements: Planning sustainable cities*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Global%20Report%20on%20Human%20Settlements%202009%20Planning%20Sustainable%20Cities.pdf

UN-Habitat. (2009b). *Planning sustainable cities: Global report on human settlements 2009, United Nations Human Settlements Programme*. Earthscan.

UN-Habitat. (2011a). *Global report on human settlements 2011: Cities and climate change*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Cities%20and%20Climate%20Change%20Global%20Report%20on%20Human%20Settlements%202011.pdf

UN-Habitat. (2011b). *Housing finance mechanisms in Mexico*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Housing%20Finance%20Mechanisms%20in%20Mexico.pdf

UN-Habitat. (2012a). *Streets as tools for urban transformation in slums: A streetled approach to citywide slum upgrading*. https://unhabitat.org/streets-as-tools-for-urban-transformation-in-slums

UN-Habitat. (2012b). *Gender responsive urban planning and design*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Gender%20Responsive%20Urban%20Planning%20and%20Design.pdf

UN-Habitat. (2013a). *Scaling-up affordable housing supply in Brazil: The ´my house my life´ programme*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Scaling-up%20Affordable%20Housing%20Supply%20in%20Brazil.pdf

UN-Habitat. (2013b). *Planning and design for sustainable urban mobility: Global report on human settlements 2013*. https://unhabitat.org/planning-and-design-for-sustainable-urban-mobility-global-report-on-human-settlements-2013

UN-Habitat. (2013c). *State of the world's cities 2012/2013: Prosperity of cities*. https://unhabitat.org/prosperity-of-cities-state-of-the-worlds-cities-20122013

UN-Habitat. (2015). *Housing at the centre of the New Urban Agenda*. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Housing_at_the_centre.pdf

UN-Habitat. (2016a). *Enhancing productivity in the urban informal economy*. https://unhabitat.org/enhancing-productivity-in-the-urban-informal-economy

UN-Habitat. (2016b). *Pretoria declaration on informal settlements*. Habitat III Thematic Meeting on Informal Settlements. https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Pretoria%20Declaration.pdf

UN-Habitat. (2016c). *World cities report 2016: Urbanization and development – Emerging futures.* https://unhabitat.org/world-cities-report-2016

UN-Habitat. (2017). *Good practices & lessons learned in post-conflict reconstruction in Sri Lanka.* https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Good%20practices%20and%20lessons%20%20learned%20in%20Sri%20Lanka.pdf

UN-Habitat. (2018a). *The Housing Rights Index: A policy formulation support tool*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/01/housing_rights_index_jan_7_low_resolution.pdf

UN-Habitat. (2018b). *International guidelines on urban and territorial planning.*

UN-Habitat. (2019). *Supporting safer housing reconstruction after disasters: Planning and implementing technical assistance at large scale*. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-09/supporting_safer_housing_reconstruction_after_disasters.pdf

UN-Habitat. (2020a). *Urban crises and the informal economy: Surviving, managing and thriving in post-conflict cities.* https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2020-02/urban_crises_and_the_informal.pdf

UN-Habitat. (2020b). *Sana'a city profile*. https://unhabitat.org/sanaa-city-profile

UN-Habitat. 2020c). *Housing practice series – Singapore*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/08/singapore_-_housing_practise_series.pdf

UN-Habitat. (2020d). *Resilient housing for all: Project for the support for improving living environment and disaster prevention capacity in Cambodia*. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2020-04/un-habitat_cambodia_photobook1.pdf

UN-Habitat. 2020e, 2 de diciembre). UN-Habitat, OICT and LTO Network release first open-source urban land registry solution for the Government of Afghanistan. https://unhabitat.org/news/02-dec-2020/un-habitat-oict-and-lto-network-release-first-open-source-urban-land-registry#:~:text=The%20land%20registry%20solution%20will,immutable%20transactions%20using%20Live%20Contracts.

UN-Habitat. (2021a). *Cities and pandemics: Towards a more just, green and healthy future.*

UN-Habitat. (2021b). *Urban recovery framework for urban profiling toolkit: Analysis tools for urban profiling in crisis-affected cities*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2021/03/toolbox_v11.pdf

UN-Habitat. (2022a). *World cities report 2022: Envisaging the future of cities*.

UN-Habitat. (2022b). *Urban planning law for climate smart cities.* https://unhabitat.org/urban-planning-law-for-climate-smart-cities-the-urban-law-module-of-the-law-and-climate-change

UN-Habitat. (2022c). *Global action plan: Accelerating for transforming informal settlements and slums by 2030*. https://unhabitat.org/global-action-plan-accelerating-for-transforming-informal-settlements-and-slums-by-2030

UN-Habitat. (2023a). *Accelerating the transformation of informal settlements and slums by 2030* HSP/HA.2/Res.2. United Nations. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/06/2308670E.pdf

UN-Habitat. (2023b). *Rescuing SDG 11 for a resilient urban planet*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/11/sdg_11_synthesis_report_2023.pdf

UN-Habitat. (2023c). *Benchmarking case studies on public participation in spatial planning processes in four countries: Australia, Chile, South Africa and the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/04/public_participation_case_studies_final.pdf

UN-Habitat. (2024a). *World cities report 2024: Cities and climate action*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/wcr2024_-_full_report.pdf

UN-Habitat. (2024b). *Development of a framework for measuring and reporting on the adequacy of housing across diverse national and local contexts* (HSP/OEWG-H.2024/INF/3). https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/10/2416765e.pdf

UN-Habitat. (2024c). *Sustainable urbanization and forced displacement: UN-Habitat's practices towards solutions*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/08/sustainable_urbanization_and_forced_displacement.pdf

UN-Habitat. (2025a). *Proposed recommendations on housing finance (HSP/OEWGH.2025/INF/2).* https://unhabitat.org/sites/default/files/2025/09/hsp-oewg-h.2025-inf-2_proposed_recommendations_on_housing_finance.pdf

UN-Habitat. (2025b). *A step-by-step guide for a people-centred smart city strategy: A playbook for national, regional, and local governments.* https://unhabitat.org/a-step-by-step-guide-for-a-people-centred-smart-city-strategy-a-playbook-for-national-regional-and-local-governments

UN-Habitat. (2025c). *Public Works Studio: Defending housing rights through innovation and advocacy*. https://unhabitat.org/news/06-oct-2025/meet-the-winners-of-the-2025-scroll-of-honour-award#section-xhgOyp2bBs

UN-Habitat. (2025d). *Towards inclusive solutions to urban internal displacement: A global framework for governments, UN agencies, the resident coordinator system, and partners.* https://unhabitat.org/towards-inclusive-solutions-to-urban-internal-displacement-a-global-framework-for-governments-un#:~:text=This%20publication%20by%20UN%2DHabitat,%2C%20scalable%2C%20and%20transformative%20solutions .

UN-Habitat. (2025e). *UN-Habitat's strategic plan 2026–2029*.

UN-Habitat. (2025f). *WUF12 perspectives: Voices on localization for sustainable urban development*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2025/05/wuf12_perspectives_2025.pdf

UN-Habitat. (2025g). *Proposed recommendations on social housing*. OEWG-H. HSP/OEWG-H.2025/INF/5. UN-Habitat, Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All.

UN-Habitat. (2025h). *Proposed recommendations on tenure security for housing*. HSP/OEWG-H.2025/INF/3. UN-Habitat, Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All.

UN-Habitat. (2025i). *Proposed recommendations on informal settlements.* HSP/OEWG-H.2025/INF/4. UN-Habitat, Open-ended Intergovernmental Expert Working Group on Adequate Housing for All.

UN-Habitat. (2026a). *Global Urban Indicators Database, Version 2025*.

UN-Habitat. (2026b). *National Housing Policies Database, Version 2026*.

UN-Habitat. (n.d.). *Chair's Summary: Fourth ministerial meeting on urbanization and climate change at COP30*. https://unhabitat.org/news/19-nov-2025/chairs-summary-fourth-ministerial-meeting-on-urbanization-and-climate-change-cop30

UN-Habitat / GLTN. (2024). *Housing, land and property solutions to resolve and prevent displacement*. https://gltn.net/publications/policy-directions-housing-land-and-property-solutions-resolve-and-prevent-displacement

UN-Habitat & OCDE (2024). *Global state of national urban policy 2024: Building resilience and promoting adequate, inclusive and sustainable housing*. OECD https://doi.org/10.1787/4db6994c-en.

UN-Habitat & OHCHR. (2011). *Losing your home: Assessing the impact of eviction.* https://unhabitat.org/losing-your-home-assessing-the-impact-of-eviction

UN-Habitat & UNHCR. (2022). *Guidance for responding to displacement in urban areas*. https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/03/unhcr_unhabitat_urban_guidance_report.pdf

UN-HLP. (2021). *Shining a light on internal displacement: A vision for the future.* Report of the United Nations Secretary-General's High-Level Panel on Internal Displacement. https://internaldisplacement-panel.org/wp-content/uploads/2021/09/HLP-report-WEB.pdf

UN-HLP. (2022). *The Secretary-General's action agenda on internal displacement: Transforming the way we address internal displacement*. https://www.un.org/en/content/action-agenda-on-internal-displacement/

UNDP. (2013). *Livelihoods and economic recovery in crisis situations: Executive summary*. https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/20130215_UNDP%20LER_guide_summary.pdf

UNDP. (2023a). *Informal Economy Annual report 2023*. https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2025-06/informal_economy_annual_report_2023_final.pdf

UNDP. (2023b). *The human cost of inaction: Poverty, social protection and debt servicing*. https://www.undp.org/arab-states/publications/human-cost-inaction-poverty-social-protection-and-debt-servicing-2020-2023

UNDRR. (2015). *The ten essentials for making cities resilient*.. https://mcr2030.undrr.org/sites/default/files/inline-files/10%20Essentials%20%28from%20LG%20handbook%29_1.pdf

UNDRR. (2023). *Global assessment report on disaster risk reduction 2023: Mapping resilience for the Sustainable Development Goals*. https://digitallibrary.un.org/record/4022485

UNDRR. (2025a). *Europe confronts an unprecedented wildfire season – What can we do to prevent them?* https://www.undrr.org/news/europe-confronts-unprecedented-wildfire-season-what-can-we-do-prevent-them

UNDRR. (2025b). *Urban heat risk management resource package*. https://www.undrr.org/publication/urban-heat-risk-management-resource-package

UNECE. (2015). *Formalizing the informal challenges and opportunities of informal settlements in South-East Europe*. https://unece.org/sites/default/files/2020-11/Formalizing_the_Informal_Challenges_and_Opportunities_of_Informal_Settlements_in_South-East_Europe.pdf

UNECE. (2025). *Challenges and priorities for improving housing affordability in the UNECE region*. https://unece.org/sites/default/files/2025-07/ECE-HBP-225_Housing%20Affordability_E_web.pdf

UNEP. (2023a). *Building materials and the climate: Constructing a new future*. https://wedocs.unep.org/20.500.11822/43293

UNEP. (2023b). *Integrated guidelines for sustainable neighbourhood design*. https://www.neighbourhoodguidelines.org/

UNEP. (2024). *Emissions gap report 2024: No more hot air … please!* https://digitallibrary.un.org/record/4064527?v=pdf. https://doi.org/10.59117/20.500.11822/46404

UNEP. (2025). *Not just another brick in the wall: Global Status Report for Buildings and Construction 2024/25*. https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025

UNFCCC. (2016). *The Paris agreement*. https://unfccc.int/sites/ default/files/resource/parisagreement_publication.pdf

UNHCR. (1984). *Declaratión de Cartagena sobre los refugiados (Cartagena declaration on refugees).* https://www.acnur.org/sites/default/files/2024-03/Declaracion-de-Cartagena-1984.pdf

UNHCR. (2005). *Handbook for self-reliance*. https://www.unhcr.org/44bf7b012.pdf.

UNHCR. (2009). *UNHCR policy on refugee protection and solutions in urban areas.* https://www.unhcr.org/uk/media/unhcr-policy-refugee-protection-and-solutions-urban-areas

UNHCR. (2011). *The 1951 Convention relating to the status of refugees, and its 1967 Protocol.* https://www.unhcr.org/sites/default/files/legacy-pdf/4ec262df9.pdf

UNHCR. (2017). *A guide to market-based livelihoods for refugees*. https://www.unhcr.org/uk/media/guide-market-based-livelihood-interventions-refugees

UNHCR. (2018). *Global Compact for Refugees (GCR)*. https://www.unhcr.org/uk/global-compact-refugees

UNHCR. (2022). *Cities of solidarity: Self-assessment tool and the 10 criteria*. https://www.acnur.org/sites/default/files/legacy-pdf/635704744.pdf

UNHCR. (2024a). *Cash and shelter: Access to sustainable housing through cash assistance – Key considerations and learning.* https://www.unhcr.org/sites/default/files/2024-04/cash-and-shelter-access-to-sustainable-housing-through-cash-assistance.pdf

UNHCR. (2024b). Factsheet: Duhok Sub-Office, Overview December 2024. https://data.unhcr.org/en/documents/details/114271

UNHCR. (2024c) *Global Trends report: Annex 14*. https://www.unhcr.org/refugee-

statistics/insights/annexes/trends-annexes.html?situation=14
UNHCR. (2024d). *Cities of Solidarity in the Americas*. https://www.acnur.org/sites/default/files/2024-12/cities_of_solidarity_in_the_americas_DEC_2024.pdf
UNHCR. (2025a). *Global trends: Forced displacement in 2024.* https://www.unhcr.org/global-trends
UNHCR. (2025b). *Who we protect: Refugees*. https://www.unhcr.org/uk/about-unhcr/who-we-protect/refugees
UNHCR. (2025c). *Settlement typologies in emergencies*. https://emergency.unhcr.org/emergency-assistance/settlement-and-shelter/guidance-settlements/settlement-typologies-emergencies#:~:text=2.1%20Individual%20Accommodation%20in%20Communities,EHB%20section%20Alternatives%20to%20Camps.
UNHCR. (2025d). *Advancing refugee integration in Greece. Integration update 11 – June 2025.* https://data.unhcr.org/en/documents/details/118863
UNHCR. (2025e). *Enhancing municipalities' access to funding for refugee inclusion and integration*. https://www.unhcr.org/europe/media/enhancing-municipalities-access-funding-refugee-inclusion-integration
UNHCR. (2026, 12 de marzo). *Up to 3.2 million Iranians temporarily displaced in Iran as conflict intensifies.* https://www.unhcr.org/uk/news/press-releases/unhcr-3-2-million-iranians-temporarily-displaced-iran-conflict-intensifies
UNICEF. (2022). *Strategic note on UNICEF's work for children in urban settings* (2nd ed.). https://www.unicef.org/media/133761/file/Strategic%20note%20on%20UNICEF's%20work%20for%20children%20in%20urban%20settings.pdf
Uniplaces. (n.d.). *Tenant protection and rent control in Germany: What you need to know*. https://www.uniplaces.com/city-explorer/tenant-protection-and-rent-control-in-germany-what-you-need-to-know/#:~:text=These%20legal%20safeguards%20reflect%20Germany%27s,month%20notice%20for%20rent%20increases
Naciones Unidas. (1951). *Convention relating to the Status of Refugees.* https://www.ohchr.org/sites/default/files/refugees.pdf
Naciones Unidas. (1979). *Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women.* United Nations General Assembly resolution 34/180. https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women
Naciones Unidas. (1989). *Convention on the Rights of the Child*. https://www.unicef.org/child-rights-convention
Naciones Unidas. (1996). *The Habitat Agenda: Goals and principles, commitments and the Global Plan of Action*. https://habitat3.org/wp-content/uploads/The-Habitat-Agenda-Goals-and-Principles-Commitments-and-the-Global-Plan-of-Action-2003.pdf
Naciones Unidas. (2000). United Nations Millennium Declaration. https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/united-nations-millennium-declaration
Naciones Unidas. (2001). *Declaration on Cities and Other Human Settlements in the New Millennium (A/S-25/7/Rev.1)*. https://docs.un.org/en/A/RES/S-25/2
Naciones Unidas. (2006). *Convention on the Rights of Persons with Disabilities*. https://www.un.org/disabilities/documents/convention/convoptprot-e.pdf
Naciones Unidas. (2007). *Declaration on the Rights of Indigenous Peoples*. https://www.un.org/development/desa/indigenouspeoples/wp-content/uploads/sites/19/2018/11/UNDRIP_E_web.pdf
Naciones Unidas. (2010). *Report of the Committee on the Elimination of Racial Discrimination.* General Assembly Official Records. Sixty-fifth session (A/65/18) https://docs.un.org/en/A/65/18
Naciones Unidas. (2015a). *Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015-2030*. https://www.undrr.org/publication/sendai-framework-disaster-risk-reduction-2015-2030
Naciones Unidas. (2015b). *Transforming our world: The 2030 Agenda for Sustainable Development.* https://sdgs.un.org/2030agenda
Naciones Unidas. (2016a). *Habitat III Issues Papers*. https://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Issue-Papers-report.pdf
Naciones Unidas. (2016b). *Draft outcome document of the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III).* https://habitat3.org/wp-content/uploads/Draft-Outcome-Document-of-Habitat-III-E.pdf
Naciones Unidas. (2016c). *Habitat III regional report Africa: Transformational housing and sustainable urban development in Africa.* https://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Regional-Report-Africa.pdf
Naciones Unidas. (2016d). *Habitat III regional report Arab Region: Towards inclusive, safe, resilient and sustainable Arab cities*. https://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Regional-Report-Arab-Region.pdf
Naciones Unidas. (2016e). *Habitat III regional report Asia and the Pacific: Transformative urbanization for a resilient Asia-Pacific.* https://habitat3.org/wp-content/uploads/Habitat-III-Regional-Report-Asia-Pacific.pdf
Naciones Unidas. (2016f). *Habitat III Regional report Europe, North America And Commonwealth of Independent States: Towards a city-focused, people-centred and integrated approach to the New Urban Agenda*. https://habitat3.org/wp-content/uploads/HabitatIII-Regional-Report-Europe-Region.pdf
Naciones Unidas. (2016g). *Habitat III regional report Latin America and the Caribbean: Sustainable cities with equality*. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-05/habitatiii-regional-report-lac.pdf
Naciones Unidas. (2016h). Resolution adopted by the General Assembly on 19 September 2016. New York Declaration for refugees and migrants. A/71/L.1. https://www.un.org/en/development/desa/population/migration/generalassembly/docs/globalcompact/A_RES_71_1.pdf
Naciones Unidas. (2017). *New Urban Agenda (A/RES/71/256*)*. https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-English-With-Index-1.pdf
Naciones Unidas. (2018). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context*. https://docs.un.org/en/A/HRC/37/53
Naciones Unidas. (2021,18 de marzo). OICT *OICT supports UNHabitat to improve urban planning via technology*. United Nations. https://unite.un.org/en/news/oict-supports-un-habitat-improve-urban-planning-technology
Naciones Unidas. (2023a). *Report of the Special Rapporteur on adequate housing* (A/78/192). https://docs.un.org/en/A/78/192
Naciones Unidas. (2023b). *Towards a just transformation: Climate crisis and the right to housing* (A/HRC/52/28). https://docs.un.org/en/A/HRC/52/28
Naciones Unidas. (2024a). *The sustainable development goals report 2024*. https://unstats.un.org/sdgs/report/2024/
Naciones Unidas. (2024b). Breaking the cycle: Ending the criminalization of homelessness and poverty. A/HRC/56/61/Add.3.
Naciones Unidas. (2025a). *Doha Political Declaration of the World Social Summit* (A/RES/80/5). https://docs.un.org/en/A/RES/80/5
Naciones Unidas. (2025b). *The Sustainable Development Goals report 2025*. https://unstats.un.org/sdgs/report/2025/
Naciones Unidas. (2025c). *Inclusive policies and programmes to address homelessness* (A/80/316). https://docs.un.org/en/A/80/316
Naciones Unidas. (2025d). *Cooperatives in social development*. A/RES/80/182. https://docs.un.org/en/A/RES/80/182
Naciones Unidas. (n.d). *Global Digital Compact*. https://www.un.org/digital-emerging-technologies/global-digital-compact
UNRWA. (2025). *UNRWA situation report #192 on the humanitarian crisis in the Gaza Strip and the Occupied West Bank, including East Jerusalem*. https://www.unrwa.org/resources/reports/unrwa-situation-report-192-situation-gaza-strip-and-west-bank-including-east-jerusalem#:%7E:text=The%20UN%20Satellite%20Centre%20published,estimated%2081%2C159%20housing%20units%20damaged
UNRWA. (2026). *UNRWA situation report #207 on the humanitarian crisis in the Gaza Strip and the Occupied West Bank, including East Jerusalem*. https://www.unrwa.org/resources/reports/unrwa-situation-report-207-situation-gaza-strip-and-west-bank-including-east-jerusalem
US Department of Housing and Urban Development. (n.d.). *Lowincome housing tax credit (LIHTC) propertylevel data*. https://www.

huduser.gov
US Department of the Treasury. (2024). *Rent, house prices, and demographics*. https://home.treasury.gov/news/featured-stories/rent-house-prices-and-demographics
Vaid, U. (2021). Delivering the promise of 'better homes'?: Assessing housing quality impacts of slum redevelopment in India. *Cities*, *116*, 103253. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103253
Valladares, A. (2017). Successes and failures of participation-in-design: Cases from Old Havana, Cuba. *Frontiers of Architectural Research, 6*(3), 401-411. https://doi.org/10.1016/j.foar.2017.06.001
Vallecha, H., Gebreslassie, M., Filli, F., Hara, C., Gogoda, C., Assefa, A., To, L. S., Kirshner, J. & Castan Broto, V. (2025). How to build resilient community energy systems? Lessons from Malawi and Ethiopia. *Environmental Research: Infrastructure and Sustainability, 5*(1), 015013. https://doi.org/10.1088/2634-4505/ad7f0d
Van den Bergh, J., Nieuw, C., Slob, W., Suarez, M. E. & Velema, P. L. (2022). *Modular 3D printing construction: Towards affordable, adjustable and climate-resilient housing*. Multistakeholder Forum on Science, Technology and Innovation for the SDGs, May 2022. https://sdgs.un.org/sites/default/files/2022-05/2.4.4-14-van%20den%20Bergh%20-Modular%203D%20printing%20construction.pdf
van den Nouwelant, R., Crommelin, L., Herath, S. & Randolph, B. (2016). *Housing affordability and productivity*. Australian Housing and Urban Research Institute. https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_Final_Report_No261_Housing-affordability-central-city-economic-productivity-and-the-lower-income-labour-market.pdf
van Deursen, H. (2023). *The people's housing: Woningcorporaties and the Dutch social housing system*. Joint Centre for Housing Studies, Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_the_peoples_housing_history_van_deursen_2023.pdf
van Ham, M., Tammaru, T. & Janssen, H. J. (2018). A multi-level model of vicious circles of socio-economic segregation. In *Divided cities: understanding intra-urban disparities*, pp. 135-153. OECD, Paris.
Van Noorloos, F., Cirolia, L. R., Friendly, A., Jukur, S., Schramm, S., Steel, G. & Valenzuela, L. (2020). Incremental housing as a node for intersecting flows of city-making: Rethinking the housing shortage in the global South. *Environment and Urbanization*, 32(1), 37–54. https://doi.org/10.1177/0956247819887679
van Oostrum, M. (2024). Walkability and colonialism: The divergent impact of colonial planning practices on spatial segregation in East Africa. *Cities*, *144*, 104662. 10.1016/j.cities.2023.104662
van Oostrum, M. (2025a). Monitoring urban displacement: A new methodology for tracking informal settlement eviction. *International Journal of Urban and Regional Research* 49(5), 1239-1250. https://doi.org/10.1111/1468-2427.13354
van Oostrum, M. (2025b). A regional assessment of two decades of informal settlement. *Habitat International*, *162*, 103434. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103434
Van Oostrum, M. & Dovey, K. (2024). Urban villages in China and India: Parallels and differences in the village extension process. *Urban Research & Practice*, 17(2), 218–239. https://doi.org/10.1080/17535069.2022.2160656
van Oostrum, M. & Shafique, T. (2023). Viewpoint: Regulating informal settlement 'from within': The case for plurality in applying building regulation to slum upgrading. *International Development Planning Review*, *45*(3), 235–248. https://doi.org/10.3828/idpr.2023.4
Vanclay, F. (2017). Project-induced displacement and resettlement: from impoverishment risks to an opportunity for development? *Impact Assessment & Project Appraisal, 35*(1), 3-21. http://dx.doi.org/10.1080/14615517.2017.1278671
Verband der privaten Bausparkassen e.V. (2023). *The Bauspar system in Germany*. https://www.bausparkassen.de/wp-content/uploads/2025/03/Bausparen_in_Deutschland_English.pdf
Viada, D. (2010). African cities: Towards a new paradigm – "Chameleonic urbanism for hybrid cities. In K. A. Bakker (Ed.), *African perspectives 2009: The African inner city* (pp. 179–188). University of Pretoria.
Vieda Martínez, S. (2024). The formal production of informal housing for the rich: Informality pathways in the eastern hills of Bogotá. *International Journal of Urban and Regional Research*, *48*(6), 1079–1100. https://doi.org/10.1111/1468-2427.13280
Vieda Martínez, S. & Chiodelli, F. (2021). Informal housing of the rich: Clustering, isolating, and concealing in Bogotá, Colombia. *Habitat International*, *112*, 102369. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102369
Viguié, V. & Hallegatte, S. (2012). Trade-offs and synergies in urban climate policies. *Nature Climate Change*, 2(5), 334–337. https://doi.org/10.1038/nclimate1434
Ville de Paris. (2022). *Paris ville du quart d'heure, ou le pari de la proximité*. https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37
Ville de Paris. (2024). *Plan local d'urbanisme bioclimatique: vers un Paris plus vert et plus solidaire*. https://www.paris.fr/pages/plan-local-d-urbanisme-bioclimatique-vers-un-paris-plus-vert-et-plus-solidaire-23805
Ville de Paris. (2025). *Les mairies d'arrondissement au coeur de l'action municipale.* https://www.paris.fr/pages/les-mairies-d-arrondissement-au-coeur-de-l-action-municipale- 30190#:~:text=Le%20Pacte%20parisien%20de%20la,les%20renforcer%20et%20les%20%C3%A9largir. (Access 05.02.2026)
Visagie, J. & Turok, I. (2020). Getting urban density to work in informal settlements in Africa. *Environment and Urbanization*, *32*(2), 351–370. https://doi.org/10.1177/0956247820907808
W&W Group (n.d.). *Insights: German Bausparen*. WW AG. https://www.ww-ag.com/media/files_1/investor_relations_2/publications/insights-german-bausparen.pdf
Wahba, S. N. (2022). Can cities bounce back better from COVID-19? Reflections from emerging post-pandemic recovery plans and trade-offs. *Environment and Urbanization, 34*(2), 481-496. https://doi.org/10.1177/09562478221102867
Walley, S. & Vidal, O. (2022). *Housing finance: How DFIs can leverage private sector longterm funding for affordable housing*. World Bank Group. https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099200106282235291
Walsh, E. A., Becker, W. J., Judelsohn, A. & Hall, E. (2017). Civic infrastructure and sustainable regional planning: Insights from the sustainable communities initiative regional planning grantees. *Cityscape, 19*(3), 63-92.
Wang, Y. P. & Shao, L. (2014). Urban housing policy changes and challenges in China. In J. Doling & R. Ronald (Eds.), *Housing East Asia* (pp. 44–70). Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1057/9781137314529_3
Wang, Z. (2020). Beyond displacement: Exploring the variegated social impacts of urban redevelopment*. Urban Geography, 41*(5), 703–712. https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1734373
Ward, C. (2024). The city the earthquake built: Internal displacement, international aid and state-society relations in the "fragile" city of Canaan. *Environment & Urbanization,* 36(2), 440-459. https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/09562478241276724
Ward, P. M. (2015). Housing rehab for consolidated informal settlements: A new policy agenda for 2016 UN-Habitat III. *Habitat International*, *50*, 373–384. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.08.021
Watson, V. (2009a). "The planned city sweeps the poor away…": Urban planning and 21st century urbanisation. *Progress in Planning*, *72*(3), 151–193. https://doi.org/10.1016/j.progress.2009.06.002
Watson, V. (2009b). Seeing from the South: Refocusing urban planning on the globe's central urban issues. *Urban Studies*, *46*(11), 2259–2275. https://doi.org/10.1177/0042098009342598
Watson, V. (2014). Co-production and collaboration in planning – The difference. *Planning Theory & Practice*, *15*(1), 62–76. https://doi.org/10.1080/14649357.2013.866266
Watt, P. & Morris, A. (2024). Putting urban displacement in its place. *City, 28*(1-2), 161-188. https://doi.org/10.1080/13604813.2024.2315883
Wegmann, J. & Nemirow, A. (2011). *Secondary units and urban infill: A literature review*.

Working Papers, Institute of Urban and Regional Development (IURD), University of California Berkeley. https://www.econstor.eu/handle/10419/59382

Welegedara, N. P., Agrawal, S. K., Gajjar, S. & Joshi, N. (2021). Variations in direct greenhouse-gas emissions across neighbourhoods: A case of Edmonton, Canada. *Environmental Challenges*, 5, 100312. https://doi.org/10.1016/j.envc.2021.100312

White House. (2024). *Reforming permitting requirements*.

WHO. (2004). A glossary of terms for community health care and services for older persons (Ageing and health technical report, Vol. 5). World Health Organization.

WHO. (2018). *WHO housing and health guidelines*. https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/276001/9789241550376-eng.pdf

WHO. (2023). *Disability fact sheet*. https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/disability-and-health

WHO. (2024). *Main heat vulnerability factors*. https://www.who.int/multi-media/details/main-heat-vulnerability-factors

WHO. (2025, May 6). *Health inequities are shortening lives by decades*. https://www.who.int/news/item/06-05-2025-health-inequities-are-shortening-lives-by-decades

Wilson, S. (2020). The right to adequate housing. In J. Dugard, B. Porter, D. Ikawa & L. Chenwi (Eds.), *Research handbook on economic, social and cultural rights as human rights* (pp. 180–201). Edward Elgar Publishing. https://doi.org/10.4337/9781788974172.00018

Wilson, S., Dugard, J. & Clark, M. (2015). Conflict management in an era of urbanisation: 20 years of housing rights in the South African Constitutional Court. *South African Journal on Human Rights, 31*(3), 472-503. https://doi.org/10.1080/02587203.2015.12035714

Winston, N. (2022). Sustainable community development: Integrating social and environmental sustainability for sustainable housing and communities. *Sustainable Development, 30*(1), 191–202. https://doi.org/10.1002/sd.2249

Wong, K. A. (2023). *Mitchellian architecture: Building code and informal settlements in Hong Kong*. In World Congress of Architects. Springer

World Bank. (1993). *Housing: Enabling markets to work; with technical supplements (World Bank Policy Paper No. 81).* https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/387041468345854972/housing-enabling-markets-to-work

World Bank. (2012a). *Arab Republic of Egypt: Analysis of housing supply mechanisms, Final Note*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/668441468021569051/pdf/411800REVISED01inal002030701PUBLIC1.pdf

World Bank. (2012b). *The Sendai report: Managing disaster risks for a resilient future*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/851321468339912993/pdf/806080WP0Senda00Box379809B00PUBLIC0.pdf

World Bank. (2015). *Stocktaking of the housing sector in Sub-Saharan Africa: Summary report*. https://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/Africa/Report/stocktaking-of-the-housing-sector-in-sub-saharan-africa-summary-report.pdf

World Bank. (2017). *ESS1 Assessment and management of environmental and social risks and impacts*. https://projects.worldbank.org/en/projects-operations/environmental-and-social-framework/brief/environmental-and-social-standards

World Bank. (2018). *Jordan housing sector review*. https://openknowledge.worldbank.org/

World Bank. (2019). *Restructuring paper on a proposed project restructuring of national slum upgrading project approved on July 12, 2016 to Republic of Indonesia.* https://documents1.worldbank.org/curated/en/914861597263126243/pdf/Disclosable-Restructuring-Paper-Indonesia-National-Slum-Upgrading-Project-P154782.pdf

World Bank. (2020). *Public–private partnerships for investment and delivery of affordable housing in emerging market economies*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/850561606165749844/pdf/Public-Private-Partnerships-for-Investment-and-Delivery-of-Affordable-Housing-in-Emerging-Market-Economies.pdf

World Bank. (2021). *Environmental and social review summary appraisal stage: Pakistan housing finance: Additional financing (P172581)*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/404891641797816360/pdf/Pakistan-Housing-Finance-Project-Additional-Financing.pdf

World Bank. (2023). *Global affordable housing conference: Rent-to-own 2.0: Innovations in rent to own to reach previously excluded households*. https://www.worldbank.org/en/events/2023/01/26/global-affordable-housing-conference-2023

World Bank. (2024). *Understanding income security for older adults: Rethinking social protection and jobs in an actively aging world*. https://thedocs.worldbank.org/en/doc/98421347706d9fecd936be71c0845479-0140022024/original/Understanding-income-security-for-older-adult.pdf

World Bank. (2025). *Indonesia Economic Prospects: People-First Housing*. https://thedocs.worldbank.org/

World Bank. (n.d.-a). *Enterprise permits dataset*. https://www.worldbank.org

World Bank. (n.d.-b). *Participatory budgeting in Brazil*. https://documents1.worldbank.org/curated/en/600841468017069677/pdf/514180WP0BR0Bu10Box342027B01PUBLIC1.pdf

World Green Building Council. (2023). *Sustainable and affordable housing: Spotlighting action from across the World Green Building Council network*. https://worldgbc.org/wp-content/uploads/2023/05/WGBC_SAffordable-Housing-Report_FINAL.pdf

World Habitat. (2015). *Caño Martín Peña Community Land Trust: Winner 2015, Puerto Rico – Project description, aims and objectives*. https://world-habitat.org/?post_id=8521&generate_pdf=1&nonce=58eb38e772&acf_field=long_copy

World Habitat. (2024). *Energiesprong – Gold winner*. https://world-habitat.org/awards/winners/energiesprong/

World Habitat. (n.d-a). *Building homes collectively for better habitat.* Bronze Award. https://www.arkomindonesia.id/2021/12/29/building-homes-collectively-for-better-habitat/

World Habitat. (n.d.b). *Restoration of dignity and human rights of indigenous tribal community in Karnataka*. https://world-habitat.org/awards/winners/restoration-of-dignity-and-human-rights-of-indigenous-tribal-community-in-karnataka/

World Inequality Lab. (n.d.). *World inequality database*. https://wid.world

World Population Review. (2026). *Homelessness by country*. https://worldpopulationreview.com

WSW (n.d.). *Over het borgstelsel* [About the guarantee system]. https://www.wsw.nl/over-wsw/borging/over-het-borgstelsel

WTO. (2025). *Steel standards principles: Common emissions measurement methodologies to accelerate the transition to near zero*. https://steelstandardsprinciples.org/wp-content/uploads/2025/10/steel_standards_principles_e.pdf

Wu, F. (2018). Housing privatization and the return of the state: Changing governance in China. *Urban Geography*, 39(8), 1177–1194. https://doi.org/10.1080/02723638.2018.1440126

Xiong, C. Y., Cheung, K. S. & Filippova, O. (2021). Understanding the spatial effects of unaffordable housing using the commuting patterns of workers in the New Zealand Integrated Data Infrastructure. *ISPRS International Journal of Geo-Information, 10*(7), 17. https://doi.org/10.3390/ijgi10070457

Xu, D. & Wu, X. (2022). Separate and unequal: Hukou, school segregation, and educational inequality in urban China. *Chinese Sociological Review*, *54*(5), 433-457. https://doi.org/10.1080/21620555.2021.2019007

Xu, Y. (2017). *Mandatory savings, credit access and home ownership: The case of the housing provident fund.* Urban Studies, *54*(15), 3446–3463.

Yañez, K., Zárate, L. & Wigle, J. (n.d.). *UTOPIAS in Iztapalapa: From the right to the city to the right to caring cities?* [Unpublished manuscript].

Yang, S. & van Oostrum, M. (2020). The self-governing redevelopment approach of Maquanying: Incremental socio-spatial transformation in one of Beijing's urban villages. *Habitat International*, *104*, 102235. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102235

Yap, K. S. (2016). The enabling strategy and its

discontent: Low-income housing policies and practices in Asia. *Habitat International*, *54*, 166–172. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.026

Yiu, E. C., Wong, K. S., Wu, H. & Cheung, W. K. (2023). Guest editorial: A global housing affordability upheaval after COVID-19. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, *16*(3), 445–449. https://doi.org/*10.1108/IJHMA-05-2023-181.*

Yu, H.E. (2022). Medellín's holistic housing for refugees. *MMC (Mayors Migration Council).* https://mayorsmigrationcouncil.org/news/medellns-holistic-housing-for-refugees/

Yu, L. (2022). *China's new affordable rental housing strategy* (EAI Background Brief No. 1655). East Asian Institute, National University of Singapore. https://research.nus.edu.sg/eai/wp-content/uploads/2022/08/EAIBB-No.-1655-Chinas-new-Affordable-Rental-Housing-strategy-2.pdf

Yücel, A. & Durán-Díaz, P. (2025). Shrinking for survival: Integrating degrowth principles into Texas zoning regulations. *Urban Science, 9*(1). https://doi.org/10.3390/urbansci9010006

Zambia Ministry of Housing and Infrastructure Development. (2020). *National housing policy 2020–2024: Affordable and decent housing for all by 2030*. https://www.mihud.gov.zm/nhf/wp-content/uploads/2024/05/NATIONAL-HOUSING-POLICY-NHP-2020-2024.pdf

Zerbo, A., Delgado, R. C. & González, P. A. (2020). Vulnerability and everyday health risks of urban informal settlements in Sub-Saharan Africa. *Global Health Journal*, *4*(2), 46–50. https://doi.org/10.1016/j.glohj.2020.04.003

Zetter, R. & Raundel, H. (2018). Refugees' right to work and access to labour markets: Constraints, challenges and ways forward. *Forced Migration Review: Economic rights and access to work*, 58, 4-7. https://www.fmreview.org/economies/zetter-ruaudel-2/

Zewale, H. L., Agegnehu, S. K., Hirschler, P. & Navratil, G. (2026). Challenges and vulnerabilities of female-headed households in obtaining affordable housing in urban areas: A systematic review. *Urban Science*, *10*(2), 111. https://doi.org/10.3390/urbansci10020111

Zhang, Q., Kwan Yung, E. H. & Wan Chan, E. H. (2020). Comparison of perceived sustainability among different neighbourhoods in transitional China: The case of Chengdu. *Habitat International, 103*, 102204. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102204

Zhang, X. Q. & Ball, M. (2016). Housing the planet: Evolution of global housing policies. *Habitat International*, *54*, 161–165. https://centaur.reading.ac.uk/60427/3/Habitat%20Introduction%20on%20Special%20Issue%20Housing%20the%20Planet%202-10-15.pdf

Zhang, Y. Z., Luo, F. B. & Dai, Y. Z. (2025). Understanding socio-spatial inclusion: How age, ethnic, and income inclusion relate to neighborhood transport, land use, and housing features in Australia. *Habitat International, 162*. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103430

Zhang, Z., Qian, Z., Chen, M., Zhu, R., Zhang, F., Zhong, T., Lin, J., Ning, L., Xie, W., Creutzig, F., Tang, W., Liu, L., Yang, J., Pu, Y., Cai, W., Pu, Y., Liu, D., Yang, H., Su, H., Lu, M., Li, F., Cui, X., Xie, Z., Sheng, T., Zhang, K., Santi, P., Tian, L., Lü, G. & Yan, J. (2025). Worldwide rooftop photovoltaic electricity generation may mitigate global warming. *Nature Climate Change, 15(*4), 393–402. https://www.nature.com/articles/s41558-025-02276-3

Zhao, Y. & Bourassa, S. C. (2003). China's urban housing reform: Recent achievements and new inequalities. *Housing Studies*, *18*(5), 721–744. https://doi.org/10.1080/02673030304254

Zhou, J. (2023). Collateral quality and house prices. *Journal of Economic Dynamics and Control*, *147*, 104514. https://doi.org/10.1016/j.jedc.2022.104514



Reporte Mundial de Ciudades 2026

La crisis global de vivienda

Caminos hacia la acción

El mundo está enfrentando una crisis de vivienda sin precedentes. El aumento de la falta de asequibilidad, la expansión de los asentamientos informales, los riesgos relacionados con el clima, el desplazamiento y el deterioro de la habitabilidad de los barrios convergen cada vez más entre regiones, lo que dificulta el acceso a una vivienda adecuada para miles de millones de personas. Reporte Mundial de Ciudades 2026 La crisis global de vivienda: Caminos hacia la acción ofrece una evaluación integral de estos desafíos, basándose en nuevos datos y análisis globales para iluminar las fuerzas estructurales que dan forma a los resultados habitacionales en todo el mundo.

Las cifras hablan por sí mismas: entre 1.0 y 3.4 mil millones de personas en todo el mundo experimentan alguna forma de deficiencia habitacional, incluidas más de 1.1 mil millones que viven en asentamientos informales. Sin embargo, en la actualidad, ni los gobiernos ni los promotores están respondiendo a la escala y la gravedad de este desafío. Con una escasez estimada de vivienda de más de 2.8 millones de unidades, reflejo de un rápido crecimiento demográfico, la urbanización y una persistente falta de inversión en vivienda asequible, esta crisis lleva décadas gestándose.

Los precios de la vivienda han aumentado considerablemente en los últimos años, y los hogares con ingresos medianos ahora tienen que gastar en promedio alrededor de 11 veces su ingreso anual para comprar una vivienda típica, una cifra que es aún mayor en algunas regiones. La situación no es mejor para la creciente proporción de hogares inquilinos, ya que el 44 por ciento en todo el mundo gasta más del 30 por ciento de sus ingresos en alquiler. Estos problemas se ven agravados por el limitado alcance del financiamiento convencional de la vivienda, que sigue excluyendo a la mayoría de los hogares de bajos ingresos y con empleo informal.

La vivienda es mucho más que un techo y cuatro paredes: desempeña un papel fundamental en la determinación de la salud, las oportunidades económicas y el bienestar, lo que la convierte en un elemento central para la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Esta edición del Reporte Mundial de Ciudades es tanto una llamada a la acción como una guía para la transformación. Sostiene que resolver la crisis mundial de la vivienda requiere un compromiso político sostenido, una gobernanza coordinada, instrumentos de financiamiento ampliados y una participación comunitaria significativa. Reconocer la vivienda como un derecho humano y como infraestructura social y económica esencial es clave para avanzar hacia futuros urbanos más inclusivos, resilientes y sostenibles.

ONU-HABITAT

UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA
CIUDAD DE MÉXICO

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
P.O. Box 30030, Nairobi 00100
E: unhabitat-infogun.org
www.unhabitat.org
@UNHABITAT

Número HS/961/26E
Número ISBN (Serie): 978-92-1-673396-6
Número ISBN: 978-92-1-132409-9
Número ISBN UIA: pendiente

9 789211 324099