OPINIÓN

El privilegio de tener casa

Por Erick Reyes · 16 de noviembre de 2026 · 5 min de lectura



Tener una casa propia se convirtió, para millones de jóvenes, en una meta que cada año parece alejarse un poco más. Estudiar, conseguir un empleo y comenzar a ahorrar ya no garantizan que podamos acceder a una vivienda. De acuerdo con la **Sociedad Hipotecaria Federal**, entre enero y septiembre de 2026 el valor promedio de una vivienda adquirida mediante crédito hipotecario en México llegó a **1 millón 977 mil pesos**, mientras que su precio aumentó 7.6% en comparación con el mismo periodo del año anterior. La vivienda continúa encareciéndose mientras quienes apenas comienzan su vida laboral intentan alcanzar estabilidad económica.

Y el problema no se limita al precio promedio. La misma Sociedad Hipotecaria Federal señala que sólo una cuarta parte de las operaciones hipotecarias realizadas durante los primeros nueve meses del año correspondió a viviendas con un valor inferior a **848 mil 562 pesos**. Además, la vivienda económica y social fue precisamente la que más aumentó de precio: **9.6% en un año**, por encima del crecimiento registrado en la vivienda media y residencial. Es decir, el segmento que debería resultar más accesible para quienes tienen menores ingresos también está experimentando algunos de los mayores incrementos.

Las consecuencias también aparecen en la forma en que estamos construyendo nuestras vidas. El **INEGI**, a través de la Encuesta Demográfica Retrospectiva 2025, encontró que las nuevas generaciones están retrasando su salida del hogar familiar. Entre quienes nacieron entre 1998 y 2007, sólo **16.9% se había independizado antes de los 18 años**, frente a 31.1% de quienes nacieron entre 1961 y 1967. Evidentemente, salir del hogar antes de los 18 años no representa por sí mismo mejores condiciones de vida, pero la tendencia muestra que las trayectorias hacia la independencia económica y residencial están ocurriendo cada vez más tarde.

También existe otra realidad: no basta con tener una vivienda, ésta tiene que ser adecuada. La **Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y la Comisión Nacional de Vivienda**, utilizando los resultados de la Encuesta Intercensal 2025 del INEGI, estimaron que **8.3 millones de viviendas se encuentran en rezago habitacional**, equivalentes a 21% del parque habitacional del país. En ellas viven casi 30 millones de personas. Datos de la propia CONAVI muestran además que **23.7% de las personas jóvenes reside en viviendas en condición de rezago**, una proporción superior a la registrada entre las personas de 30 a 59 años.

Comprar tampoco significa simplemente encontrar una casa y solicitar un crédito. La Sociedad Hipotecaria Federal reportó que durante el segundo trimestre de 2026 la tasa hipotecaria promedio se ubicó alrededor de **11.31%**. Por su parte, el **INFONAVIT** ofrece actualmente tasas diferenciadas de entre 3.69% y 10.45%, dependiendo del nivel salarial y la capacidad de pago. El acceso existe, pero la cantidad que una persona puede recibir continúa dependiendo de sus ingresos y de su capacidad financiera; precisamente uno de los mayores obstáculos para quienes apenas comienzan a incorporarse al mercado laboral.

El propio gobierno reconoce que existe una población que queda fuera de los mecanismos tradicionales de financiamiento. La **CONAVI** abrió este año el Programa Vivienda para el Bienestar para personas que no tienen vivienda propia, carecen de acceso a un crédito habitacional y perciben ingresos inferiores a **17 mil 800 pesos mensuales**. Mientras tanto, el Programa de Vivienda Social tiene como objetivo atender a hogares de bajos ingresos que no pueden acceder a financiamiento suficiente. Que estas políticas sean necesarias muestra que el mercado y el crédito por sí solos no están permitiendo garantizar el acceso a una vivienda para todos.

Pero la discusión tampoco puede reducirse a construir más casas. La **SEDATU**, en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, reconoce que la política habitacional debe relacionar la vivienda con servicios, infraestructura y oportunidades de empleo. Una casa accesible a varias horas del trabajo, lejos de escuelas, hospitales o transporte público puede significar tener una propiedad, pero no necesariamente acceder plenamente al derecho a una vivienda adecuada. El reto es construir vivienda que las personas puedan pagar, pero también ciudades en las que puedan vivir.

Aquí aparece el problema generacional. Durante años se presentó una ruta casi automática: estudiar, conseguir un empleo, ahorrar, independizarse y eventualmente comprar una casa. Para una parte importante de nuestra generación, esa secuencia dejó de funcionar de esa manera. El precio de la vivienda aumenta, el financiamiento sigue siendo costoso y una parte de la población joven comienza su vida laboral sin ingresos suficientes para asumir una deuda hipotecaria durante décadas.

Tener una vivienda no debería ser entendido únicamente como acumular patrimonio. Significa tener un lugar desde donde construir independencia, seguridad y un proyecto de vida. Cuando acceder a ese espacio depende cada vez más del ingreso familiar, de una herencia o de asumir deudas durante buena parte de la vida adulta, tenemos que preguntarnos si estamos convirtiendo un derecho en un privilegio. **La pregunta ya no debería ser por qué los jóvenes tardamos más en independizarnos, sino qué condiciones construimos para que tener un techo propio se haya vuelto cada vez más difícil de alcanzar.**

Publicado en Punto de Referencia. Dirección original: https://puntodereferencia.mx/opinion/el-privilegio-de-tener-casa
Descargado el 21 de noviembre de 2026.