

2025-05-21

## Retos que enfrenta la vivienda sustentable en México

Autor: Rubi Tapia

Género: Nota Informativa

<https://inmobiliare.com/retos-enfrenta-vivienda-sustentable-mexico/>

Desde hace más de 10 años en México existe la presencia de la vivienda sustentable; tan solo en el 2018 se tenía registró de 233 mil unidades de este tipo que cumplían con los criterios de eficiencia energética; sin embargo, a pesar de que diversos bancos han impulsado los créditos verdes, aún en 2025 existen varios retos.

"El mayor reto es involucrar al usuario, generar un mercado con un interés hacia un producto sustentable [...] Por eso es importante informar que se tiene una vivienda con otro tipo de atributos que ofrece beneficios como es el ahorro de dinero en el recibo de luz, agua y gas. Otras de las ventajas son, por ejemplo, es que se tiene una vivienda aislada térmicamente, lo que te puede ahorrar ciertas incomodidades en el verano", comenta Tobías Contreras, gerente de Investigación y Desarrollo de Vinte para Inmobiliare.

En esta misma línea de retos, Contreras destaca que si bien los constructores y desarrolladores en la parte privada y el gobierno en la pública han impulsado acciones para posicionar la vivienda sustentable, hace falta un punto extra sumamente importante: una etiqueta de vivienda eficiente.

"Podría existir una etiqueta similar a la de los refrigeradores o aires acondicionados, que indique la eficiencia en el consumo de energía de las viviendas, pero actualmente no existe. Y con la falta de este distintivo, el cliente no tiene un elemento oficial comparativo, que obligue o invite a un desarrollador a hacer una unidad más competitiva a través de este elemento".

El experto está consciente de que esa falta de etiqueta en la vivienda es por un tema económico, ya que se podría elevar el precio de las unidades e inclusive el problema del déficit se puede aumentar.

Asimismo, señala que hoy en día los desarrolladores de vivienda siguen compitiendo en el mercado de forma tradicional que está basado en los metros cuadrados, cuántos espacios tiene una unidad, las amenidades de un proyecto urbano y demás características que son atractivas para el cliente, y no tanto en lo eficiente.

Si bien tener una unidad eficiente puede impactar de manera favorable la economía de los propietarios, también lo hace en el desarrollo social de una ciudad.

"Entre las grandes problemáticas urbanas está el drenaje, la inundación, el agua y la energía eléctrica; entonces si se trabaja en la eficiencia de una vivienda se hace más efectivo en el entorno, es decir, haces menos demandante a la unidad y, por lo tanto, a las más de mil casas que están en el desarrollo. Porque una casa que consume 10% más de electricidad, 10% más de agua, 10% de drenaje es 10% más demandante para la infraestructura de una ciudad".

### Incentivos fiscales para la compra y desarrollo de viviendas sustentables en México

Para incentivar la vivienda sustentable en México, desde hace más de 10 años en el país, los compradores han tenido a su alcance programas financieros, por ejemplo, en el 2007 el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) impulsó el programa "Hipoteca Verde", no obstante, después de diversos años, en 2022 suspendió este tipo de crédito.

Mientras que en 2013, Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en conjunto con el Banco de Desarrollo Alemán (KfW) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), creó EcoCasa, un programa de cooperación financiera que ofrece créditos puente a desarrolladores de vivienda.

"Es un programa de vivienda sustentable que busca reducir en cada proyecto al menos un 20% de las emisiones de dióxido de Carbono (CO2), principal gas de efecto invernadero", menciona SHF.

En esta misma línea, diversos bancos han lanzado créditos hipotecarios enfocados a la sustentabilidad; en México el claro ejemplo es Santander con "Hipoteca Verde" que pide que las unidades cuenten con certificaciones válidas como LEED, EDGE (Advanced) y PassivHaus (global); HSBC con "Hipoteca HSBC Verde", la unidad debe cumplir con niveles de equipamiento eco-tecnológico y/o sustentable en la construcción y con certificación LEED (Gold o Platinum) y EDGE (Avanzado o Zero Carbon); Banorte con "Hipoteca Verde" que solicita que las viviendas también cuenten con LEED y EDGE.

"Los bancos le dicen a la desarrolladora: 'si me entregas un certificado con estas características EDGE, pero no de nivel básico, sino un poco más avanzado, en nuestro caso en Vinte es EDGE Avance, yo le puede entregar al cliente una hipoteca con menor tasa y con mejor requerimiento de ingreso'. Entonces eso le permite al cliente una hipoteca con menor tasa y con menor requerimiento de ingreso", informa Tobías Contreras.

Asimismo, señala que con estos requerimientos, los compradores pueden optar por una vivienda de mayor costo que antes no les alcanzaba e inclusive la mensualidad puede ser más baja. En el caso de Santander, la tasa de interés anual fija va desde el 9.80% hasta el 10.50%; en HSBC es el 9.25%; y de Banorte es el 11.08 por ciento, hasta finales de marzo.

Con respecto a los desarrolladores, Tobias Contreras explica que el construir viviendas eficientes los acerca a financiamientos sostenibles o sustentables. En Vinte "es nuestro gran diferenciador, tenemos desde el 2015 certificando vivienda, desde hace tres años certificamos el 100% de nuestro producto. Somos el número uno en cantidad de unidades certificadas a nivel mundial".