

IV FORO REGIONAL DE VIVIENDA 2026

Del diagnóstico a la acción

Transformando los mercados de vivienda en América
Latina y el Caribe

30 de septiembre y 1 de octubre de 2026

Washington D. C.

Copyright © 2026 Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Esta obra se encuentra sujeta a una Licencia Internacional Pública de Atribución/Reconocimiento 4.0 de Creative Commons CC BY 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.es>). Se deberá cumplir los términos y condiciones señalados en el enlace URL y otorgar el respectivo reconocimiento al BID.

Todas las disputas que surjan en relación con esta licencia y que no puedan resolverse de manera amistosa se resolverán de acuerdo con el siguiente procedimiento. Mediante una notificación de mediación comunicada por medios razonables por usted o el licenciante a la otra parte, la disputa será sometida a mediación no vinculante de conformidad con el Reglamento de Mediación de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual (OMPI). Cualquier disputa que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con las reglas de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (CNUDMI). El uso del nombre del BID para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo, y el uso del logotipo del BID no están autorizados por esta licencia y requieren de un acuerdo de licencia adicional.

Note que el enlace URL incluye términos y condiciones que forman parte integral de esta licencia.

Las opiniones expresadas en esta obra son exclusivamente de los autores y no necesariamente reflejan el punto de vista del BID, su Directorio Ejecutivo ni de los países que representan.





Tabla de contenido

I

Antecedentes

Urbanización, déficit habitacional y restricciones estructurales

II

Contexto

Ejes temáticos del IV Foro Regional de Vivienda 2026

III

Objetivos

Del diálogo regional a la implementación de soluciones

IV

Contenido

Conferencias magistrales y siete paneles temáticos

V

Referencias

Fuentes y estudios de respaldo

El IV Foro Regional de Vivienda 2026 da continuidad a los diálogos regionales impulsados por el Grupo BID en Washington (2022), Ecuador (2023) y Ciudad de México (2024).



Un momento decisivo para la vivienda en América Latina y el Caribe

América Latina y el Caribe (LAC) se enfrenta a un momento decisivo para transformar sus políticas de desarrollo urbano y de vivienda en verdaderos motores de inclusión y resiliencia. En la recta final de la Agenda 2030 y tras la primera década de la Nueva Agenda Urbana, es imperativo evaluar los avances y, sobre todo, identificar las brechas estructurales que continúan limitando el acceso a una vivienda adecuada.

LAC es la región en desarrollo más urbanizada del mundo: el 81,2% de su población reside en zonas urbanas (CEPAL, 2018). Aproximadamente el 35% vive en metrópolis y el 14,2% de la población regional se concentra en seis megaciudades de más de 10 millones de habitantes, lo que incrementa la presión sobre la infraestructura urbana, el suelo, los servicios básicos y los mercados de vivienda.

81,2% de la población de América Latina y el Caribe reside en zonas urbanas, siendo la región en desarrollo más urbanizada del mundo.

En 2012, el déficit habitacional afectaba a cerca del 45% de los hogares de LAC (Bouillon, 2012). Más de una década después, la región concentra aproximadamente 69,5 millones de viviendas con algún tipo de déficit: 15,1 millones corresponden al déficit cuantitativo (22%) y 54,4 millones al cualitativo (78%) (Sánchez, 2024).

Tendencias que amplían la demanda habitacional

- Formación de hogares: los Estudios de Cadena de Valor de la Vivienda del BID muestran una presión sostenida sobre la demanda habitacional.
- Migración: la población migrante pasó de siete millones en 1990 a casi 15 millones en 2020, de los cuales el 76% corresponde a movimientos intrarregionales (PNUD BID, 2023).

La combinación de estos factores prolonga el horizonte para cerrar la brecha habitacional a más de tres décadas (BID, 2020).

El 78% del déficit habitacional regional es cualitativo: el desafío prioritario ya no es solo construir, sino mejorar el parque habitacional existente.



Cambios demográficos y en la composición de los hogares

El proceso de urbanización ha transformado profundamente la estructura territorial de la región. En los últimos 20 años, el número de ciudades de 300.000 a 500.000 habitantes se ha duplicado y las ciudades de uno a cinco millones de habitantes han aumentado un 50%, lo que evidencia el creciente protagonismo de las ciudades medianas. Muchas han expandido sus límites a áreas metropolitanas, incrementando la demanda de suelo urbano, infraestructura y vivienda (UN HABITAT, 2018).

Los hogares también han cambiado. Entre 2010 y 2022 el tamaño promedio disminuyó de 3,9 a 3,4 personas, aunque los hogares de menores ingresos siguen siendo los más grandes. Los hogares nucleares redujeron su participación del 53,6% al 47,2%, los no familiares aumentaron del 11,5% al 14,7% y los monoparentales encabezados por mujeres crecieron del 17,2% al 31,1% (CEPAL, 2023).

En 2022 se registraron 88,6 millones de personas mayores de 60 años, el 13,4% de la población regional. Se prevé que en 2030 este grupo alcance 114,9 millones de habitantes, el 16,5% de la población total (CEPAL, 2023). El envejecimiento no es homogéneo entre países e implica demandas habitacionales diferenciadas en localización, accesibilidad, tamaño de la vivienda y servicios de cuidado.

Ante la insuficiente oferta de soluciones adecuadas, especialmente para los hogares de menores ingresos, una parte importante de la población resuelve sus necesidades mediante la autoconstrucción informal, frecuentemente asociada a deficiencias constructivas y a un acceso limitado a infraestructura y servicios básicos.

Comprender la velocidad y las características de la transición demográfica en cada país constituye un insumo fundamental para el diseño de políticas públicas de vivienda más pertinentes, inclusivas y resilientes, articuladas con el acceso al transporte, al empleo, a la educación y a la salud.

Al menos 120 millones de personas en LAC residen de manera informal: el 21% de la población urbana de la región.



Normatividad y marco institucional

En los países de LAC existe una amplia variedad de instrumentos jurídicos y políticas públicas que definen obligaciones, responsabilidades y derechos en materia de vivienda, en el marco de la responsabilidad del Estado de garantizar progresivamente el acceso a una vivienda adecuada mediante regulación, financiamiento e instrumentos de gestión del suelo.

La implementación de las políticas urbanas y habitacionales depende en gran medida de la capacidad institucional y de la calidad de la gobernanza en los distintos niveles de gobierno.

Tres desafíos estructurales (BID, 2020)

- Sostenibilidad fiscal local: mientras las ciudades de la OCDE autofinancian el 60% de su gasto, en la región apenas cubren el 30% con ingresos propios, debido a la baja recaudación del impuesto predial (0,4% del PIB) y al escaso uso de la recuperación de plusvalías.
- Coordinación territorial y sectorial: menos de la mitad de las 54 áreas metropolitanas de la región cuentan con órganos de gobernanza formal, lo que genera vacíos normativos y desconexión entre políticas nacionales y ejecución local.
- Participación ciudadana: las tasas de involucramiento en los consejos municipales no superan el 8%, con un uso aún incipiente de tecnologías digitales para la transparencia.

Fortalecer la gobernanza urbana requiere consolidar las capacidades técnicas y financieras de los gobiernos locales, promover mecanismos de coordinación metropolitana, mejorar la información territorial y ampliar la participación ciudadana.

En el ámbito nacional, no todos los países cuentan con políticas y leyes de vivienda actualizadas y vinculadas a sus planes de desarrollo. Es necesario revisar leyes de arrendamiento, de quiebras y códigos civiles locales para detonar mercados robustos de vivienda en renta e hipotecarios. El BID trabaja con los países en estos nuevos marcos legales para incrementar la participación de constructores, banca comercial y fondos de inversión.

Finalmente, catástrofes naturales recientes en el Caribe, Venezuela y Colombia ponen de manifiesto la importancia de actualizar los códigos de edificación para proteger a los hogares ante huracanes y terremotos.



Contexto macroeconómico y acceso al financiamiento

La región proyecta un crecimiento del 2,1% para 2026, insuficiente para cerrar las brechas de ingreso y productividad (Ayres y Juvenal, 2026). Aunque la inflación está bajo control y los costos de endeudamiento han mejorado, la deuda pública promedio del 59% del PIB y el incremento de los pagos de intereses ejercen una presión crítica sobre las finanzas estatales.

La OCDE, la CEPAL y CAF identifican una brecha de financiamiento crítica de 99.000 millones de dólares anuales para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en la región, agravada por una productividad que en 2023 apenas alcanzó el 33% de la media de los países de la OCDE.

Existe una oportunidad histórica en la transición energética y la revolución tecnológica: la región concentra cerca del 50% del litio y del 35% del cobre mundiales. Aprovecharla requiere instituciones sólidas, seguridad jurídica y gobernanza ambiental robusta, acompañadas de inversiones en infraestructura, planificación territorial y servicios urbanos.

Estas limitaciones se traducen directamente en los mercados de vivienda. Un estudio comparativo regional indica que los hogares con ingresos de hasta un salario mínimo mensual no pueden acceder a la vivienda social (Banco Mundial, 2022). La escasa oferta de crédito hipotecario y de microfinanciamiento para el sector informal, sumada al limitado desarrollo de esquemas público-privados y de mecanismos de mitigación de riesgos, frena la atención efectiva del déficit habitacional.

Superar este cuello de botella exige fortalecer el sistema financiero, incrementar la profundidad de los mercados locales, reducir los elevados márgenes de intermediación y ampliar la educación financiera de los hogares (OECD et al., 2024).

US\$1,38 billones (21,9% del PIB regional) son necesarios para cerrar la brecha habitacional, lo que hace indispensable la movilización de capital privado.



Generación de información

La disponibilidad de información confiable, oportuna y comparable sobre la oferta y la demanda habitacional constituye un elemento fundamental para el diseño de políticas basadas en evidencia, la focalización de subsidios, la planificación territorial y el desarrollo de instrumentos de financiamiento. Asimismo, reduce las asimetrías de información y genera mayor certidumbre en la inversión pública y privada.

La heterogeneidad de metodologías, fuentes y plataformas tecnológicas ha dado lugar a sistemas fragmentados y poco interoperables. Persisten limitaciones para integrar datos de catastros, registros administrativos, censos, encuestas de hogares, sistemas financieros y mercados inmobiliarios, lo que dificulta construir indicadores comparables y monitorear la evolución del mercado habitacional.

Durante la XXXIV Asamblea General de MINURVI, celebrada en Bridgetown, Barbados, en diciembre de 2025, se reconoció el trabajo conjunto del BID y la CEPAL para avanzar hacia una metodología regional consolidada de medición del déficit habitacional, y se acordó impulsar con los institutos nacionales de estadística la incorporación de los indicadores necesarios para su aplicación.

La nueva plataforma Housing and Urban Intelligence (HUI) integra más de 3.000 indicadores, 18 fichas de país y más de 500 fuentes oficiales para impulsar políticas públicas basadas en evidencia.

Fortalecer los sistemas nacionales de información sobre vivienda es una prioridad para mejorar la toma de decisiones y la coordinación entre instituciones públicas y privadas. Una infraestructura de información armonizada permitiría mejorar la focalización de los subsidios, fortalecer los mecanismos de financiamiento, facilitar la evaluación de resultados y reducir las barreras de información del mercado. El acceso abierto a información estandarizada contribuye además a incrementar la transparencia, promover la competencia y generar un entorno más favorable para la inversión en vivienda.



Resiliencia

América Latina y el Caribe enfrentan una crisis habitacional multidimensional, manifestada en la proliferación de asentamientos informales, una expansión urbana desarticulada y una brecha crítica en la asequibilidad. Diversos programas implementados en la región han generado lecciones que permiten identificar cuatro pilares estratégicos (De Mendiola et al., 2023).

01 Resiliencia habitacional

La incorporación de criterios de resiliencia reduce la vulnerabilidad física, económica y social de los hogares frente a desastres naturales. Las políticas pueden fortalecerse mediante vivienda resiliente, la actualización de códigos de edificación, nuevos procesos constructivos y el reacondicionamiento estructural (retrofitting).

02 Desarrollo urbano resiliente e integrado

Ya no se trata solo de entregar unidades habitacionales, sino de gestionar el territorio de manera multidisciplinaria, integrando la vivienda con la movilidad, el espacio público, los servicios urbanos y las oportunidades económicas.

03 Transformación socio-urbana liderada por la comunidad

El éxito y la permanencia de las inversiones dependen del grado de apropiación de los residentes, convirtiéndolos en actores clave desde el codiseño hasta la ejecución de sus hábitats.

04 Innovación y financiamiento como catalizadores

La innovación resuelve la tríada de asequibilidad, resiliencia e inclusión: desde nuevos materiales y procesos constructivos industriales hasta mecanismos financieros flexibles para población con ingresos informales.



Factores de género y diversidad

Las mujeres –en particular las que son cabeza de familia–, los afrodescendientes, la población indígena, las personas LGBTQ+ y las personas con discapacidad enfrentan barreras desproporcionadas para acceder a la propiedad de la vivienda y sufren con mayor intensidad las consecuencias de la inseguridad habitacional (IFC, 2019; Baker, 2021).

Las barreras económicas –salarios más bajos, carga de trabajo no remunerado y empleo informal– se superponen a obstáculos institucionales y culturales como las prácticas de herencia, la discriminación institucional, la desigualdad en el mercado de suelo y los sesgos en las políticas públicas (Deere et al., 2012; Libertun et al., 2020).

50,3%

de las mujeres en LAC están empleadas, 25 puntos porcentuales por debajo de los hombres.

25%

de los propietarios de tierras en América Latina son mujeres, tanto en contextos urbanos como rurales.

59%

de las mujeres de LAC en empleos no agrícolas tienen un empleo informal, lo que dificulta acreditar ingresos.

1 de cada 3

mujeres latinoamericanas se ve afectada por la violencia de género en contextos de vida vulnerables.

Las familias indígenas que habitan en zonas urbanas tienen un 90% más de probabilidad de carecer de acceso a una vivienda adecuada. En LAC, 52 millones de hogares tienen al menos una persona con discapacidad, y casi siete de cada diez de estos hogares son vulnerables a la pobreza (García Mora et al., 2021).

Estas brechas evidencian que el déficit habitacional no afecta de manera homogénea a la población. Las políticas habitacionales pueden incorporar enfoques de inclusión, accesibilidad, interculturalidad y no discriminación que respondan a las necesidades específicas de los distintos grupos poblacionales.



IV Foro Regional de Vivienda 2026: del diagnóstico a la acción

El IV Foro Regional de Vivienda 2026 da continuidad a los foros regionales anteriores y orienta la discusión desde el diagnóstico hacia la implementación de soluciones concretas. Su propósito es fortalecer las capacidades de los países para diseñar e implementar políticas habitacionales más inclusivas, resilientes y basadas en evidencia.

En esta edición, el encuentro profundizará en metodologías de vanguardia para medir el déficit habitacional y en la aplicación de tecnologías emergentes, como la inteligencia artificial y la construcción industrializada. Asimismo, abordará modelos alternativos de financiamiento y producción para atender los rezagos cuantitativos y cualitativos, con énfasis en segmentos tradicionalmente excluidos del mercado formal: jóvenes, hogares unipersonales, trabajadores informales, adultos mayores y poblaciones vulnerables.

Ejes temáticos



Nuevas herramientas de información



Ampliación de la cobertura



Nuevas tendencias constructivas



Nuevos mecanismos de financiamiento



Coliving, lofts y vivienda en renta



Rol de la banca de desarrollo



Atención al déficit cualitativo



Nuevas herramientas de información para abordar el déficit de vivienda

La disponibilidad de información oportuna, estandarizada e interoperable constituye un requisito para el diseño de políticas basadas en evidencia y para la movilización eficiente de recursos públicos y privados. Cuando los sistemas utilizan metodologías y estándares diferentes, disminuye la comparabilidad de los datos y se dificulta la evaluación de resultados y la focalización de las intervenciones.

La metodología regional de referencia para el cálculo del déficit habitacional no ha sido actualizada de manera integral desde 1996. Aunque diversos países han implementado adecuaciones de manera independiente, ello ha fragmentado los criterios de medición y ha complejizado el análisis comparativo, limitando la capacidad de evaluar con precisión la efectividad de las políticas y de optimizar la asignación de recursos hacia las zonas con mayores rezagos.

La agenda regional marcó un hito con el lanzamiento de la plataforma Housing and Urban Intelligence (HUI) en 2025, desarrollada por el BID en colaboración con la CEPAL y la OCDE. Esta herramienta integra, organiza y difunde indicadores críticos sobre vivienda, desarrollo urbano y sistemas territoriales en la región, con el objetivo de catalizar la toma de decisiones estratégicas mediante datos rigurosamente comparables, actualizados y armonizados.

Asimismo, en diciembre de 2025 el BID y la CEPAL crearon una metodología regional consolidada de medición del déficit habitacional, que avanza hacia una medición más homogénea y comparable de las necesidades de vivienda de los países de América Latina y el Caribe.

Durante el IV Foro Regional de Vivienda 2026 se presentarán la plataforma Housing and Urban Intelligence y la nueva metodología de cálculo del déficit habitacional.



Ampliación de la cobertura hacia poblaciones no atendidas

Durante las últimas décadas la región ha experimentado profundas transformaciones demográficas, sociales y económicas que han modificado la estructura y las necesidades de la demanda habitacional (CEPAL, 2024). Disponer de herramientas que permitan caracterizar adecuadamente a la población constituye un insumo fundamental para diseñar políticas, programas e instrumentos urbanos y financieros.

Las transformaciones demográficas, laborales y territoriales están modificando los perfiles tradicionales de demanda, generando segmentos de población insuficientemente atendidos por las políticas habitacionales convencionales.

- La economía informal: la elevada informalidad laboral sigue siendo una de las principales barreras al acceso al financiamiento habitacional. Esta población, al no contar con comprobantes de ingresos tradicionales, queda automáticamente excluida del crédito hipotecario bancario.
- Hogares unipersonales y jóvenes: el crecimiento de estos hogares ha incrementado la demanda de viviendas de menor tamaño, bien ubicadas y flexibles, mientras la oferta continúa concentrándose en tipologías de dos o tres habitaciones.
- Adultos mayores: el acelerado envejecimiento poblacional demanda soluciones con accesibilidad universal, servicios de cuidado y proximidad a equipamientos urbanos y de salud, hoy aún limitadas.
- Ámbito urbano: el desafío es el suelo servido. El elevado precio del suelo desplaza a los hogares de menores ingresos hacia periferias con menor acceso al transporte, al empleo y a los servicios urbanos.
- Ámbito rural: el déficit es principalmente cualitativo y requiere asistencia técnica y soluciones adaptadas a las condiciones territoriales y climáticas (Sánchez, 2024).

Durante el IV Foro Regional de Vivienda 2026 se analizarán experiencias internacionales e instrumentos de política orientados a ampliar el acceso a soluciones habitacionales para grupos tradicionalmente excluidos del mercado formal, incorporando enfoques diferenciados de financiamiento, diseño urbano y producción de vivienda.



Nuevas tendencias constructivas asequibles

Uno de los ejes del IV Foro Regional de Vivienda 2026 será analizar el potencial de la industrialización de la construcción y de las nuevas tecnologías para aumentar la productividad del sector, mejorar la calidad de las viviendas y ampliar la oferta de soluciones asequibles. Trasladar una mayor proporción del proceso constructivo a entornos industriales controlados contribuye a reducir desperdicios, mejorar el control de calidad y disminuir los tiempos de ejecución.

No se trata simplemente de construir más rápido, sino de aplicar procesos de manufactura avanzados que generen economías de escala y transformen la vivienda social de un producto costoso y lento en una solución ágil y escalable.

Esta transformación se materializa mediante tecnologías como la impresión 3D de concreto y la construcción modular volumétrica, en las que la narrativa central es que la asequibilidad debe ser sinónimo de calidad. Al integrar materiales circulares, como biopolímeros y agregados reciclados, mediante técnicas de prefabricación, es posible reducir los tiempos de ejecución hasta en un 40% (Baptista et al., 2024).

Esta velocidad no es solo un indicador financiero: es una respuesta a la urbanización acelerada que permite a las familias acceder a un patrimonio sólido en meses en lugar de años, sin sacrificar los estándares de diseño, el confort térmico ni la seguridad estructural.

Durante el Foro se presentarán innovaciones que garantizan la resiliencia de la infraestructura frente a eventos extremos y redefinen los parámetros de confort y habitabilidad. Al optimizar cada eslabón de la cadena de valor, desde el diseño digital hasta el ensamblaje final, se amplían las posibilidades de ofrecer soluciones más accesibles y financiables para hogares de menores ingresos.

El escalamiento de estos sistemas requiere marcos regulatorios actualizados, coordinación efectiva entre actores públicos y privados, normas técnicas que reconozcan nuevos materiales y procesos, así como mecanismos de financiamiento que reduzcan los riesgos asociados a su adopción.



Nuevos mecanismos de financiamiento

Las empresas de tecnología financiera (Fintech) están ampliando las alternativas de acceso al financiamiento mediante tecnologías digitales, análisis de datos e inteligencia artificial, lo que permite desarrollar modelos de evaluación crediticia y de comercialización más flexibles que los tradicionales (BID Invest, 2025). Paralelamente, se reivindica el papel estratégico de las cooperativas y de las microfinanzas habitacionales como motores de la economía popular.

El ecosistema Fintech cuenta con más de 3.000 empresas activas en la región (3.069 a finales de 2023), un crecimiento superior al 340% desde 2017, lo que refleja una mayor capacidad para desarrollar soluciones dirigidas a segmentos tradicionalmente excluidos del sistema bancario (Finnovista y BID, 2024).

En el sector de la vivienda, las empresas Proptech están introduciendo nuevos modelos para la originación de créditos, el análisis del mercado inmobiliario, la administración de activos, el alquiler digital, la inversión fraccionada y la gestión de proyectos habitacionales. Actualmente, alrededor del 88% de las soluciones Proptech se centran en los procesos de compra y venta de vivienda (Laguyas et al., 2022).

Además de la innovación digital, las microfinanzas continúan desempeñando un papel fundamental para ampliar el acceso al financiamiento entre hogares de bajos ingresos y trabajadores informales, particularmente en productos destinados al mejoramiento progresivo de la vivienda, ampliaciones y autoproducción asistida.

La innovación financiera no sustituye el papel del sector público; por el contrario, requiere marcos regulatorios adecuados, mecanismos de mitigación de riesgos y esquemas de financiamiento que permitan escalar soluciones hacia segmentos de menores ingresos.



Nuevas tendencias habitacionales: coliving, lofts y vivienda en renta

Los cambios demográficos, la mayor movilidad laboral, la reducción del tamaño de los hogares y las dificultades de acceso a la vivienda en propiedad están favoreciendo la aparición de modelos habitacionales más flexibles. En este contexto ha surgido el concepto de Housing as a Service (HaaS), que concibe la vivienda como un servicio adaptable a las distintas etapas del ciclo de vida y a las necesidades cambiantes de los hogares.

Este cambio responde a una realidad demográfica y económica en la que la movilidad laboral y la incertidumbre financiera hacen que una deuda hipotecaria a largo plazo sea, para muchos, un ancla en lugar de un activo. El coliving y el senior living emergen como alternativas que reducen costos al compartir infraestructura y favorecen la interacción social y el aprovechamiento compartido de espacios y servicios comunes.

La revitalización de los centros urbanos encuentra en los lofts y en la vivienda en renta profesionalizada instrumentos que contribuyen a los procesos de regeneración urbana. La transformación de infraestructuras comerciales o industriales subutilizadas en espacios residenciales permite aprovechar el suelo servido –zonas que ya cuentan con transporte, servicios y empleo– y evita la expansión periférica innecesaria.

Al profesionalizar la renta mediante operadores especializados y esquemas institucionales de administración, se garantiza una oferta de alta calidad, con mantenimiento constante y seguridad jurídica, permitiendo que jóvenes y trabajadores migrantes accedan a ubicaciones estratégicas antes prohibitivas bajo el modelo de compra tradicional.

Finalmente, la reutilización y rehabilitación del parque edificado existente constituye una de las estrategias con mayor potencial para reducir el consumo de materiales, las emisiones asociadas a la construcción y la expansión urbana (ONU-Hábitat, 2021).

Estos modelos amplían el portafolio de soluciones habitacionales y permiten complementar los esquemas tradicionales de vivienda en propiedad con alternativas más flexibles, asequibles y sostenibles.



Escalando soluciones a través de la banca de desarrollo

La magnitud del déficit habitacional y las limitaciones de los mercados financieros tradicionales requieren la participación proactiva de la banca de desarrollo para corregir fallas de mercado, ampliar el acceso al financiamiento y movilizar la inversión pública y privada en vivienda.

El Grupo BID contribuye a fortalecer este modelo de intervención sectorial cofinanciando y coinvertiendo con la banca de desarrollo del continente. Mediante el otorgamiento de garantías, esquemas de deuda subordinada y programas de asistencia técnica, esta sinergia institucional comparte riesgos, fortalece capacidades y crea condiciones que facilitan la participación del sector privado.

Profundización de los mercados de capitales

Transitar hacia ecosistemas financieros resilientes, donde la banca de desarrollo actúa como ancla de confianza mediante emisiones temáticas y el aporte estratégico de liquidez.

Infraestructura sostenible y activos productivos

Despliegue de recursos para la estructuración técnica, legal y financiera de proyectos, y financiamiento directo en infraestructura urbana y vivienda sostenible.

Inclusión financiera y productividad de las pymes

Reducir las barreras de acceso al crédito mediante la mitigación del riesgo y la operación de segundo piso condicionada a la digitalización y la productividad.

Gobernanza y ejecución de políticas públicas

Actuar como brazo ejecutor y socio fiduciario del Estado, salvaguardando la transparencia y facilitando el escalamiento de proyectos piloto hacia programas nacionales.



Atención al déficit cualitativo: mejorar lo que ya existe

Considerando que aproximadamente el 78% del déficit habitacional de LAC corresponde a carencias cualitativas, en el IV Foro Regional de Vivienda 2026 se presentará la publicación “Metodología integral para atender el déficit cualitativo de vivienda en América Latina y el Caribe”.

La publicación propone una estrategia basada en siete pilares que integran la resiliencia y la seguridad jurídica, orientada a complementar las políticas tradicionales de producción de vivienda nueva mediante un mayor énfasis en el mejoramiento del parque habitacional existente. El objetivo es transformar el hábitat informal en entornos resilientes y seguros, permitiendo que las familias vulnerables accedan a una vivienda adecuada sin ser desplazadas de sus redes de apoyo social y económico.

Para operacionalizar esta visión, la metodología propone la Asistencia Técnica Integral (ATI) como componente central. Esta metodología va más allá del diseño arquitectónico: articula un acompañamiento multidisciplinario que incluye diagnóstico estructural, gestión de materiales sostenibles, supervisión de la obra y educación financiera para las familias.

Al estandarizar estos servicios mediante modelos de negocio social y herramientas digitales, la ATI permite reducir los riesgos para la banca de desarrollo y las microfinancieras, contribuyendo a mejorar la calidad de las intervenciones y a aumentar la probabilidad de que las inversiones generen mejoras sostenibles en la habitabilidad, la resiliencia y el valor patrimonial.

78% del déficit habitacional de la región es cualitativo: mejorar lo existente es la vía más rápida y costo-eficiente para ampliar el acceso a una vivienda adecuada.



Objetivos del IV Foro Regional de Vivienda 2026

Fortalecer el diálogo regional y el intercambio de experiencias sobre políticas, instrumentos e innovaciones que mejoren el funcionamiento de los mercados de vivienda en LAC, y promover soluciones para atender el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo.

El Foro promoverá el intercambio de experiencias y la colaboración entre gobiernos, sector privado, organismos multilaterales, academia y sociedad civil. Esta sinergia se articula a través de cuatro áreas estratégicas.

01 Innovación y evidencia

Promover el uso de información estandarizada, metodologías comparables y herramientas analíticas para fortalecer la toma de decisiones basada en evidencia, con una metodología actualizada e integral para medir el déficit habitacional.

02 Ampliación del acceso

Diseñar una hoja de ruta para integrar a poblaciones históricamente excluidas – jóvenes, trabajadores informales y adultos mayores– diversificando la oferta con modelos de renta, coliving y senior living.

03 Tecnología y productividad

Identificar y promover la adopción de tecnologías emergentes. La inteligencia artificial y la construcción industrializada son una necesidad económica para reducir costos y acelerar la respuesta habitacional.

04 Resiliencia y mejora

Consolidar la atención al déficit cualitativo como prioridad estratégica regional, presentando una nueva estrategia basada en siete pilares para mejorar el parque habitacional existente.

Con este enfoque, el Foro fortalecerá la cooperación regional, promoverá el intercambio de conocimiento y generará insumos técnicos para el diseño e implementación de políticas públicas orientadas a ampliar el acceso a una vivienda adecuada, resiliente, inclusiva y sostenible en LAC.



Estructura del programa

El IV Foro Regional de Vivienda 2026 propone la migración del modelo constructivo tradicional hacia la industrialización sistémica y el uso de inteligencia artificial, y aborda la convergencia entre tecnología financiera e inmobiliaria que está redefiniendo las oportunidades de inversión y el acceso al mercado.

El papel del Grupo BID en esta arquitectura regional se consolida como el de un actor catalizador: su función trasciende el financiamiento convencional y radica en habilitar mercados y ecosistemas en los que el sector financiero tradicional aún carece de presencia o de apetito.

El programa se estructurará con conferencias magistrales sobre los retos e instrumentos de la política de vivienda en LAC, la inteligencia artificial en el sector, la productividad y el empleo, y la presentación de la nueva agenda de vivienda de ONU-Hábitat, además de siete paneles temáticos que abarcan el ciclo completo de las políticas habitacionales.

PANEL 1	Medir para transformar: nuevas herramientas de información para abordar el déficit de vivienda en LAC
PANEL 2	Nuevas tendencias habitacionales
PANEL 3	Nuevas tendencias constructivas
PANEL 4	Nuevos mecanismos de financiamiento
PANEL 5	Población no atendida y gentrificación
PANEL 6	Rol de la banca de desarrollo en el sector vivienda
PANEL 7	Atención al déficit cualitativo: mejorar lo que ya existe



Referencias seleccionadas

- Acevedo, P., Vera, F., Zambrano-Barragán, P., & Poskus, M. (2021). Informando lo informal: estrategias para generar información en asentamientos precarios. BID.
- Ayres, J., & Juvenal, L. (2026). Resiliencia y perspectivas de crecimiento en una economía global cambiante. Informe macroeconómico de América Latina y el Caribe 2026. BID.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2020). Documento marco del sector de la vivienda y el desarrollo urbano. BID.
- Banco Mundial. (2022). El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe.
- Baptista, B., et al. (2024). Transformando la construcción en América Latina y el Caribe: digitalización e innovación como claves para la sostenibilidad. BID.
- Bouillon, C. P. (Ed.). (2012). Room for development: Housing markets in Latin America and the Caribbean. BID.
- CEPAL. (2018). Indicadores destacados. Plataforma Urbana de América Latina y el Caribe.
- CEPAL. (2023). Panorama social de América Latina y el Caribe: la inclusión como eje central. Naciones Unidas.
- CEPAL. (2024). Observatorio Demográfico 2024. Naciones Unidas.
- De Mendiola, G., Parra Santamaría, L., & Salgado Botero, Á. J. (2023). Cuatro lecciones para enfrentar los desafíos en el sector de la vivienda. Banco Mundial.
- Finnovista & BID. (2024). Fintech en América Latina y el Caribe: un ecosistema consolidado con potencial para aportar a la inclusión financiera regional.
- García Mora, M. E., Schwartz Orellana, S., & Freire, G. (2021). Inclusión de las personas con discapacidad en América Latina y el Caribe. Banco Mundial.
- IDB Invest. (2025). Proptech & Fintech: catalizadores para el mercado de vivienda social en LAC. Grupo BID.
- IFC. (2019). Her Home – Housing Finance for Women.
- Laguyas, N., et al. (2022). PropTech en América Latina y el Caribe: ¿cómo la tecnología puede ayudar a reducir el déficit de vivienda? BID Lab.
- Libertun de Duren, N. R., et al. (2020). Gender Inequalities in Cities. BID.
- OECD et al. (2024). Perspectivas económicas de América Latina 2024: financiando el desarrollo sostenible.
- ONU-Hábitat. (2021). Housing for All: A framework for policy and practice.
- PNUD & BID. (2023). Un mundo mejor para la población migrante en América Latina y el Caribe.
- Sánchez, R. (2024). Déficit habitacional en países de América Latina y el Caribe. Cuaderno N.º 280, Uniapravi.
- Triveno, L., & Lakovits, C. (2021). La inclusión empieza con la vivienda de calidad. Banco Mundial.
- UN-Habitat. (2018). Annual Progress Report 2018 / Brief on Migration to Cities.



IV Foro Regional de Vivienda 2026

Del diagnóstico a la acción: transformando los mercados de vivienda
en América Latina y el Caribe

30 de septiembre y 1 de octubre de 2026 · Washington D. C.