Mario Emmanuel Guerrero Ruiz
Campus Centro Universitario
mguerrero67@alumnos.uaq.mx

La Generación Z y sus necesidades habitacionales, la imposición de nuevos estándares de vivienda

Mario Emmanuel Guerrero Ruiz

Resumen

Este estudio analiza las necesidades habitacionales de la Generación Z, específicamente en la ciudad de Querétaro, ante la crisis de la vivienda social caracterizada por desarrollos periféricos abandonados y esquemas espaciales inadecuados. Para ello se abordó una metodología que incluyó la aplicación de encuestas a aproximadamente cien jóvenes queretanos pertenecientes a la Generación Z. Los resultados evidencian que la Generación Z está redefiniendo, fundamentalmente, los conceptos tradicionales de habitabilidad, demandando espacios que respondan a una realidad contemporánea donde el hogar debe ser flexible, tecnológicamente integrado, ambientalmente consciente y socialmente conectado, imponiendo así nuevos estándares arquitectónicos que desafían los modelos convencionales de vivienda.

Palabras clave: Generación Z, Necesidades Habitacionales, Vivienda, Diseño Arquitectónico, Sustentabilidad

Introducción

La vivienda es un elemento fundamental en la vida de las personas y las sociedades. Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2023), se define como "La estructura formada por elementos físicos y servicios a los cuales dichos elementos suministran apoyo material. Los componentes físicos comprenden las edificaciones construidas por el hombre para tener seguridad, intimidad y protección de la intemperie." También la ONU establece que la vivienda es "toda estructura separada e independiente que ha sido construida o adaptada para alojamiento permanente o temporal de personas, que está conformada por un conjunto de habitaciones." (ONU, 2023)

El tema de la vivienda en México es muy complejo, convirtiéndose en un tema importante de investigación. Esto se debe principalmente a que la producción de vivienda social está basada en esquemas espaciales que no han favorecido la vida digna e inclusiva de amplios grupos de población en el país (CONEVAL, 2018). La situación se ha visto agravada por diversos factores que han causado una disminución en la producción de vivienda, entre los que destacan "los incrementos en los costos de construcción, alza en las tasas de interés, cautela de los desarrolladores en el contexto de un periodo de baja demanda, endurecimiento del crédito, entre otros." (Martínez & Santiago, 2024)

Esta problemática se intensifica con los proyectos de vivienda social realizados en las últimas décadas, los cuales, según (Martínez & Díaz, 2018), "han dejado sobre territorio nacional graves

problemas que han ocasionado su paulatino y aparente inevitable abandono masivo, particularmente de las que se localizan en las franjas periurbanas más alejadas de las grandes áreas metropolitanas". Mientras tanto, las dinámicas familiares han experimentado cambios significativos desde la década de los ochenta del siglo pasado, evolucionando de la concepción tradicional a un hogar diverso. (Martínez & Díaz, 2018) señalan que ahora la vivienda es ocupada por "...parejas sin hijos, parejas del mismo sexo o viudos con o sin hijos, las familias ampliadas con abuelos, o los hijos casados que vuelven con los nietos, las ancianas o jóvenes que viven juntos..."

Con todos estos cambios sociales las ciudades están evolucionando hacia formas de vida cada vez más complejas, e incompatibles con el medio ambiente. (Barnett, 2020) advierte que las energías que motivan estos principios de desarrollo urbano se encuentran en un estado de profundo desequilibrio y contradicción. Esta situación se ha vuelto más evidente con la reciente crisis sanitaria del COVID-19 y los efectos del cambio climático, cuya intensificación se prevé para las próximas décadas (Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad, 2014).

Ante este panorama, (Martínez & Díaz, 2018) sostienen que "los espacios arquitectónicos deben responder y adaptarse al cambio constante e incertidumbre de la contemporaneidad". Es por ello que, la Generación Z se convierte en un objeto de estudio crucial para poder entender las futuras demandas habitacionales.

La Generación Z o centennials, son aquellas personas que han nacido entre 1996 y 2008. Se caracterizan por tener una manera de pensar muy distinta a las generaciones anteriores.

Es importante comprender que sus necesidades afectarán el mercado inmobiliario actual, y que de alguna manera sus decisiones de habitar influirán en la demanda actual de viviendas, estableciendo parámetros de diseño que no se habían visto en generaciones anteriores.

Para poder desarrollar soluciones que respondan a sus necesidades, es indispensable comprender sus preferencias y prioridades, de esta manera se podrá contribuir al desarrollo de viviendas más inclusivas y resilientes.

Este artículo buscará entender sus necesidades considerando cómo están cambiando el mercado inmobiliario y la concepción de una vivienda. Dando paso al planteamiento de preguntas fundamentales como: ¿De qué manera la opinión de esta generación impactará en la forma en la que se diseña una vivienda? ¿Qué obstáculos enfrentará esta generación para poder acceder a viviendas que cumplan con sus expectativas?

Metodología

Para comprender sus necesidades, se le pidió a alrededor de 104 jóvenes pertenecientes a esta generación responder una encuesta en la aplicación Google Forms, donde cada joven tuvo la oportunidad de expresar sus preferencias habitacionales.

El cuestionario fue diseñado para que cada participante pudiera expresar sus preferencias, su percepción espacial y sus expectativas residenciales.

Esta metodología permitió obtener datos cuantitativos para un análisis estadístico como respuestas cualitativas que revelan las motivaciones y razonamientos detrás de sus elecciones. El instrumento de investigación, se estructuró considerando diez aspectos relevantes sobre las necesidades y preferencias habitacionales contemporáneas.

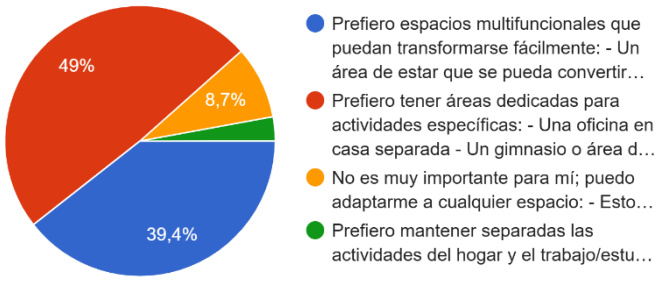
A través de su aplicación, fue posible identificar, tanto patrones generales, como opiniones personales que ayudaron a comprender mejor; cómo se relaciona esta generación con el tema de la vivienda.

Resultados

Preferencias de Espacio y Diseño

Aunque la tendencia en el diseño moderno se inclina hacia los espacios abiertos, la Generación Z en Querétaro muestra una división interesante.

[Fig. 1]. ¿De qué manera les gustaría que estuviera organizada tu vivienda?

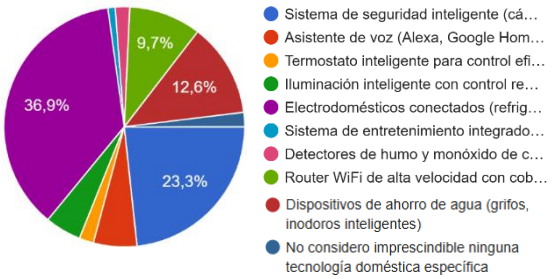


El 49% de los encuestados prefiere tener áreas dedicadas donde se puedan realizar actividades separadas y elige la disposición más tradicional de las habitaciones. En contraste, el 39.4% opta por espacios multifuncionales que pueden albergar varias actividades al mismo tiempo. Un 8.7% restante considera que el tipo de espacio no es un factor determinante.

Tecnología e Innovación

Esta generación valora la integración tecnológica en sus viviendas. Así, el 36.9% prioriza tener electrodomésticos inteligentes en el hogar incluyendo refrigeradores, lavadoras y hornos. Le sigue en importancia un 23.3% que son los sistemas de seguridad, mientras que un 12.6% considera imprescindibles los dispositivos de ahorro de agua. La conectividad también es fundamental, con un 12.6% que la prioriza a través de los dispositivos de ahorro de agua y el 9.7% con problemas de cobertura en toda la vivienda mediante routers Wi-Fi.

[Fig. 2]. ¿Qué tecnologías domésticas consideran imprescindibles en una vivienda?

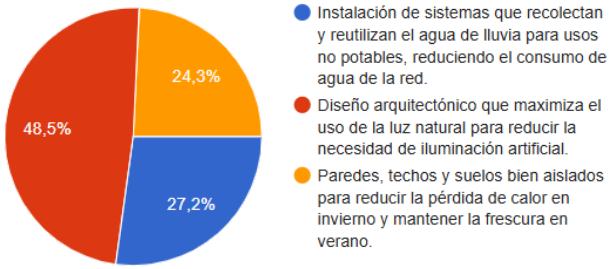


.

Sostenibilidad y Conciencia Ambiental

La eficiencia energética es una preocupación clave. El 48.5% de los encuestados elige tener un diseño arquitectónico que maximice el uso de luz natural. El 27.2% considera necesario tener sistemas que puedan recolectar y reutilizar el agua. Un 24.3% valora tener aislamiento en las paredes, techos y suelos para poder reducir la perdida de calor en invierno y la mantener frescura en verano.

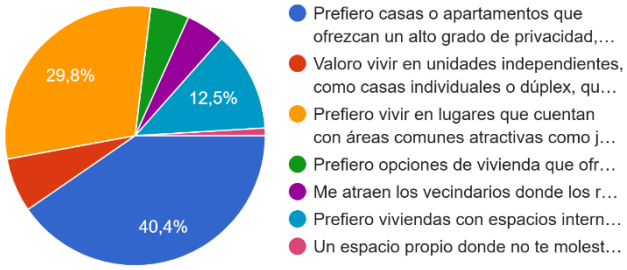
[Fig. 3]. ¿Qué características de eficiencia energética son prioritarias para ti en una vivienda?



Convivencia y Entorno Social

Existe un contraste entre quienes quieren relacionarse con los demás y los que desean tener un espacio para ellos mismos. El 61% de los jóvenes le dan prioridad a su privacidad, y prefieren vivir en casas o apartamentos con jardines o balcones personales. Sin embargo, un 39% prefiere vivir en viviendas con áreas comunes como jardines, patios y salones comunitarios, fomentando la socialización con los vecinos.

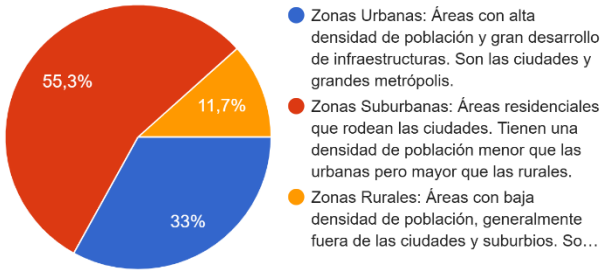
[Fig. 4]. ¿Qué tipos de espacios comunitarios consideras más atractivos y relevantes en una vivienda?



Movilidad y Ubicación

En cuanto a la ubicación, las áreas suburbanas son más atractivas para esta generación, con un 55.3% de preferencia. Un 33% elige vivir en zonas urbanas. mientras que un 11.7% opta por vivir en zonas rurales.

[Fig. 5]. ¿Preferirías vivir en viviendas en zonas urbanas, suburbanas o rurales?



Accesibilidad y centralidad

El 71% de los encuestados está dispuesto a pagar más por una vivienda céntrica, justificando esta preferencia por la cercanía a servicios esenciales como centros de salud, comercios y lugares de ocio. La valoración por reducir sus tiempos de traslado y la facilidad de movilidad (transporte público, caminar, bicicleta) también son razones importantes. Además, algunos mencionan que a largo plazo pueden ahorrarse en gastos de transporte

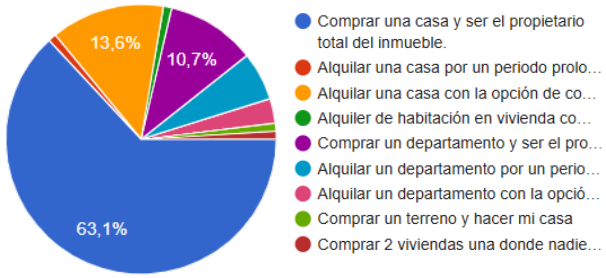
[Fig. 6]. ¿Estarías dispuesto a pagar más valor a una vivienda céntrica que una a las afueras de la ciudad?

Quienes optan por zonas periféricas (21%) lo hacen en busca de tranquilidad, silencio y menor exposición a la contaminación. Algunos consideran que el sobreprecio de las viviendas céntricas no justifica las ventajas y reconocen la descentralización de servicios. Un (8%) se encuentra indeciso.

Economía y Financiamiento

La aspiración de propiedad es notable en esta generación. El 63.1% preferiría comprar una casa, mientras que el 10.7% preferiría comprar un departamento. En cuanto al alquiler, el 13.6% se inclina por alquilar con opción a compra de una casa, y un 3.8% para un departamento. El 5.8% prefiere alquilar a largo plazo un departamento.

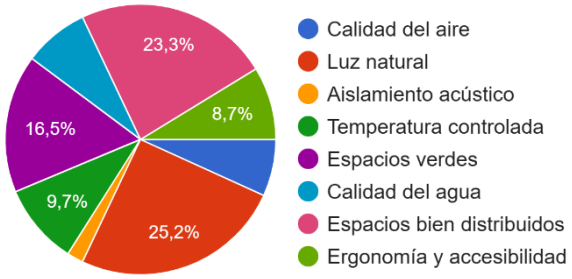
[Fig. 7]. Qué modelos de propiedad o alquiler encuentras más atractivos?



Habitabilidad

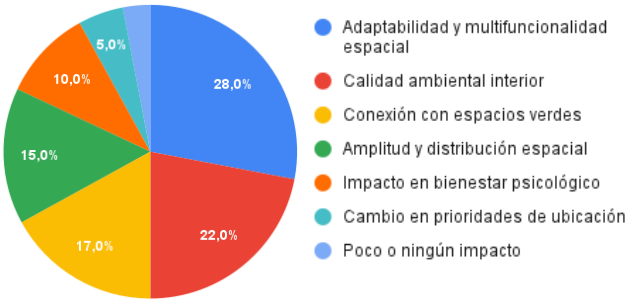
Para una vivienda saludable, la luz natural es esencial para el 25.2%. Los espacios bien distribuidos son importantes para el 23%, y los espacios verdes para el 18%. Otros factores considerados son la calidad del agua (7.7%), la ergonomía y accesibilidad (8.7%), la calidad del aire (6.7%), una temperatura controlada (9.6%), y el aislamiento acústico (1.9%).

[Fig. 8]. ¿Qué características consideras esenciales para una vivienda saludable?



Cambios y Desafíos

[Fig. 9]. ¿Cómo ha influido la pandemia de COVID-19 en tus preferencias y necesidades habitacionales?

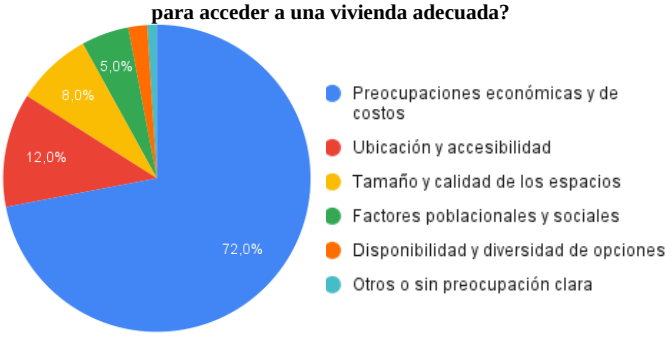


La pandemia de COVID-19 ha transformado significativamente las preferencias habitacionales de la Generación Z. Un 28% reconoce la necesidad de tener espacios adaptables y multifuncionales debido a las diversas actividades realizadas en el hogar. La calidad ambiental interior (22%) y la conexión con espacios verdes (17%) ganaron relevancia, mostrando una mayor conciencia sobre el impacto del espacio en la salud física y mental. El 15% considera que es necesaria la amplitud y distribución espacial y el 10% impactó en su bienestar psicológico; demostrando que la vivienda ha evolucionado de ser un lugar de descanso a ser un ecosistema completo para trabajo, estudio, ocio y socialización, sentando nuevas bases para el diseño arquitectónico.

En cuanto a los futuros desafíos para acceder a una vivienda adecuada, el 72% de los encuestados identificaron que en un futuro enfrentarán dificultades económicas para poder acceder a una vivienda digna, destacando razones como la falta de asequibilidad, los costos elevados y la diferencia entre salarios y precios inmobiliarios. Un 12% menciona que tendrán dificultades para tener una vivienda bien ubicada y que sea accesible a todos los servicios esenciales y que esté bien ubicada. Cerca del 8% expresa inquietud por que tendrán que lidiar con una vivienda reducida en dimensiones, teniendo así casas con dimensiones mínimas y que ni si quiera logre cumplir con los estándares de una vivienda funcional y cómoda.

Aproximadamente un 10% se preocupa por los desafíos como el acceso a financiamiento, las altas tasas de interés y la dificultad para cumplir con los requisitos para poder acceder a un crédito hipotecario. Finalmente, un 5% señala preocupaciones ligadas a factores demográficos y ambientales, como la sobrepoblación y la disponibilidad de espacios adecuados.

[Fig. 10]. ¿Qué desafíos crees que enfrentarás en el futuro para acceder a una vivienda adecuada?



Discusión

Esta investigación pudo revelar aspectos imprescindibles sobre lo que buscan las nuevas generaciones al momento de habitar un espacio. Las respuestas de los participantes permitieron descubrir oportunidades de diseño que quizás no habíamos considerado antes desde una perspectiva más tradicional.

Uno de los hallazgos más notables es la contradicción entre la funcionalidad de los espacios abiertos y la necesidad de privacidad. Por lo tanto, el diseño arquitectónico del futuro probablemente pueda considerar la implementación de opciones de diseño de híbrido, que permitan a los espacios adaptarse según los hábitos de cada usuario.

En cuanto a la tecnología en el hogar, los resultados muestran una perspectiva madura y práctica priorizando que su casa funcione bien en lo básico antes que llenarse de gadgets que compliquen su día a día. Los participantes demuestran que valoran más la capacidad de realizar actividades cotidianas de manera eficiente, que contar con sistemas inteligentes que controlen todos los aspectos del hogar. Esta preferencia por la simplicidad funcional sobre la complejidad tecnológica representa un descubrimiento importante para el diseño de viviendas futuras, permitiendo reducir costos asociados con la domótica y enfocarse en soluciones tecnológicas realmente útiles para el día a día.

Además, la conciencia ambiental está presente en su forma de elegir inteligentemente el diseño arquitectónico sobre sistemas integrados, dando oportunidad para que los desarrolladores y arquitectos se atrevan a diseñar nuevos sistemas constructivos que redefinan los estándares de la vivienda tradicional, y ofrezcan nuevas soluciones arquitectónicas que sean sostenibles, funcionales y económicamente viables.

En términos de ubicación, los jóvenes valoran la centralidad, no solo por estatus o conveniencia, sino por la eficiencia en su vida diaria. Esto contrasta con las dinámicas históricas de expansión urbana, en las que las viviendas más accesibles se ubican en la periferia. Esta tendencia indica que la Generación Z valora demasiado su tiempo y el acceso a los servicios por encima del tamaño o la tranquilidad que podría ofrecer una zona alejada.

Algo que se debe de cuestionar sobre esta generación es la falta de socialización que manifiestan al querer tener espacios privados, en lugar de querer convivir y formar comunidad con sus vecinos o rommies.

Recordemos que para poder afrontar los problemas que estamos atravesando actualmente necesitamos entender primordialmente cómo funciona nuestro entorno y entender las áreas de oportunidad que podrían surgir precisamente de esa convivencia diaria.

La pandemia de COVID-19 cambió por completo nuestra relación con lo que realmente es una casa. La vivienda dejó de ser un simple refugio de descanso, para convertirse en un espacio complejo. Esto ha hecho que la Generación Z valore aún más aspectos como la luz natural, los espacios verdes y la flexibilidad funcional, impulsando así un cambio en los paradigmas del diseño habitacional.

Finalmente, los desafíos económicos destacan como el mayor obstáculo para acceder a una vivienda adecuada. Esta preocupación constante muestra la necesidad de replantear las políticas públicas y los modelos de financiamiento para hacer frente a un escenario donde las expectativas habitacionales han cambiado, pero las condiciones estructurales del acceso a la vivienda permanecen rezagadas.

Conclusión

Esta investigación pudo demostrar que entender las necesidades de la Generación Z no es solo importante para el mercado inmobiliario actual, sino que puede ser vital para el futuro de las ciudades mexicanas. Este estudio muestra más allá de la información fácil de digerir sobre las predilecciones residenciales y revela el cambio generacional sustancial en la vivienda.

La principal aportación de este estudio identificó que esta generación no está pidiendo cosas imposibles o complejas. Al contrario, sus demandas son lógicas y están basadas en una realidad que los adultos mayores quizás no terminan de comprender: viven en un mundo donde el hogar debe cumplir múltiples funciones, donde el tiempo es un recurso valioso, y donde la sostenibilidad no es una moda sino una necesidad para poder asegurar su futuro.

Los resultados también sugieren que el problema no está tanto en lo que quieren, sino en cómo el mercado inmobiliario actual no está preparado para ofrecérselo. Mostrando aspiraciones por ser propietarios de un inmueble, cuando el mercado queretano se ha vuelto cada vez más inaccesible para los ingresos promedio de esta generación.

Además, el estudio evidencia que las crisis como la pandemia no solo cambian comportamientos temporalmente, sino que pueden redefinir completamente las expectativas sobre el espacio habitable. Lo que antes era "deseable" ahora es "indispensable", y esto tiene implicaciones importantes para cualquier desarrollo futuro.

La Generación Z se ha vuelto más consciente de lo que las generaciones anteriores han ocasionado, pues han presenciado como el cambio climático está afectando el lugar en el que habitan, es por ello, que están conscientes que cada acción por mínima que sea, tiene una repercusión en el planeta.

Para esta generación un espacio habitable no debe ser solamente cuatro paredes y un techo; debe ser una extensión de su identidad, un lugar que les permita el trabajo remoto, como el descanso, que les permita socializar, pero que también les ofrezca privacidad, que sea eficiente energéticamente, pero sin sacrificar comodidad.

Todo esto nos dice que es urgente crear nuevos tipos de casas y departamentos que sean flexibles, que no gasten tanta energía, que no cuesten tanto y que estén bien ubicados. El reto para arquitectos, constructoras y el gobierno será hacer casas que cumplan con lo que esta generación quiere sin crear los mismos problemas que tenemos en el sector inmobiliario.

Es inminente que una vivienda completamente sustentable causará un impacto ambiental, sin embargo, hay que buscar la manera en la que ese impacto sea menor. Hoy, existen materiales, formas de construir, que pueden hacer que el impacto disminuya, no debemos quedarnos en lo que se ha venido construyendo durante años.

La Generación Z no solo está cambiando lo que significa vivir en una casa, también se está cuestionando todo lo que creíamos sobre habitar. Están creando nuevas reglas para decidir si una casa es buena o no en el siglo XXI

Bibliografía:

Barnett, J. (2020). Urban design for a warming climate. *Journal of Urban Design, 25*(1), 3-34. doi:https://doi.org/10.1080/13574809.2019.1706321

CONEVAL. (2018). *Acceso a vivienda digna y sus desafíos en la agenda del desarrollo: El caso de México.* Obtenido de https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

Martínez, A., & Díaz, V. (2018). VIVIENDA MÍNIMA, REVISIÓN CONCEPTUAL Y DIMENSIONAL. *Revista Vivienda y Comunidades sustentables, 2*(4), 91-104. Obtenido de file:///D:/des/vivienda,+Journal+editor,+07+Andres+de+Jesus+Martinez.pdf

Martínez, O., & Santiago, M. (2024). Acceso a vivienda digna y sus desafíos en la agenda del desarrollo: El caso de México. *CLÍO: Revista de Revista de Historia, Ciencias Humanas y pensamiento crítico, 4*(8), 321-339. Obtenido de https://www.ojs.revistaclio.es/index.php/edicionesclio/article/view/151/301

ONU. (10 de Agosto de 2023). *"Análisis de las nuevas generaciones traducidas como parámetros de diseño aplicados a la vivienda".* Recuperado el 27 de 05 de 2025, de Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña: file:///D:/des/An%C3%A1lisis%20de%20las%20necesidades%20de%20las%20nuevas%20generaciones%20traducidas%20como%20par%C3%A1metros%20de%20dise%C3%B1o%20aplicados%20a%20la%20vivienda%20(1).pdf

Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad. (2014). *Documento rector. Organización y Movilización de la Plataforma Global para el Derecho a la Ciudad. Plan de Acción y Ejes Temáticos.*