

2025-08-24

Gentrificación en la CDMX: de barrios aislados a corredores completos

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2025/08/24/gentrificacion-cdmx-afecta-corredores-completos>

La gentrificación en la Ciudad de México ya no se trata de un fenómeno localizado en un barrio en particular, sino de corredores completos donde los precios avanzan en cadena. El encarecimiento de la vivienda se ha extendido de manera continua, formando corredores completos donde la gentrificación se despliega de una colonia a otra.

Los precios de venta y renta se multiplican, la oferta de vivienda se reduce y las colonias vecinas funcionan como válvulas de escape para quienes ya no pueden sostener los nuevos costos.

De acuerdo con Juan David Vargas, general manager de Propiedades.com, un análisis de la plataforma muestra cómo en la última década las colonias centrales de la capital pasaron de registrar incrementos moderados a vivir alzas sostenidas que transformaron el mapa inmobiliario.

En la Condesa, una de las zonas mejor ubicada dentro de este fenómeno, el precio de venta por metro cuadrado subió de 45,000 pesos en 2015 a 76,000 en 2025, mientras la renta pasó de 200 a 380 pesos. En la Juárez, el valor se disparó de poco más de 30,000 a 87,000 pesos y la renta alcanzó 410.

En todos los casos, la presión más evidente está en el arrendamiento. En la Roma, la demanda de renta superó las 11,000 solicitudes en 2024, frente a un inventario que no llegaba a cubrir ni una fracción de ese interés. En la Condesa, el desequilibrio fue todavía más marcado: cuatro personas competían por cada vivienda disponible.

"Más que la causa, la gentrificación es consecuencia de varios factores: déficit habitacional, baja construcción de vivienda nueva y concentración de la demanda en segmentos que mueven 70% de las transacciones", explicó Juan David Vargas, de Propiedades.com.

El desplazamiento hacia las colonias vecinas

Los precios crecientes en las colonias más visibles detonaron un proceso de desplazamiento hacia las vecinas. Zonas como Doctores, Tlatelolco, Anáhuac, Pensil o Tacuba comenzaron a absorber a quienes no pudieron mantenerse en los corredores centrales.

En Doctores, el precio de venta aumentó de 14,200 a más de 22,000 pesos por metro cuadrado en diez años, mientras la renta pasó de menos de 80 a 180.

En Tlatelolco, el valor se triplicó: de 18,000 en 2017 a más de 55,000 pesos en 2025, con rentas que subieron de 190 a 320. Anáhuac duplicó su precio de venta a 66,800 pesos por metro cuadrado, con rentas que rondan los 319.

Vargas señaló que este efecto es parte de una dinámica en cadena: "el fenómeno genera desplazamiento y progresivamente impacta en todas las colonias alrededor".

Corredores que se enlazan

El encarecimiento no se detuvo en los barrios iniciales. Lo que comenzó en Roma y Condesa se extendió hacia

un corredor que conecta a Polanco, Granada y Ampliación Granada. En Granada, el precio de venta por metro cuadrado pasó de 43,000 a 83,000 pesos en diez años; en Ampliación Granada, el salto fue aún más amplio, de 22,000 a 53,000.

Ahí, la demanda de renta se multiplicó mientras la oferta caía. En 2025, Ampliación Granada reportó casi 2,000 interesados frente a unas 200 unidades disponibles. "Muchos propietarios esperan una mayor plusvalía antes de vender y, mientras tanto, rentan sus inmuebles", dijo Vargas.

Otro corredor se consolidó hacia el norte, en colonias que si bien, han tenido frenos para crecer en demanda, como las zonas aledañas con menor infraestructura y seguridad, el interés y el mercado apuntan a ellas, de manera particular en la Santa María la Ribera, Cuauhtémoc y San Rafael.

En Santa María, el valor de venta pasó de 36,700 a 67,400 pesos por metro cuadrado. La oferta de propiedades en venta se redujo de 4,200 en 2022 a 1,490 en 2025, mientras la demanda de renta superó las 4,000 solicitudes.

En Cuauhtémoc, el valor se triplicó en diez años, alcanzando 58,060 pesos por metro cuadrado, con un crecimiento de la demanda de renta de 100 a casi 3,000 interesados. En San Rafael, aunque todavía hay mucha oferta disponible, los precios muestran una tendencia al alza.

"Cuando una zona comienza a crecer a doble dígito en precios de venta, cinco años después suele reflejarse en el alza de rentas", explicó Vargas.

La lógica del desplazamiento

La lectura de estos corredores muestra un patrón repetido: primero suben las ventas, luego las rentas; la oferta se reduce y la demanda se multiplica. En cada caso, los habitantes tradicionales quedan desplazados, mientras nuevos perfiles con mayor poder adquisitivo ocupan su lugar.

Vargas lo resume así: "ya no hablamos de colonias aisladas, sino de corredores que conectan a la Condesa, Roma, Juárez, Santa María la Ribera, San Rafael, Cuauhtémoc, Granada y Polanco. En todos, el común denominador es el desplazamiento de habitantes tradicionales y la llegada de nuevos perfiles".

El papel del Bando 1 y lo que falta por hacer

En su opinión, el reto actual está en generar políticas de largo plazo que no se enfoquen únicamente en la vivienda de alto valor. "El gobierno necesita aumentar la producción de vivienda accesible y diversificar la oferta en toda la ciudad, de otra manera la presión seguirá extendiéndose de un corredor a otro".

El fenómeno, añadió, conecta con un reto mayor: "la segregación residencial es un fenómeno global que condiciona las oportunidades de vida de las personas que quedan excluidas de estas zonas".