



**Columna invitada**

**Jorge A. Castañeda**

## Mitos y realidades de la gentrificación

La “gentrificación” —y lo que cada quien entiende por eso— volvió al centro de la discusión pública tras la marcha y vandalismo del pasado 4 de julio en la Ciudad de México. Más allá de la xenofobia y el uso político de lo acontecido, existe un agravio real de una parte de la población que, por errores de política pública —no por extranjeros, invasiones ni desplazamientos inventados—, hoy enfrenta tremendas dificultades para acceder a vivienda en la zona céntrica de la CDMX. La problemática va más allá de la Roma o la Condesa, que siempre han sido zonas relativamente caras, y afecta a la ciudad en su conjunto.

Los precios de la vivienda en la CDMX han escalado a niveles inéditos en los últimos años. Hoy, el precio promedio por metro cuadrado en la capital supera los 56,000 pesos, ubicándola como la entidad más cara del país. Esto ha excluido del mercado inmobiliario a una buena parte de la población, especialmente a jóvenes que ven cada vez más lejano el acceso a una vivienda propia. El fenómeno no es meramente anecdótico: responde a la concentración de empleos bien remunerados en zonas céntricas, la inflación en materiales de construcción y la escasez de oferta.

Atribuir la raíz del problema a los extranjeros o a la gentrificación es un error. El verdadero cuello de botella está en la falta de vivienda nueva. La CDMX requiere alrededor de 60,000 nuevas unidades anuales para atender la demanda, pero en 2023 solo se escrituraron 3,500 viviendas de acuerdo con cifras del sector y reportes oficiales. Esta brecha abismal entre necesidad y producción ha provocado que los desarrolladores concentren su actividad en vivienda premium, inaccesible para la mayoría de los habitantes.

El círculo vicioso se refuerza: menos oferta, precios más altos, mayor exclusión. La tramitología excesiva, la falta de permisos y la infraestructura insuficiente —especialmente en servicios básicos como el agua— limitan aún más la capacidad de respuesta del sector privado. Así, la ciudad se vuelve un territorio cada vez más hostil para quienes buscan vivir cerca de su trabajo, obligando a más personas a pasar horas en traslado.

La respuesta no está en expropiaciones, sobre-regulación ni nuevos impuestos, que solo inhibirían la inversión y agravarían el problema. La clave es densificar en serio. Eso implica que el gobierno invierta en infraestructura urbana —agua, transporte, servicios— y facilite el otorgamiento de permisos de construcción. Se requieren cambios en los planes

urbanos para permitir mayores densidades y construcción vertical donde hoy predominan modelos horizontales ineficientes. Solo así se podrá aumentar la oferta y reducir la presión sobre los precios.

Además, es fundamental generar un entorno de certidumbre jurídica y financiera para que los desarrolladores apuesten por proyectos de vivienda accesible. La banca, por su parte, debe ampliar el acceso a créditos hipotecarios y de construcción, aunque ese tema amerita un análisis propio. Sin una estrategia integral de densificación y colaboración público-privada, la crisis habitacional solo se profundizará, con consecuencias cada vez más visibles en el tejido social.

Y sí, esta solución tiene costos, al menos en la visión de algunos. Densificar implica un cambio profundo en las dinámicas sociales, incluyendo lo que a algunos les encanta idealizar como la “vida de barrio”. No se pueden tener ambas cosas, o densificamos en serio y transformamos la ciudad, o millones de personas seguirán desplazándose horas para llegar a sus zonas de trabajo.

