

2025-07-13

Vivir en CDMX con rentas al nivel de Nueva York

Autor: Erik López López

Género: Nota Informativa

<https://lasillarota.com/metropoli/2025/7/13/vivir-en-cdmx-con-rentas-al-nivel-de-nueva-york-545257.html>

Aunque ha habido muestra de inconformidad por el aumento de las rentas en zonas céntricas, con acceso a medios de transporte y buena infraestructura, investigadores estiman que no existen regulaciones para frenar el proceso de gentrificación

En la colonia Juárez, en la zona céntrica de la Ciudad de México, un departamento por el que se pagaba una renta de 8 mil pesos antes de la pandemia, hoy se ofrece por 74 mil. A unas cuadras, en la Condesa, quienes no pueden pagar una renta completa comparten literas por 4 mil 500 pesos al mes.

En la Ciudad de México, el costo de la renta de departamentos y habitaciones se ha disparado. Espacios de entre 60 y 90 metros cuadrados en colonias como Del Valle, Narvarte o Roma Sur alcanzan precios de entre 24 mil y 50 mil pesos mensuales, mientras que en zonas como Condesa, Juárez y Cuauhtémoc, las rentas pueden superar los 60 mil pesos, de acuerdo con datos de inmobiliarias y plataformas digitales.

En su mayoría, se trata de rentas de estancia corta o temporal, ubicadas en alcaldías como Benito Juárez y Cuauhtémoc, así como en la alcaldía Coyoacán, en la que el costo de las habitaciones en las inmediaciones de Ciudad Universitaria se ha duplicado en los últimos años.

La Silla Rota realizó una revisión de los costos de la renta mensual en plataformas de estancia temporal como Airbnb y Booking, y se pudo constatar que, por 30 días, la renta más económica de un departamento completo en estas colonias es de 11 mil pesos.

Mientras que algunos departamentos, de dos habitaciones y dos baños, se ofertan hasta en 100 mil pesos.

Rentas aumentan 46% en cinco años

De acuerdo con datos de Mercado Libre Inmuebles, en 2020 la renta promedio en la Ciudad de México rondaba los 12 mil pesos mensuales, mientras que para 2025 ya alcanza los 17 mil 600, un aumento del 46% en apenas cinco años.

Sin embargo, cada alcaldía tiene su propia dinámica. En Benito Juárez, una de las más demandadas, el precio promedio es de 18 mil 880 pesos, un incremento del 41% respecto a 2020.

En Cuauhtémoc, donde se ubican colonias como Roma Norte, Condesa e Hipódromo, las rentas alcanzan en promedio los 26 mil 130 pesos, un salto del 53%. Incluso zonas tradicionalmente más asequibles, como Gustavo A. Madero, reportan aumentos ya que la renta promedio en esta demarcación es de 14 mil 500 pesos, un alza del 63% en comparación con 2020.

"No hay tope": el precio lo decide el mercado

Aunque algunos departamentos alcanzan precios de hasta 100 mil pesos mensuales en zonas como la Condesa o la Juárez, no existe ninguna regulación que limite esas cifras. Nadie impide, legalmente, que un propietario rente un departamento al precio que quiera, ya sea a través de alguna plataforma o de manera tradicional.

"Hasta ahora no existe una regulación que impida rentar en 70, 80 o 100 mil pesos mensuales. El mercado marca los precios", advierte la doctora Alejandra Trejo, investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales de El Colegio de México.

Según Trejo, más allá de la gentrificación, en la Ciudad de México hay pocas opciones de vivienda digna, bien ubicada y con precios accesibles, lo que explica en gran medida el costo de las rentas en la ciudad.

La mayoría de las construcciones nuevas se han hecho en la periferia, afirma, mientras que en las zonas céntricas el suelo es escaso, las rentas se disparan y no hay ninguna política que frene esa escalada.

"El problema de fondo es que no se ha construido suficiente vivienda asequible en zonas céntricas. La mayoría de los desarrollos están en la periferia, lejos del transporte y de los centros de trabajo", explica. Por eso, quienes quieren o necesitan vivir cerca del empleo, del metro o de una escuela, se enfrentan a precios impagables, sin alternativas reales.

Además, señala, "el negocio ha cambiado". Lo que antes eran departamentos para familias o inquilinos de largo plazo, hoy se remodelan para turistas, extranjeros o personas que se quedan solo unas semanas o meses. "Muchas inmobiliarias ya no ofrecen vivienda permanente. Prefieren destinar los edificios completos a renta temporal, porque es más rentable", asegura Trejo.

"Me duplicaron la renta"

Aunque las cifras evidencian el encarecimiento generalizado de las rentas en la CDMX, en la práctica el golpe ha sido aún más duro para jóvenes profesionistas, estudiantes o personas sin ingresos fijos, quienes han tenido que abandonar zonas en las que antes podían pagar un cuarto o departamento modesto.

Las condiciones también cambiaron. Ahora los contratos son temporales y los espacios más pequeños.

"En 2019 pagaba 2 mil 500 pesos por un cuarto con todo incluido. Después de la pandemia me lo subieron a 5 mil. Me dijeron que era por la nueva administración y la demanda. No pude pagarlo", cuenta a La Silla Rota Teresa Pardo, dibujante en un despacho de arquitectura.

Teresa vivía en Coyoacán, pero tras dejar ese espacio ha buscado en otras zonas como Cuauhtémoc y Doctores. Las opciones, dice, no sólo son más caras, sino que además los contratos son máximo por un año.

Como ella, miles de personas se han visto obligadas a desplazarse hacia zonas más alejadas del centro. En colonias como Doctores, San Pedro de los Pinos o Portales, las opciones que hace cinco años costaban entre 6 y 9 mil pesos, hoy se ofertan en más de 15 mil.

Literas por 4 mil 500 pesos

Quienes no pueden pagar estas rentas elevadas optan por soluciones más precarias: literas en casas compartidas, sin privacidad, y con servicios limitados. En redes sociales y plataformas como Airbnb, se ofrecen camas individuales en habitaciones compartidas por alrededor de 4 mil 500 pesos al mes.

Aunque por fuera aparentan ser casas comunes, en la práctica funcionan como hostales.

"Litera triple, wifi de 500 Mbps, cocina equipada, dos patios y azotea para compartir con otros huéspedes. No es recomendable para personas sensibles al ruido", se lee en un anuncio de una casa de tres niveles en la colonia Condesa.

"El problema ya explotó"

Para Perla Castañeda, urbanista e investigadora, el gobierno de la Ciudad de México llegó tarde al tema de las rentas. "El mercado ya se desbordó, el problema ya explotó. Como en muchas otras crisis urbanas, como el agua, el transporte, el colapso del Metro, la autoridad responde cuando todo ya está reventado".

En entrevista con La Silla Rota, Castañeda advierte que la falta de planeación, la desigualdad territorial y la ausencia de regulación permitieron que la especulación inmobiliaria y la lógica del mercado dominen la ciudad.

"El chilango promedio no puede pagar 25 mil pesos por una renta. El chilango vive con sus papás, comparte cuarto o es expulsado a la periferia. Lo que está ocurriendo no es solo una crisis de vivienda, es una crisis de modelo de ciudad. Y el gobierno ha dejado que eso lo determine el mercado", dice.

La postura de Airbnb: menos del 1% del total de viviendas

Consultada por La Silla Rota, la plataforma Airbnb aseguró que su impacto en el mercado inmobiliario de la Ciudad de México es mínimo. Según un estudio de la consultora Alquimia Urbana, el inventario activo de propiedades listadas en la plataforma ronda las 26 mil 500 unidades, lo que representaría menos del 1% del total de viviendas registradas por el INEGI en la capital.

La empresa afirma que tres de cada cuatro anfitriones ofrecen una sola propiedad y que únicamente el 30% obtiene su ingreso principal a través de esta actividad. También destaca que por cada peso gastado en hospedaje, los turistas dejan cuatro pesos adicionales en comercios, restaurantes y transporte, generando un impacto económico estimado de más de 22 mil millones de pesos en 2024, que benefició a más de 46 mil personas.