



Ventajas y desventajas de establecer límites a los incrementos en los precios de alquiler en la CdMx

Parece un buen momento para hablar de la propuesta de la jefa de Gobierno, **Clara Brugada, de establecer límites a los incrementos en los precios de alquiler (comúnmente conocido como control de rentas)**. Esta medida busca regular los aumentos anuales en los arrendamientos residenciales, posiblemente atándolos a indicadores como **la inflación o el salario mínimo, similar a políticas implementadas en otras ciudades globales**. Al día de hoy, hacer prospectiva sobre el mercado de las rentas en la Ciudad de México (CdMx) debe tomar en cuenta que **contamos con una población de aproximadamente 9 millones de habitantes, un mercado de alquiler que representa alrededor de 40 % de las viviendas y que existen presiones crecientes por la gentrificación y la escasez de oferta habitacional**. La realidad nos indica que existen quejas por incrementos promedio de 10-15 % anual en zonas como **Benito Juárez o Cuauhtémoc. ¿Eso tiene alguna base? Hay que entender también el marco jurídico: en la ciudad no existe un control de rentas como tal, aunque las reformas al Código Civil en 2019 y 2023 han introducido regulaciones mínimas a los contratos de arrendamiento, como límites a depósitos y requisitos de registro**.

Por ello, parece útil hacer un análisis sobre las ventajas y desventajas de regular las rentas. Algunas de ellas son:



Aspecto	Ventajas	Desventajas
Accesibilidad y Equidad Social	Protege a inquilinos de bajos ingresos de aumentos excesivos, reduciendo el riesgo de desalojos. En CDMx, donde el 30% de hogares medios-altos en zonas altas, mientras que los más pobres quedan excluidos por escasez de unidades esto estabilizaría presupuestos familiares y promovería inclusión social.	Puede distorsionar el mercado, beneficiando a inquilinos de ingresos desproporcionadamente altos, mientras que los más pobres quedan excluidos por escasez de unidades disponibles.
Estabilidad Comunitaria	Fomenta comunidades estables al desincentivar mudanzas forzadas, preservando redes sociales y reduciendo la movilidad urbana no deseada. Estudios en ciudades como Berlín (Alemania) muestran una reducción del 20% en rotación de inquilinos bajo controles similares.	Limitaría la movilidad laboral, ya que inquilinos en unidades baratas evitarían mudarse por miedo a rentas más altas, afectando la eficiencia económica en una metrópoli dinámica como CDMx.
Impacto Económico en Inquilinos y Propietarios	Reduce la inflación inducida por vivienda, beneficiando la economía local al mantener nuevas construcciones. En México, donde la inflación reportan que límites bajarían rendimientos, habitacional superó el 8% en 2025, esto podría mitigar presiones salariales.	Desincentivaría inversiones en mantenimiento y nuevas construcciones. Los propietarios en CDMx podrían bajar rendimientos, llevando a una caída del 15-20% en oferta de alquileres, como se ha visto en San Francisco (EEUU).
Oferta de Vivienda	En el corto plazo, mantendría unidades existentes accesibles, evitando conversión a usos no residenciales. Podría complementar políticas como el Infonavit para expandir oferta subsidiada.	A largo plazo, reduciría la construcción de nueva vivienda: economistas estiman una caída del 10-15% en desarrollos residenciales en ciudades con controles, exacerbando la escasez en CDMx (déficit actual de 800,000 unidades).
Efectos en el Mercado Negro y Regulación	Facilitaría la fiscalización al requerir contratos registrados, reduciendo evasión fiscal y abusos. En CDMx, donde el 50% de alquileres son informales, esto formalizaría el sector.	Fomentaría mercados negros, como pagos extras o selección discriminatoria de inquilinos. Experiencias en Nueva York (EEUU) muestran aumentos en litigios y corrupción administrativa.
Impacto Fiscal y Gubernamental	Generaría ingresos vía multas y registros, haciendo posible financiar programas de vivienda social.	Aumentaría costos administrativos para el gobierno local: monitoreo, disputas y posibles compensaciones a propietarios podrían costar millones al presupuesto de CDMx.

Por supuesto, este es un análisis incompleto. Pero ya nos muestra que es importante mantener un enfoque híbrido: **por ejemplo, establecer límites temporales (de 3 a 5 años) con exenciones para nuevas construcciones y combinarlos con incentivos fiscales para que los desarrolladores puedan seguir construyendo en la ciudad.** Esto mitiga desventajas mientras maximiza ventajas. Sin embargo, dado el impacto y la importancia de esta medida, **se requiere un estudio por parte del Instituto de Planeación Democrática para obtener datos precisos antes de legislar.**



