

2025-06-10

Crisis habitacional en la CDMX: viviendas están fuera del alcance de 92% de la población

Autor: Redacción

Género: Nota Informativa

<https://jlanoticias.com/crisis-habitacional-en-la-cdmx-viviendas-estan-fuera-del-alcance-de-92-de-la-poblacion/>

Mientras la población de la Ciudad de México (CDMX) exige una urbe con mejor infraestructura, vivienda asequible y menor contaminación, la industria inmobiliaria parece avanzar en dirección contraria.

La brecha entre los precios de las viviendas y la capacidad de pago de los capitalinos se abre cada vez más. De acuerdo con datos de la consultora 4S Real Estate, únicamente 8% de los habitantes de la capital mexicana puede pagar 85% de las casas y departamentos disponibles.

"Hoy es imposible construir casas económicas, porque la regulación sobre la densidad no lo permite. No existe la vivienda de interés social, incluso en el segmento medio hay escasez. El problema no es el desarrollador privado, tiene que ver con la falta de incentivos para que ellos la puedan construir", comentó en entrevista Ignacio Torres, director general de 4S Real Estate.

La capital mexicana se ha posicionado como la entidad en donde es más caro comprar una casa. Para el primer trimestre del 2025, el valor promedio de los inmuebles habitacionales cerró en 3 millones 866,210 pesos, según cifras del Índice de Precios de la Sociedad Hipotecaria Financiera (SHF).

Esta realidad pone en jaque los esfuerzos para garantizar el derecho a la vivienda en una de las metrópolis más grandes del mundo y plantea un escenario complejo para los próximos años: "la antesala de un conflicto social", en palabras de Torres.

Tanto el gobierno federal como el local han declarado su intención de fomentar la producción de vivienda formal asequible en la Ciudad de México durante el sexenio, pero los costos del suelo urbano, la tramitología y la regulación sobre la densificación son señalados como los principales obstáculos para los desarrolladores privados.

El precio de la tierra en la capital puede ser entre 30 y 40% más caro que en otras ciudades del país, lo que encarece de forma automática cualquier proyecto habitacional, según Enrique Téllez, director general de Desarrolladora del Parque.

"La creación de vivienda asequible en la Ciudad de México está inhibida por el costo del suelo. A eso se suman los largos procesos de permisos y licencias, y la desconexión entre los ingresos de los hogares y los precios reales de las viviendas", explicó Téllez.

Este contexto provoca que la construcción de vivienda para sectores medios y bajos deje de ser rentable. El resultado es una oferta habitacional dominada por desarrollos verticales de alto costo, muchas veces fuera del alcance de la mayoría de los habitantes.

La falta de incentivos, la tramitología, la inflación, el alto costo del suelo y las restricciones normativas han formado una bola de nieve que poco a poco llevó a una fuga de inversión del sector inmobiliario en la capital, según los expertos.

"Hoy la inversión inmobiliaria en la Ciudad de México es solo 45% de lo que se registraba en años anteriores.

Los desarrolladores están evaluando otras ubicaciones que ofrecen mejores condiciones", advirtió Ignacio Torres.

En lugar de apostar por vivienda accesible en la capital, las empresas ahora enfocan sus portafolios en zonas con actividad industrial o turística, como son:

"El mercado de bienes raíces de la capital no ha terminado de recuperarse del impacto de la pandemia. Además, los procesos de permisos y licencias son tan complejos que hoy la mayoría de los grupos que desarrollaban vivienda en la capital han migrado a otros estados con mayor demanda y trámites más sencillos", añadió Téllez.

Mientras tanto, en la capital, la proliferación de proyectos de vivienda de lujo responde a la lógica de rentabilidad: son los únicos que permiten recuperar la inversión. Sin embargo, esta apuesta deja fuera a la mayoría de los capitalinos y no atiende de frente el rezago habitacional.

Cortesía de El Economista