

# A los extranjeros ya les gustó la CDMX



## y traen nuevos retos

Se duplican las estadías permanentes luego de la pandemia y la flexibilidad de las empresas para permitir el *home office*.

**Fotografías** Lucía Flores

**A**mbos departamentos lucen similares en dimensiones. Los dos tienen una recámara, un baño, diseño minimalista y grandes ventanas con vista a una efervescente ciudad cosmopolita.

Pero hay un par también de diferencias: la renta de uno cuesta el equivalente a 100 mil pesos mensuales y la del otro, 25 mil; el primero está a unas cuadras de Central Park, en Nueva York y, el segundo, en el Parque México, en la Condesa.

Para alguien con ingresos de 10 mil dólares mensuales (200 mil pesos),

ranjeros  
stó la CDMX



**y traen nuevos retos**

como muchos de quienes trabajan en la industria del software, la calidad de vida entre Nueva York y la Ciudad de México puede ser similar, pero podría ser incluso mejor en la segunda, porque el poder de compra aumenta y eso disparó el arribo de extranjeros para vivir en el país y ellos ya pasan la voz a sus amigos. La tendencia podría estar comenzando apenas.

Nómadas digitales y algunos emprendedores comenzaron a poblar estas zonas para trabajar de manera remota para empresas que radican en su lugar de origen, mientras disfrutaban de la CDMX. Ellos han convertido ciertos lugares en los destinos preferidos de estadounidenses, latinoamericanos y europeos para vivir y rentar.

“La Ciudad de México está viviendo un boom porque se puso en el mapa como una buena opción para vivir; los extranjeros están viniendo, principalmente de EU, pero también hay mucho europeo, finalmente se quitaron las barreras, pero mientras más sea el mismo uso horario, todo lo que es América y la CDMX se vuelve una opción para trabajar remotamente”, dijo Alejandro Ickowicz, encargado de Haab, un *coworking* que renació de la pandemia gracias a este fenómeno migratorio.

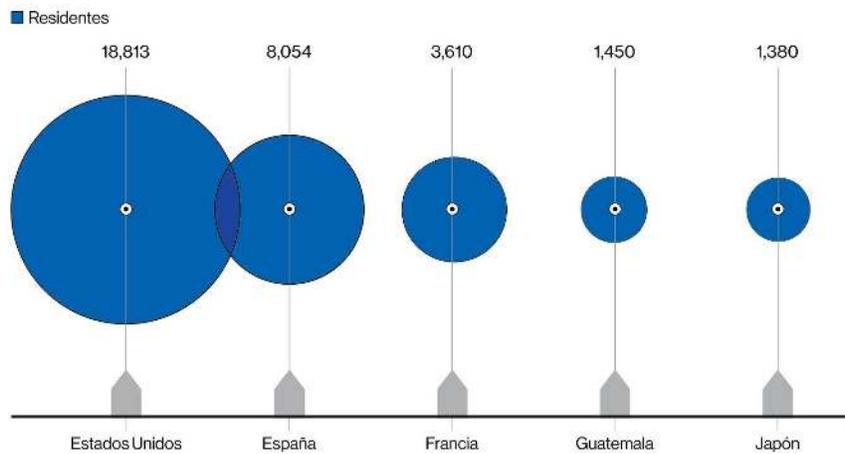
Tan solo en 2021 han entrado al país 19 millones 136 mil 629 extranjeros, un 34% más que en 2020, que sumó 12 millones 618 mil 862, de acuerdo con la Secretaría de Gobernación. La emisión de tarjetas de residencia permanentes y temporales aumentó en CDMX, y ya rebasa los niveles de 2019. Las tarjetas permanentes pasaron de 7 mil 666 en 2019, a 11 mil 167 en 2021, un aumento de 45 por ciento. Los estadounidenses con esta condición aumentaron en un 34 por ciento, y hay dos países que duplicaron su número de residentes permanentes en 2021: Venezuela, que aumentó en un 61 por ciento, y Colombia, con un 54.9 por ciento, respecto a 2019.

En cuanto a estadías temporales, la Ciudad de México emitió en 2021 13 mil 939 documentos con esta categoría, mientras que en 2019, este mismo número fue de 12 mil 782 extranjeros, lo que evidencia un regreso a niveles pre-pandémicos.

El costo de la renta o la compra de vivienda, así como los alimentos y los servicios son más baratos, por lo que la ciudad se vuelve asequible para los extranjeros. Danielle es uno de ellos. Un

## Principales vecinos

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Inegi, los estadounidenses son los principales residentes de la capital.



Fuente: INEGI/Homie



canadiense que movió su lugar de residencia luego de la pandemia. “Me dedico al Marketing digital y puedo hacerlo para mi empresa desde cualquier lugar. Hoy estoy en México y puedo tener tiempo para mí. Salgo a visitar lugares los fines de semana o voy a museos en la ciudad”, comenta este nómada digital que tiene año y medio de vivir en la Condesa.

La participación de los extranjeros en el arrendamiento de propiedades y el mercado ha ido en aumento en los

últimos años y se intensificó durante la pandemia, debido a la flexibilidad de las empresas para permitir el *home office* o el trabajo a distancia, de acuerdo con Homie, la plataforma más grande para rentas en el país. “Debido a la pandemia existió un crecimiento constante en el número de extranjeros que utilizaron Homie, pasando de ser usada un 7 por ciento a un 10 por ciento, entre abril de 2020 y 2021. Actualmente la proporción de extranjeros se mantiene en el 8 por ciento con una clara tendencia al alza”, contestó la empresa vía electrónica.

Destacó que esto se ve reflejado en el nivel de demanda que han enfrentado algunas de estas colonias, dentro de las cuales la Condesa y Condesa Sur es a donde más llegan extranjeros, con 12.2 por ciento de participación, seguida de la Roma Norte con 3.5 por ciento, Del Valle Centro con 2.1 por ciento, Narvarte Poniente y Roma Sur, con 2.1 y 1.7 por ciento, respectivamente.

Por su parte otro residente europeo, quien pidió anonimato, contó que tiene planes de regresar a la capital a finales de este año debido a que el valor de las rentas considera que es mucho más barato y pueden alquilar habitaciones más grandes por un costo menor.

Leonardo González, analista de Real Estate de Propiedades.com, dijo que lo que equivale a una renta de mil 500 dólares en una zona como el corredor Condesa-Roma, en una ciudad como ▶



## Trabajar desde CDMX

Las ventajas que perciben los extranjeros sobre el trabajo remoto va desde calidad de vida hasta costos accesibles en renta de inmuebles.



### Aaron Rebokin

Director de la compañía internacional de consultoría Material

"Recuerdo el tiempo de trabajar en oficinas, trabajé en el World Trade Center, trabajé en oficinas de marketing en Manhattan, en Los Angeles, en Washington DC, y aunque me gusta mucho trabajar desde casa, no soy tan productivo como un espacio de *coworking*".



### Stephanie Silvera

Directora de arte para una revista

"Creo que especialmente ahora en EU con la inflación y la pandemia, muchas ciudades se volvieron más caras, especialmente porque la gente se está moviendo. En términos de renta, por ejemplo, yo estaba pagando 2 mil 200 dólares, en Manhattan, y aquí puedo fácilmente conseguir dos habitaciones, dos baños, por mil 200 dólares en la Condesa".



### Ashton Stoop

Líder de la startup Adapt, especializada en el desarrollo de prótesis y equipo médico

"Soy muy productivo ahora mismo, desarrollando productos, asumiendo el financiamiento, buscando a mis colaboradores, así que es buena ganancia, he hecho muchas conexiones y contratos que creo podemos aterrizar en algunos meses cuando el producto esté listo".

42

◀ San Francisco se pagaría entre 2 mil 500 y 4 mil dólares mensuales (entre 50 mil y 80 mil pesos de renta al mes).

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda del Inegi, en 2020 los extranjeros residentes en la capital representaban 1.13 por ciento de la población, es decir, un total de 104 mil 629 habitantes. De estos, el 18 por ciento son de origen estadounidense; el 7.7 por ciento, español; un 3.4 por ciento, francés; 1.4 por ciento, guatemalteco y 1.3 por ciento, japonés.

De acuerdo con el sitio inmobiliario Lamudi, el corredor Roma-Condesa se encuentra dentro de los 10 lugares más buscados por medios digitales para adquirir o rentar una propiedad, donde el ingreso promedio de sus habitantes puede rondar hasta en 120 mil pesos, además de que el precio de una vivienda en estas zonas ha aumentado entre 1.7 y 3.9 por ciento en nuevas y usadas, respectivamente.

"Las rentas aquí son más baratas y es por eso que los extranjeros han decidido llegar a esta zona que además les ofrece un sinfín de espacios *pet friendly* y con una amplia oferta gastronómica y cultural; sin embargo, este fenómeno ha ido alienando a la población local e incrementando los costos, que además afecta a la población flotante, es decir, a quienes trabajan en los negocios o en las empresas establecidas en la zona",

explicó Daniel Narváez, VP de Marketing de Lamudi.

### Reaniman negocios

La llegada de extranjeros al corredor Roma-Condesa antes y durante la pandemia, ha reanimado la llegada de nuevos negocios de spa, mascotas, restaurantes internacionales, bazares, mercados *eco-friendly*, cervecerías, bares y espacios de experiencias turísticas o culinarias, que se habían apagado con la llegada del coronavirus.

"Ha habido más oportunidad de negocios, me da la percepción de que ha habido específicamente más negocios en cuanto a comida porque en la zona, ya encuentras mucha variedad de comida de diferentes países, ha crecido el mercado", comentó Rafael Reyes, emprendedor de un negocio de alimentos mexicanos, aunque reconoció que este fenómeno podría impactar en una alza en los precios de renta tanto para vivienda como negocios.

Tras un recorrido realizado por algunas de las calles más transitadas de estas colonias como Medellín, Álvaro Obregón, Ámsterdam o Yucatán, se pudo constatar el surgimiento de nuevos negocios de consumo, atención para mascotas y espacios *eco* y *pet friendly*, la mayoría visitados por extranjeros estadounidenses, españoles, franceses, alemanes y argentinos.

"Solo ha disminuido un poquito la afluencia, un poco el consumo, pero aumento en rentas no. Para este tipo de negocios, se han incrementado más cervecerías cerca, la mitad de los clientes que vienen son extranjeros", comentó Carlos Lezama, capitán de una cervecería localizada entre Yucatán y Zacatecas de la colonia Roma.

### México, *soft landing* para empresas

Muchos extranjeros que pueden trabajar aún de forma remota aprovechan para asentarse en México y trabajar desde acá; sin embargo, el *home office* no ha sido una opción muy atractiva, por lo que muchos deciden buscar opciones de espacio donde interactúan con otros profesionales.

"IOS Offices siempre ha funcionado como un *soft landing* para empresas extranjeras, es decir, llega alguien de fuera e inmediatamente busca una solución de este tipo, para constituir su empresa o empezar a operar", dijo Javier García Iza, director general de IOS Offices en entrevista. Y agregó que en el último semestre se ha intensificado la llegada de empresas alemanas, rusas, chinas y de EU con planes agresivos de crecimiento.

Esta inmigración luce como el reflejo de algo visible en términos macroeconómicos.

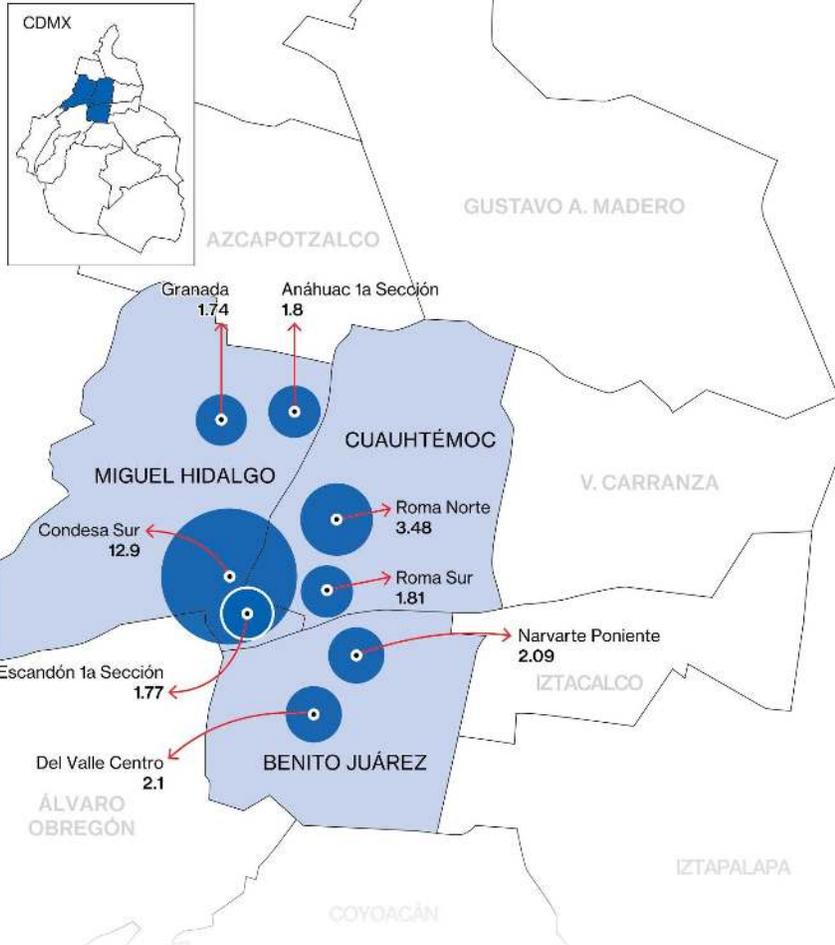
En el primer semestre de 2022, la Inversión Extranjera Directa (IED) en



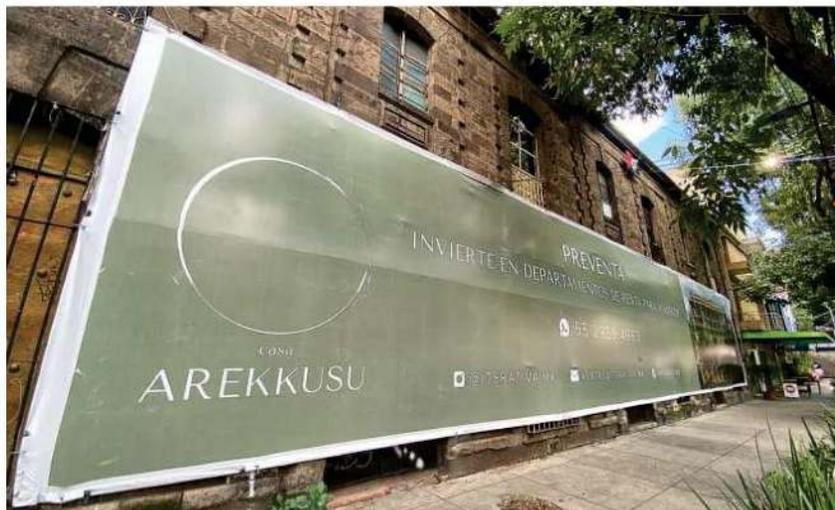
## Las favoritas

La Condesa y la Roma son las colonias favoritas de los extranjeros para vivir.

%Demanda\*



\*Colonias a las que han llegado extranjeros con Home.  
Fuente: INEGI/Home



México —que contribuye al crecimiento económico al aumentar el capital del país receptor— fue 12.0 por ciento superior al monto preliminar captado en el mismo periodo de 2021 (18,433.5 mdd), de acuerdo con las cifras preliminares de la Secretaría de Economía.

El arribo de gente y capital extranjeros motiva a la actividad en el negocio de “coworking”.

IOS Offices y otros jugadores como WeWork, IZA Business, IWG y *coworkings*, han dado espacio a empresas como Google, Justo, Mudafy, TuHabi, bancos, corporativos internacionales y tecnológicas, que dan empleo flexible a extranjeros con posibilidad de mudarse a la Ciudad de México.

Haab, que está ubicado en la Condesa, apuesta a quienes buscan formar parte de comunidades de trabajo mediante el *networking*. Este sitio alberga actualmente a alrededor de 350 miembros, como el arquitecto Michel Rojkind, el publicista Ignacio Cadena, Garage Films, la firma de motocicletas Royal Enfield, así como fondos de inversión. “Estamos creando un ecosistema de marcas e individuos que al estar juntos pueden producir más”, dijo Ickowicz.

### Traerá efectos

La migración de extranjeros a México por el trabajo remoto o el precio de las propiedades también traerá diversos efectos en el mercado, de acuerdo con los especialistas consultados por *Bloomberg Businessweek México*.

Diego Llano, cofundador de Morada Uno, una plataforma de arrendamiento, señaló que entre estos está un aumento de precios y la dolarización de los alquileres. “Los principales efectos que estamos viendo es el incremento en los precios de renta.

Las personas que vienen de ciudades como Nueva York, San Francisco, Londres, Austin, donde las rentas son realmente elevadas, y ahora hay propietarios que empiezan a cobrar rentas a veces en dólares, valores más elevados”, dijo.

Esto ha ocasionado que se intensifique un fenómeno originado tras la pandemia que es el desplazamiento de inquilinos hacia la periferia, donde la vivienda en renta y venta es mucho más barata o asequible, pero alejada.

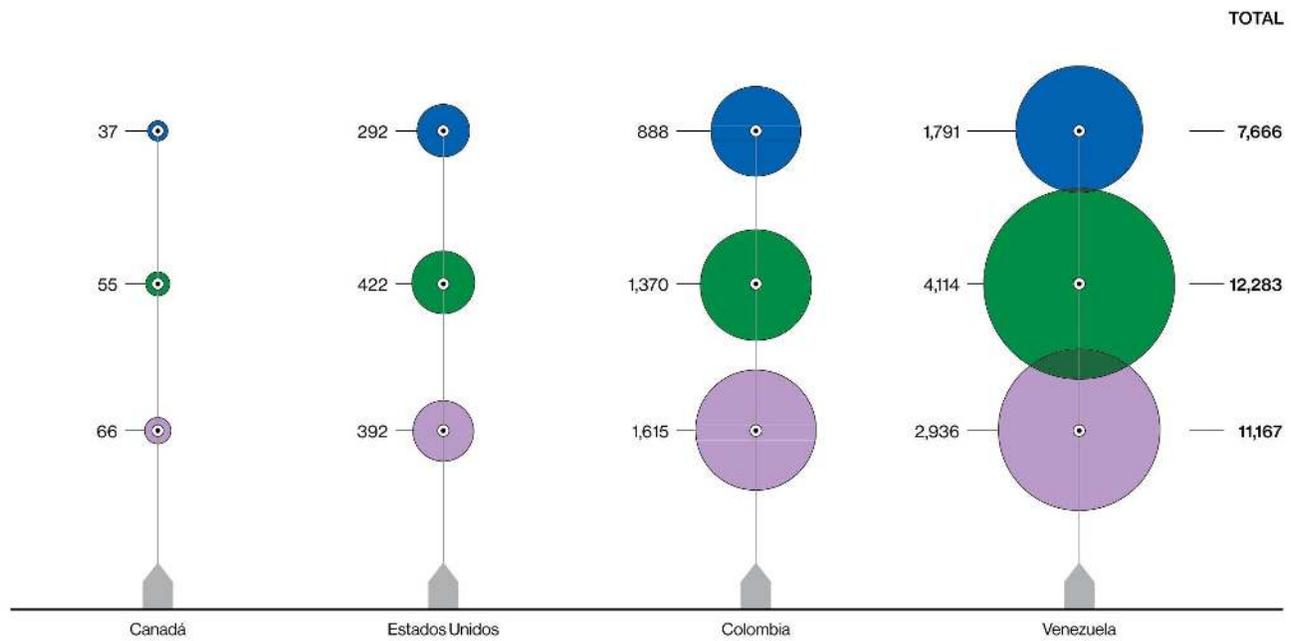
Andrés Eloy Ostos, un profesional venezolano que radica en México, ▶



## Hacen de CDMX su hogar

Crecimiento en la emisión de tarjeta de residencia permanente para la Ciudad de México.

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



Fuente: Boletín mensual de Estadísticas Migratorias del Secretario de Gobernación 2021.

◀ agregó que algunos de sus amigos se han mudado a colonias cercanas como la Narvarte, Portales o Álamos, ante el encarecimiento en colonias centrales.

“Para los mexicanos es un gran reto porque el precio de los inmuebles están al alza, en términos generales, la alta demanda de extranjeros también incide en este sentido, porque los propietarios liberan mayor facilidad para que se logren estos niveles de transacciones con tal de obtener un ingreso mayor, porque muchas veces no piden ni siquiera un aval”, comentó por su parte Narváez.

Los especialistas señalan que además de estas colonias, algunas ciudades como Querétaro, Tijuana, Mérida, Nayarit, San Luis Potosí, Monterrey, entre otras, han experimentado los mismos efectos migratorios en el mercado inmobiliario motivados por la llegada de extranjeros.

### El impacto en costo de renta

Sin embargo, la llegada de extranjeros a estas colonias ha provocado que los precios de alquiler se eleven más, ocasionando un desplazamiento de inquilinos que no pueden pagar rentas tan elevadas o servicios como cafeterías, restaurantes,



gimnasios, spas, entre otros, pensados para los nuevos residentes.

“Tenemos que los precios de la vivienda se han mantenido en altos niveles de crecimiento para la modalidad

de renta y adquisición, en zonas como el Corredor Condesa-Roma”, dijo González de Propiedades.com.

Antes de la pandemia rentar un departamento en promedio costaba hasta 8 mil pesos y hoy supera los 12 mil pesos en algunas zonas.

““He notado que todo está más caro, por ejemplo en el primer departamento que viví aquí en México fue en la Condesa”, pagaba 4 mil pesos por una habitación en Alfonso Reyes y eso ahorita creo que sería impensable. Ha subido bastante sobre todo porque hay una ola de gringos que viven en la Condesa y la Roma”, dijo Ostos, quien radica en México desde hace 8 años.

Rosalba González Loyde, maestra en desarrollo urbano por la Universidad Católica de Chile, señaló que la ciudad tiene importantes retos a futuro para capitalizar las ganancias que deja la llegada de extranjeros en el territorio.

“Si no hay una política de movilización, de plusvalía, de captura del aumento de valor del bien por la ciudad, no hay forma de recuperar los ingresos que genera la propia ciudad”, puntualizó.

—Fernando Navarrete

