

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
LICENCIATURA EN URBANISMO

“PANORAMA ACTUAL DE LA VIVIENDA EN RENTA  
EN LA CIUDAD DE MÉXICO”

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

URBANISTA

PRESENTA:

SÁNCHEZ MEJÍA SOL SHAI

DIRECTOR:

DR. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA

Ciudad Universitaria, Ciudad de México, 2022



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## **Agradecimientos**

Principalmente agradezco a mis padres, Rebeca y Luis; que sin ellos gran parte de lo que hago sería imposible.

Gracias a mi familia, Los Sánchez; así como a mis amigos y amigas por estar presentes.

Gracias a esos guías que fueron clave en la realización de este documento y en mi proceso de titulación: el Mtro. Juan García, la Mtra. Rosalba G. Loyde, la Dra. Esther Maya, el Mtro. Enrique Soto y en especial a mi director de tesis, el Dr. Luis Salinas.

Gracias a cualquiera que esté leyendo estas páginas y se interese en el trabajo que realicé con esfuerzo.

Por último, agradezco a la UNAM por darme el espacio, conocimiento y herramientas para crecer y desarrollarme como profesionista, así como persona.

## **Dedicatoria**

Para mis Reyes Magos constantes que sin duda hacen magia en mi vida, ya que siempre han velado por mi bienestar, caprichos y alegría.

Para aquellos que no dejaron de creer en mí y en mi potencial.

Para los que representaron un apoyo y enseñanza en alguna parte del camino.

Pero también para los que pensaron que no lo lograría.

Aquí está.

*“Es carrera, no carreritas”.*

# Índice

<b>- Introducción</b>	<b>4</b>
- Problemática	6
- Justificación	9
- Pregunta de investigación	10
- Objetivos	11
- Hipótesis	11
- Metodología	12
- Estructura de la investigación	15
<b>1. El arrendamiento en México</b>	<b>16</b>
1.1 El acceso a la vivienda en México	16
1.2 Propiedad vs. Arrendamiento	23
1.3 Condicionantes y demanda habitacional de la vivienda en alquiler	32
<b>2. La vivienda en renta en la Ciudad de México</b>	<b>40</b>
2.1 Evolución y localización del arrendamiento	40
2.2 Oferta actual	55
2.3 Nuevas modalidades de vivienda en renta	76
2.4 Demanda habitacional	95
2.5 Análisis del mercado	107
<b>3. Política habitacional en torno al arrendamiento</b>	<b>117</b>
3.1 Políticas y acciones aplicadas	117
3.2 Recomendaciones	127
<b>- Conclusiones</b>	<b>133</b>
<b>- Referencias</b>	<b>138</b>
<b>- Anexos</b>	<b>142</b>

## - Introducción

El crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), y, por ende, de la Ciudad de México, deriva en distintos fenómenos: expansión urbana, bajas densidades habitacionales, centralización y concentración de fuentes de empleo y servicios, entre otros. Dichos factores han generado que el valor del suelo en la capital aumente, sobre todo en los centros y corredores urbanos. Una de las consecuencias de este aumento es que el acceso a la vivienda se dificulte y que hoy sea una de las principales problemáticas a nivel urbano (Garrocho, 2011).

El incremento en el valor del suelo ocasiona el aumento en el precio de la vivienda, haciendo que su adquisición en propiedad se torne probablemente inalcanzable. Esto considerando que la gran parte de la población económicamente activa pertenece al mercado de trabajo informal<sup>1</sup> y/o la mayoría cuenta con ingresos correlacionados con niveles socioeconómicos medios y bajos<sup>2</sup> por lo que el acceso a créditos hipotecarios se dificulta, y, por lo tanto, la propiedad de una vivienda. Ante tal situación el arrendamiento se ha convertido en una alternativa habitacional y una opción con gran potencial para el acceso a la vivienda, sobre todo si lo que se busca es la proximidad a fuentes de trabajo, transporte y servicio (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Ponce, 2015).

De acuerdo a los últimos censos, el crecimiento del parque de vivienda en renta, así como la proporción de la misma han mostrado un aumento que no es de ignorar. Además de la dificultad de acceso a una vivienda en propiedad dadas las políticas de vivienda implementadas, diversos investigadores afirman que el arrendamiento ha ganado terreno ante la propiedad gracias a otros factores: la dinámica demográfica, la densidad población, la movilidad y la migración intra e interurbana, la irregularidad, la desigualdad social, el crecimiento de hogares unipersonales, entre otros (Coulomb 2006; Ponce, 2015; Sobrino, 2021).

A pesar del incremento de la vivienda en renta, este no parece ser provocado directamente por su asequibilidad ya que también se ha observado – y la presente investigación busca confirmarlo– un aumento en los precios de alquiler en la mayor parte de la Ciudad de México; estableciéndose rentas a un grado inasequible para gran parte de la población, en especial si se compara el ingreso mensual promedio de sus habitantes<sup>3</sup> con los precios promedio de renta en las alcaldías centrales<sup>4</sup>.

Ante esto, si se desea vivir en zonas consolidadas de la capital se suele optar por compartir el gasto que el arrendamiento implica con algún familiar, amigos, o incluso desconocidos. El término “roomie” se ha popularizado gracias a que cada vez más personas tienen la necesidad de compartir una vivienda al no poder pagarla sólo por

---

<sup>1</sup> Los datos a nivel nacional de la Encuesta de Ocupación y Empleo (ENOE) reportan al segundo trimestre del 2021 que el 56.2% de la ocupación se encuentra fuera del sector formal.

<sup>2</sup> De acuerdo al AMAI 2018 los niveles socioeconómicos (NSE) a nivel nacional más frecuentes son D (28%) y D+, C- y C (15% cada uno).

<sup>3</sup> De acuerdo a la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares (ENIGH) en el 2018 un habitante de la Ciudad de México poseía un ingreso de \$10,144 mensuales, mientras que los datos de 2020 reportan un ingreso de \$7,095 mensuales.

<sup>4</sup> La investigación reporta que, en las alcaldías centrales (para efectos de este documento son: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez) la renta mensual promedio de una vivienda es de \$23,622.

sus propios ingresos. Aprovechando la situación han surgido distintas empresas dedicadas a ofrecer espacios rentables de vivienda compartida, buscando hacerlas lo más atractivas posible a través del concepto del “co-living”.

Por otro lado, con la redensificación de la ciudad<sup>5</sup> se han construido numerosos desarrollos inmobiliarios habitacionales, principalmente para su venta. Sin embargo, también existen empresas que ofertan inmuebles de vivienda en arrendamiento (casi en su totalidad de tipo vertical). Es decir, desarrolladores que se encargan de rentar y administrar edificios de numerosos departamentos, que regularmente cuentan con distintas amenidades y suelen incorporar en el precio del alquiler la cuota de mantenimiento, el pago por los servicios básicos, e incluso, los muebles a usar. A estos desarrollos se les conoce como vivienda institucional en renta o *multifamily* (CREA, 2019; González, 2021).

Así es que la vivienda no propia se puede presentar de distintas formas: la vivienda en alquiler, la vivienda prestada o en otra situación (invadida, instestada, etc.); estas pueden ser dentro vías formales o informales. A su vez la vivienda en renta cuenta con distintos submercados. La presente investigación se enfocará en 4 submercados y que para efectos de este documento se les denominará como “modalidades”: la vivienda de alquiler tradicional, el arrendamiento compartido (que puede ser a través de empresas de *co-living* o de un particular como en la forma tradicional) y la vivienda institucional en renta.

Sea la modalidad que sea, es un hecho que la vivienda en renta se vuelve cada vez más costosa, poniendo en duda si es o no una alternativa atractiva y asequible comparada a la propiedad de una vivienda. Además, resalta una oferta cada vez más restrictiva, más descuidada y con menos virtudes y beneficios para los inquilinos, usualmente proveniente del mercado informal de vivienda en alquiler.

Lo anterior principalmente se adjudica a la falta de políticas públicas y regulaciones en torno a la vivienda en arrendamiento. Son pocas o nulas las normas que dictan a los propietarios –e intermediarios- de la vivienda en renta cómo operar, qué ofrecer y mucho menos las que dictan si debe haber un máximo en el precio de las rentas (Coulomb, 2006; Sobrino, 2021). Hace falta una regulación que tome en cuenta las necesidades y limitantes de la población, considere las nuevas modalidades de vivienda en renta y sobre todo que garantice su asequibilidad.

En general, la vivienda en renta ha sido poco abordada e investigada de manera teórica y analítica en comparación con la vivienda en propiedad; históricamente no se ha visualizado como una opción de acceso a la vivienda, incluso desde un marco normativo y político. Se requiere darle relevancia y detectar las problemáticas y oportunidades de mejora alrededor del arrendamiento con el fin de establecer, a través de políticas públicas y normatividad, las condiciones que brinden una oferta de vivienda en renta diversificada que responda a las características de la población, que faciliten

---

<sup>5</sup> Políticas como la llamada “Bando Dos” fueron permisivas ante la construcción de conjuntos habitacionales en alcaldías centrales permitiendo el crecimiento del parque habitacional en el centro de la ciudad. (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014)

su acceso, aseguren su asequibilidad y, en última instancia, mejoren la habitabilidad y calidad de vida en la Ciudad de México.

El presente trabajo tiene como objetivo brindar un panorama actual de la vivienda en arrendamiento en la Ciudad de México; que aproxime a argumentar que la vivienda en renta es una alternativa habitacional que requiere una revalorización pues ante las condiciones actuales podría ser sumamente benéfico integrarla a la política habitacional de forma equiparable a la vivienda en propiedad. Esto a través de un análisis de las características de la oferta presente, de las distintas variantes de arrendamiento habitacional y de la población demandante de vivienda en renta; así como de la política, normatividad y regulación vigente en torno a este tipo de tenencia.

## **- Problemática**

El acceso a la vivienda ha representado una de las problemáticas principales en el contexto urbano, problemática no exclusiva de las ciudades mexicanas. Es normal que el suelo bien ubicado, es decir, lugares consolidados que cuentan con infraestructura urbana, servicios y próximas a fuentes de empleo aumenten de valor con el paso del tiempo. Esto conduce a que el valor del parque inmobiliario habitacional crezca y por lo tanto se encarezca el precio de la vivienda dificultando su acceso a la población en general, ya sea en propiedad o en arrendamiento (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a).

Desde inicios de siglo, con el endurecimiento de las políticas públicas en contra del crecimiento urbano en la periferia y de asentamientos irregulares, así como la desaparición de las rentas congeladas, se ha detectado un incremento en el costo de la vivienda en renta. Y aunque a lo largo de la segunda mitad del siglo XX e inicios del presente siglo la vivienda en propiedad representaba la principal vía de acceso a la vivienda, por diversos motivos la vivienda en arrendamiento ha cobrado relevancia como opción habitacional (González, 2006).

En términos generales, la adquisición de una vivienda en propiedad ha perdido terreno ante el arrendamiento por distintas causas. En primera la liquidez de la población no es la suficiente para comprar una vivienda, por lo que requiere de créditos hipotecarios públicos o de instituciones bancarias. Considerando que en México alrededor del 56.2% de la población se encuentra ocupada en el sector no formal (Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo, ENOE, 2021), es probable que estos créditos no se aprueben a la mitad de la población al no tener cómo comprobar ingresos. Aunado a la baja remuneración de gran parte de los trabajos formales, estos créditos no se aprueban o los pagos mensuales representan una carga excesiva, carga que además se puede extender por décadas. Es así que comprar una vivienda se vuelve inaccesible pero también menos atractivo cuando además se agrega el factor de la inmovilidad residencial o los de la ubicación, tamaño y antigüedad del inmueble que se podría adquirir.

Si se deja de lado a la autoconstrucción y/o el autofinanciamiento, el arrendamiento resulta quizás una vía más práctica para acceder a una vivienda. Por lo menos se encuentra abierta a la población sin importar en qué sector se encuentre ocupada (formal o informal) y su asequibilidad suele ser mayor en la mayoría de los casos. Sin embargo, hoy en día se vuelve cada vez más complicado poder rentar una vivienda (ya sea horizontal/casa o vertical/departamento) localizada cerca de fuentes de trabajo, dotada de infraestructura y cercana a servicios. Esto tanto por los altos precios de alquiler y las características socioeconómicas de la población, como por los requisitos que se piden para poder alquilar, los cuales cada día pueden ser más: aval, depósito, cartas de recomendación, comprobación de ingresos, pago por investigación, entre otros.

Ante la falta de acceso a la vivienda en propiedad, la incierta asequibilidad de la vivienda en renta, la transición demográfica, el aumento de los hogares unipersonales, entre otros factores que se explicarán más adelante, han surgido alternativas y nuevas modalidades de oferta. Si bien vivir en familia donde existen dos o más fuentes de ingreso no representa una situación que dificulte en gran medida el alquilar una vivienda, cada vez son más los casos donde se ha optado por compartir gastos y espacio con amigos e incluso desconocidos. Esta situación también se ha visto aprovechada por desarrolladores de vivienda que han introducido la renta de vivienda compartida (principalmente departamentos) en ubicaciones privilegiadas, administradas y gestionadas por ellos, dotándolos de características atractivas, por medio del concepto de *co-living* o de la vivienda institucional en renta. No obstante, estas opciones no tienden a estar al alcance del grueso de la población en términos económicos.

Así, se tiene un mercado compuesto por la oferta, que establece los precios y requisitos de alquiler y por la población (demanda) que requiere del espacio habitacional, pero puede no acceder a una vivienda debido a sus características socioeconómicas. Es decir, la oferta no necesariamente responde a las necesidades y condiciones de la población. (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a)

Ejemplificando: de acuerdo a datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH, 2020) elaborada por el INEGI, un habitante de la Ciudad de México cuenta con un ingreso mensual promedio de \$7,095. Suponiendo que efectivamente se cuente con ese ingreso y se desee rentar un departamento entero en la alcaldía Benito Juárez, los cuales van -con suerte- desde los \$6,000 mensuales<sup>6</sup>, se estaría destinando casi la totalidad del ingreso en el pago del alquiler; eso sin tomar en cuenta el costo de pago de servicios básicos, de mantenimiento y de mobiliario. Asumir estos gastos es una acción que ningún asesor financiero recomendaría, o simplemente no se podría costear el resto de los gastos de la vida diaria. Se opta entonces por buscar compartir gastos o alquilar una vivienda en zonas no consolidadas o periféricas de la ciudad.

La problemática radica en que al buscar rentar una vivienda en la Ciudad de México el inquilino se ve obligado a sacrificar algo, ya sea su espacio, sus ingresos, su tiempo o proximidad. Es decir, aunque se tenga la constrictión o la preferencia de arrendar, si se

---

<sup>6</sup> Precio con base en la investigación hecha donde se encontró que las rentas de departamentos en dicha alcaldía van desde los \$6,000 hasta los \$52,600 mensuales y un promedio de \$17,800.



desea habitar en alguna de las alcaldías centrales se tendrá que destinar gran parte de los ingresos al costo de la renta o compartir espacio con otros inquilinos. Si, por el contrario, no se desea sacrificar el espacio y/o los ingresos no son suficientes, será la proximidad la variable que se vea afectada al haber mayor existencia de viviendas asequibles en las alcaldías periféricas y menos consolidadas. Todo esto sin considerar las condiciones de habitabilidad y características físicas de las viviendas en arrendamiento.

La situación afecta a la mayor parte de la población de la Ciudad de México, que de acuerdo al Censo 2020 de INEGI, son adultos jóvenes (entre los 25 y 34 años)<sup>7</sup>. Este grupo de edad forma parte de la llamada generación *millennial*, la cual tiene una considerable formación escolar y profesional, regularmente con empleo formal mal remunerado, sin el beneficio de las pensiones y, ahora, se le agrega la dificultad de acceder a una vivienda. (Forbes, 2020; Turits, 2019)

El problema del acceso a la vivienda, aunque es económico, deriva en lo social, cultural, en la calidad de vida y en el ambiente; sin embargo, está sumamente ligado a la política. Pensando en que el acceso a la vivienda es un derecho constitucional, el gobierno, a través de políticas públicas, regulaciones y programas, debería estar involucrado en que sea el desarrollo inmobiliario el que responda o se acople a las condiciones y necesidades de la población (y no al revés), estableciendo las pautas que garanticen la asequibilidad de la vivienda. En lo que respecta a la normatividad, regulaciones y programas públicos en torno a la vivienda en renta en México y específicamente en la capital, en las últimas décadas se ha hecho muy poco y con impacto prácticamente invisible.

La falta de regulación por parte del gobierno deriva en problemáticas como: la existencia y control del mercado por parte de inmobiliarias e intermediarios, mayor presencia de oferta informal, mayor especulación de precios de alquiler, menor o nulo mantenimiento al parque habitacional en renta, condiciones de hacinamiento, precariedad, escasa inversión en el sector, entre otras (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Coulomb, 2006). Por lo que se requiere de un marco normativo y regulatorio que asegure tanto el acceso y asequibilidad a la vivienda en arrendamiento como su calidad y habitabilidad.

Volviendo a la cuestión principal de la investigación: se pone en duda si, dadas las condiciones actuales en la capital del país, la vivienda en renta es una alternativa habitacional accesible o es que aún se requieren cambios para revalorizar a la vivienda en arrendamiento y visualizarla como una opción de acceso habitacional complementaria - mas no subordinada - a la vivienda en propiedad.

---

<sup>7</sup> En 2020 el 16.2% de la población de la Ciudad de México tenía entre 25-34 años, 14.9% entre 35-44 y 14.9% entre 15-24 y la edad mediana correspondía a los 35 años.

## - Justificación

Se afirma que el análisis de la vivienda en renta ha sido poco abordado ya que, cuando a vivienda se refiere, las investigaciones suelen centrarse en el valor del suelo, políticas de vivienda, el parque habitacional, desarrollo del mercado inmobiliario, etc., todo desde una perspectiva de vivienda en propiedad.

Hay un leve avance en la política habitacional a partir de la visualización de la vivienda en arrendamiento como alternativa habitacional a través del Programa Nacional de Vivienda (2014 – 2018)<sup>8</sup>; “no obstante este avance, aún no existe un diagnóstico sobre la tenencia en renta, es decir, su evolución, calidad, ubicación, inquilinos, deficiencias, etcétera, entre otros temas que es necesario conocer para definir, focalizar y aplicar los programas pertinentes para satisfacer la demanda potencial de este bien”. (Ponce, 2015, p. 31). Esta investigación pretende justamente brindar la información que permita una aproximación al diagnóstico sobre el arrendamiento, abocándose específicamente a la Ciudad de México.

En la Ciudad de México, de acuerdo a datos de INEGI, ha habido un incremento en el porcentaje de viviendas en alquiler (2000-2020), siendo actualmente la quinta entidad con más hogares rentados. Es así que, en el presente siglo se ha consolidado en la ciudad un mercado inmobiliario habitacional, atrayendo desarrolladores de vivienda que ya no sólo buscan ofertar espacios en venta y ven en el alquiler otra oportunidad de generar ganancias. Además, en la ciudad se ha adoptado cada vez con mayor frecuencia por la vivienda compartida en renta, tanto a través de propietarios particulares como de desarrolladores del concepto de *co-living*.

Como ya se mencionó, la vivienda en renta se ha abordado poco y mucho menos se ha investigado acerca del surgimiento de otras formas de arrendamiento. Se pretende con este documento analizar el comportamiento de la vivienda en alquiler en la Ciudad de México en el contexto actual, así como la oferta emergente de la vivienda en renta en sus distintas modalidades: vivienda institucional en renta, *co-living* y vivienda compartida.

Considerando que la vivienda en renta ha cobrado relevancia en las últimas décadas y que han surgido nuevas formas de oferta, así como desarrolladores y actores, la normatividad y regulación respectiva debería de ir a la par. Se busca entonces estudiar las políticas y acciones que se han aplicado en torno a la vivienda en alquiler, sus alcances y beneficios; así como alternativas que podrían implementarse con el fin de revalorar al arrendamiento como opción habitacional y no sólo como una forma de tenencia.

Se busca aportar nuevo conocimiento acerca de la vivienda en arrendamiento, uno más actual e integral, que presente de manera sintetizada y sencilla el panorama de la vivienda en renta de la capital del país, su comportamiento, modalidades, el mercado (oferta y demanda), tendencias y su regulación.

---

<sup>8</sup> Aunque existe un PNV más reciente, el del periodo anterior considera a la vivienda en renta como una alternativa de acceso de mayor peso, como se explica a mayor detalle en el capítulo 3.

El contenido y resultados pueden ser de utilidad en distintos ámbitos: de forma teórica y estadística aportará información en el campo de la disciplina del urbanismo que puede ser aplicada o integrada a otras investigaciones; los datos y análisis del mercado le sirve a constructores, desarrolladores de vivienda y asesores inmobiliarios que suelen crear bases de datos con la finalidad de mejorar lo que ofertan y generar mayores ganancias; y no menos importante, las conclusiones y recomendaciones que se generarán pueden aportar una aproximación a una mejor política que incluya programas y estrategias, así como una regulación aplicable a la actual oferta de la vivienda en renta por parte de la administración pública de la ciudad.

Si se empieza a visualizar a la vivienda en arrendamiento realmente como una opción de acceso a la vivienda, darle importancia a su crecimiento y detectar que existe una problemática a causa del atraso y falta de programas y regulaciones, será posible establecer las condiciones que brinden una oferta de vivienda que responda a las limitantes y necesidades de la población, que faciliten su acceso, aseguren su asequibilidad y mejoren la habitabilidad en la Ciudad de México.

## **- Pregunta de investigación**

En el contexto actual de la Ciudad de México surgen distintas incógnitas, siendo las principales: ¿de qué manera se conforma la vivienda en renta en la capital del país?; dadas sus condiciones, ¿es realmente una alternativa habitacional accesible?

Con los resultados de la investigación se pretende contestar la pregunta de investigación a través de otras respuestas a cuestiones más específicas como: ¿a qué condiciones o variables responde al hecho que el arrendamiento haya cobrado relevancia en los últimos años?; ¿es una cuestión meramente económica o intervienen otros factores socioculturales y políticos?; la actual oferta de vivienda en renta, incluyendo las nuevas modalidades, ¿realmente responde a las necesidades y condiciones de la población?; ¿compartir espacio y dividir gastos es la solución asequible que se tiene al buscar alquilar una vivienda ubicada en zonas consolidadas de la ciudad?; ¿la regulación del mercado facilitaría el acceso a la vivienda en renta?; ¿qué acciones podrían implementarse para mejorar la situación en torno al arrendamiento de la vivienda?

## - Objetivos

### - Objetivo Principal

Discutir y posicionar a la vivienda en arrendamiento como opción de acceso habitacional a través del análisis del panorama actual de la vivienda en renta en la Ciudad de México.

### - Objetivos Particulares

- Definir las causas de la problemática del acceso a la vivienda y del incremento de la vivienda en renta, así como del surgimiento de nuevas modalidades de arrendamiento.
- Analizar al mercado actual de la vivienda en renta en la Ciudad de México: comportamiento, tendencias, asequibilidad, características, modalidades, actores y demanda poblacional.
- Revalorizar a la vivienda en arrendamiento y sus posibilidades de cambio como opción habitacional a partir de la mención y descripción de mejoras e implementación de políticas y acciones públicas.

## - Hipótesis

La vivienda en renta ha sido subordinada ante la vivienda en propiedad dadas las políticas habitacionales, sin embargo, su presencia e incremento en la Ciudad de México indican que es una alternativa habitacional que requiere visualización, revaloración e integración a programas y acciones, así como de mayor regulación que vaya de la mano con su evolución y las modalidades emergentes con el fin de equilibrar el mercado del alquiler asegurando su acceso y asequibilidad.

La hipótesis principal se relaciona con planteamientos específicos:

- El arrendamiento en la Ciudad de México se ha incrementado y tenderá a aumentar por diversas causas: la dificultad de acceso a una vivienda en propiedad, la concentración de servicios y fuentes de empleo (los cuales generan movilidad diaria y cambios de residencia), el contexto sociodemográfico actual (población joven, hogares unipersonales, etc.), entre otras particularidades.
- Los elevados precios de alquiler observados propenden y provocarán que las nuevas generaciones no puedan costear una vivienda ubicadas en alcaldías centrales y zonas consolidadas, teniendo que elegir entre la

vivienda periférica o la vivienda compartida; provocando también el incremento de ésta última.

- El surgimiento de nuevas modalidades es un fenómeno que tenderá a reproducirse en el futuro, ya que surgen como respuesta a la problemática de acceso a la vivienda, sin embargo, no necesariamente responden a las condiciones del grueso de la población.
- La falta de regulación y de integración a políticas de vivienda generan que el parque habitacional en alquiler se vuelva cada vez más informal, costoso, descuidado, menos habitable y accesible. De no atenderse la situación, la vivienda en renta dejará de presentarse como solución o desahogo y se intensificará la problemática de acceso a la vivienda.
- El arrendamiento es una oportunidad de mejora como alternativa habitacional que bien podría abordarse con incentivos fiscales, subsidios directos para ciertos grupos, mayor introducción de fondos de inversión para su producción, registro del arrendamiento, control de rentas, planificación urbana que incorpore el alquiler, pero sobre todo la creación de un marco regulatorio.

## **- Metodología**

El presente trabajo consiste en una investigación y análisis del mercado inmobiliario en renta de la Ciudad de México, parte de su comportamiento en las últimas décadas, su desarrollo en el contexto actual, las nuevas modalidades y la regulación vigente en el ámbito del arrendamiento. Se aborda de una forma descriptiva, cuantitativa y cualitativa. Una vez obtenido un panorama del mercado en arrendamiento, se evaluará si esta forma de acceso a vivienda resulta asequible de acuerdo a las necesidades y condiciones de la población. Además, se pretende determinar si el actual marco normativo tiene el alcance necesario para inferir el mercado de vivienda en renta para que esta sea accesible y rentable. Por ello, el trabajo también comprende una parte analítica y evaluativa.

El marco geográfico al que se delimitará la presente investigación comprende únicamente a las 16 alcaldías de la Ciudad de México. Aunque esta entidad junto con el Estado de México e Hidalgo forman parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) y sus dinámicas se interrelacionan, hay que considerar que las concentraciones de vivienda en renta, las modalidades emergentes, así como los núcleos de trabajo y servicios se localizan mayoritariamente en la capital. Sin duda, es la demarcación que sostiene las presiones migratorias y de movilidad. Y si bien la política habitacional se suele abordar a nivel federal, cada entidad cuenta con sus propias regulaciones y normatividad, sobre todo si al arrendamiento se refiere. Por estas razones, aparte de términos prácticos, la información y conclusiones respecto a la oferta de la vivienda en renta se delimitarán a la capital del país.

La población a estudiar comprende a la demanda habitacional respectiva: a los habitantes de la Ciudad de México y a los que se trasladan a ella cotidianamente y que probablemente estén interesados en cambiar de residencia a la capital. Sin embargo, para obtener la población representativa para esta investigación se tomará en cuenta principalmente a la población económicamente activa (PEA), es decir, población en edad de trabajar (mayor a los 15 años) perteneciente a la Ciudad de México. Se considera que en ciertos puntos del análisis será relevante el diferenciar a la población por grupos de edad y por entidad de residencia actual.

En cuanto a la temporalidad de la investigación, para los antecedentes se tomarán en cuenta datos y elementos de los últimos 30 años. Esto con el fin de ver un cambio en el mercado de la vivienda en renta que pudiera coincidir con un periodo generacional y/o con políticas públicas de vivienda, es decir, regulaciones que pudieron haber intervenido en el desarrollo del mercado de vivienda en arrendamiento. El resto del estudio comprende datos de 2018 al 2021, considerando estos últimos años como el contexto actual.

La recolección de información se integrará a través de fuentes oficiales e institucionales como son los censos, encuestas y reportes de INEGI, CONAVI, UNAM, entre otras; así como datos y reportes presentados por organizaciones (como la Asociación Mexicana de Agencias de Inteligencia de Mercado y Opinión, AMAI) y portales inmobiliarios (como Lamudi, Inmuebles24, entre otros). La información obtenida gracias a estas instancias servirá para realizar un análisis socioeconómico, estadístico, histórico y de comportamiento del mercado de la vivienda en renta (oferta y demanda).

Cabe mencionar que la información censal respecto a la tenencia clasifica a la vivienda en: propia, alquilada, prestada, en otra situación y no especificado, dependiendo el año censado. Para unificar el criterio de los censos en cuanto a la tenencia a lo largo de los años, se ha integrado en una misma categoría a la vivienda prestada y la vivienda en otra situación. Asimismo, en algunos puntos de la investigación se hará el análisis bajo la distinción de: "vivienda propia" y "vivienda no propia".

Por otro lado, se pretende obtener información y generar bases de datos por cuenta propia para obtener costos y características de vivienda en renta ofertadas en sitios en línea, tales como: *metroscubicos.com*, *inmuebles24.com*, *Facebook Market*, entre otros. En cuanto a la vivienda compartida igualmente se utilizarán estas plataformas de oferta y búsqueda junto con *Roomgo.com*. Para obtener información de la oferta de vivienda institucional en renta y de *co-living*, gestionadas por empresas privadas, se realizarán actividades de "mystery shopping" o "comprador misterioso". Aunque este tipo de empresas se promocionan en línea se debe solicitar información acerca de las características específicas de las viviendas, costos y condiciones de arrendamiento a través de contacto directo o incluso se requiere llenar solicitudes para la aceptación previa al arrendamiento.

Adicionalmente se elaborará una encuesta por medio de la herramienta *GoogleForms*, la cual se aplicará en línea a un mínimo de 385 encuestados. Este tamaño de muestra se calculó con base en la PEA de la ZMVM (Ciudad de México y Estado de México únicamente), que de acuerdo a la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE,

2021) es de 8,676,291 personas; con un nivel de confianza del 95% y margen de error del 5%.<sup>9</sup> La encuesta diseñada aporta información cualitativa y cuantitativa relevante para la investigación en el aspecto socioeconómico, de preferencias, necesidades y prioridades de la población en torno a la vivienda en renta.

Se realizará un análisis comparativo entre la vivienda en renta tradicional, la oferta gestionada por desarrolladores y la vivienda compartida; esta última a su vez se analizará y comparará en sus dos vertientes: el tradicional y el de concepto “co-living”. Paralelamente la información estadística, sociodemográfica y cualitativa (obtenida en la encuesta), permitirá analizar las características, condiciones, poder adquisitivo, necesidades y preferencias de la población en torno al arrendamiento de la vivienda. Teniendo claro el panorama de la vivienda en renta y el de la población, se podrán establecer conjeturas respecto a la inclinación y capacidad de los habitantes de rentar una vivienda, con el fin de establecer si la oferta actual resulta asequible para la población.

Es importante comentar que en el análisis no se tomará en cuenta la oferta existente perteneciente a la plataforma en línea de *Airbnb*. Dicha aplicación originalmente se ha limitado a ofrecer espacios de vivienda en renta vacacional, es decir, de corta estancia. Si bien *Airbnb* y su mercado han cobrado relevancia y también se ofertan viviendas para estancias más largas (mensuales), estos alquileres son minoría. Personalmente creo que las características, desarrollo y dinamismo de este tipo de alquiler funciona de distinta manera a las otras modalidades expuestas y es dependiente de otros factores.

El análisis tampoco abarcará otros submercados de la vivienda en renta, como la vivienda en alquiler dirigida a los estudiantes o la vivienda enfocada a los adultos mayores que se conoce como *senior living*. Se considera que estos submercados presentan otras características y responden a condiciones muy distintas que la vivienda en arrendamiento “tradicional”.

Toda la información recopilada y generada se presentará a través de tablas y gráficas que serán de utilidad para realizar el análisis estadístico y socioeconómico necesario. Asimismo, se realizarán mapas temáticos que permitirán la visualización y ubicación de fenómenos: aumento, decrecimiento, concentraciones, etc. Dichos mapas se elaborarán a través del sistema de información geográfica: *ArcMap*, apoyándose en otros como *Google Earth Pro*.

La información acerca de la política habitacional, normatividad, programas y regulaciones vigentes se obtendrá principalmente de información pública de los sitios web de instancias gubernamentales como INVI, CONAVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, etc. Para conocer sus resultados en el ámbito del arrendamiento se consultarán estudios, notas periodísticas, artículos y bibliografía disponible.

Las conclusiones reflejarán el análisis previo y una aproximación a alternativas de solución al problema de acuerdo a la formación profesional y conjeturas personales, así como al alcance del presente trabajo.

---

<sup>9</sup> Para el cálculo de la muestra se utilizó la calculadora de *QuestionPro*, herramienta disponible en línea en: <https://www.questionpro.com/es/calculadora-de-muestra.html>

## **- Estructura de la investigación**

El presente documento se abocará a la vivienda en renta en la Ciudad de México, investigación que se expondrá en 3 capítulos distintos. El primero de ellos se integrará bajo referencias teóricas, conceptos básicos y factores de relación, así como causales en torno a la vivienda en arrendamiento. En primera instancia se expondrá acerca del acceso a la vivienda en México: antecedentes, evolución, vías y condicionantes. Se buscará ponderar el arrendamiento a través de una comparación entre la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler. Se busca describir las aproximaciones teóricas y de investigación que se han hecho acerca de la vivienda en renta, así como las características poblacionales relacionadas al arrendamiento.

En un segundo capítulo se expondrá el panorama de la vivienda en renta dentro del marco geográfico de la Ciudad de México. En este se describirá la evolución que ha tenido el arrendamiento desde el siglo pasado hasta la fecha, haciendo énfasis en los últimos años. Dentro del contexto actual se considera el surgimiento de nuevas modalidades en renta; las cuales se clasificarán, describirán y expondrán en este capítulo. Se analizará la oferta actual de vivienda en renta contemplando sus características, localización, concentración, precios, etc.; además de realizar un comparativo entre las distintas modalidades. En última instancia se enlistarán y describirán las condiciones y factores característicos de la población perteneciente a la demanda habitacional de vivienda en arrendamiento perteneciente a la Ciudad de México, así como sus necesidades y preferencias en torno a la vivienda; aspectos subjetivos y cualitativos obtenidos de la encuesta realizada.

La política habitacional referente a la vivienda renta se verá detallada en el tercer y último capítulo. Se encontrarán los programas y regulaciones implementados, tanto históricos como vigentes, así como las aproximaciones a establecer al arrendamiento como opción habitacional adoptadas en distintos países y ciudades. En este capítulo se indicarán acciones recomendadas por otros investigadores con el fin de enlistar una serie de mejoras que se podrían realizar para revalorizar a la vivienda en renta.



# 1. El arrendamiento en México

## 1.1 El Acceso a la vivienda en México

Con el objetivo de brindar un panorama de la vivienda en renta en la Ciudad de México y aproximarse a un diagnóstico de la misma se ha de tomar en cuenta primeramente las formas de producción y acceso existentes, así como su evolución en orden de explicar su estado actual, tendencias y posibles causas.

Distintas publicaciones de autores como Blanco, Fretes, & Muñoz (2014a y 2014b), Connolly (2006), Coulomb (1991 y 2006), Puebla (2010), Sobrino (2021), entre otros, coinciden en que en México se tienen las siguientes opciones de acceso a una vivienda:

- Adquisición de la vivienda en propiedad
- Autoproducción y/o autofinanciamiento de la vivienda
- Arrendamiento

Cada una posee distintas vías y variantes y su accesibilidad depende de aspectos socioeconómicos de la población, así como de las características y condiciones de la oferta presente. Analizar dichas alternativas de acceso permite conocer las causas y factores que influyen en la cuestión habitacional.

Cabe resaltar que la vivienda en propiedad ha sido y es la principal vía de acceso habitacional, no sólo en México, en América Latina también, de acuerdo a Blanco (2014b) la tasa de propiedad de la región es del 64%. Esta proporción se explica gracias a distintos factores: la migración, la urbanización y, en gran parte, por las políticas habitacionales adoptadas por los gobiernos latinoamericanos.

En México además se tiene una marcada diferencia entre el mercado de vivienda formal y el informal; y el crecimiento de este último contribuye a la problemática habitacional. Por su parte, en el lado formal se ha producido vivienda bajo la normativa urbana, ubicada en suelo adquirido a través de procesos legales de compraventa, libre de gravámenes, con pago de impuestos, etc; en estos casos, la vivienda puede ser producida por encargo y puede ser autofinanciada por sus ocupantes o mediante una hipoteca bancaria o estatal. En el mercado informal se produce vivienda a través de procesos de autoconstrucción, que pueden ser o no financiados por sus ocupantes finales, adquiriendo el suelo mediante procesos de compraventa o por medio de invasiones (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Cabe agregar que el siglo pasado se caracterizó por la urbanización y crecimiento de las ciudades. Fue así que distintos contingentes migrantes, así como población sin acceso a créditos vieron en el suelo de propiedad social e irregular una oportunidad para satisfacer su necesidad habitacional. Se apropiaron del suelo a través de la invasión o de la compraventa fuera de marcos legales y produjeron vivienda bajo el

autofinanciamiento y la autoconstrucción. Dicha situación provocó nuevos inconvenientes: la ocupación irregular del suelo y la precariedad del hábitat periférico (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Entonces fue necesaria la intervención del Estado para la regularización de la tenencia de la tierra. Fue cuando, en 1973, surgió la Comisión de Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), con el objetivo de regularizar y escriturar lotes, así como promover la compra-venta de suelo y reservas territoriales en zonas adecuadas para el desarrollo urbano y vivienda.

En las últimas décadas la población urbana se ha duplicado y la superficie de las manchas urbanas ha crecido siete veces y se reconoce que 6 de cada 10 viviendas en México son autoconstruidas (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014). Es decir, la autoproducción de vivienda ha sido históricamente la principal vía de acceso habitacional en nuestro país.

El problema de la vivienda en México –y de América Latina en general- se intensificó a finales del siglo XX con la adopción de una política habitacional orientada al mercado, considerando a la vivienda como un bien capital o producto, más que como servicio (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a).

Hasta la década de los ochenta el Estado era el encargado del control de la vivienda, su producción (desde el acceso al suelo, localización, construcción, los atributos de habitabilidad, etc.) e incluso, su comercialización. Es decir, el Estado representaba el principal actor en materia de vivienda (Blanco, Fretes, & Muñoz 2014a, Puebla, 2010; Salinas & Pardo 2018).

Sin embargo, a partir de los años noventa, se implementaron cambios a través de políticas y reformas neoliberales y se comenzó a dejar la producción de vivienda en manos de la promoción privada. El Estado se limita desde entonces a fomentar la oferta y a apoyar la demanda. Por otro lado, al adoptar programas provenientes del Banco Mundial se realizaron cambios en los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), con el objetivo de crear fondos de acceso a la vivienda –básicamente créditos hipotecarios– para la población asalariada empleada en el sector formal. A este sistema se le conoce como “modelo chileno” y se implementó también en otros países latinoamericanos como Costa Rica y Colombia (Salinas & Pardo, 2018). A éstas políticas también se les conoce como “ABC”, por las siglas de ahorro, bono y crédito. En Chile y México este sistema se ha desarrollado a tal grado que el mercado de hipotecas genera alrededor del 10% y 20% del producto interno bruto (PIB) respectivamente (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014b).

Con este enfoque facilitador, los ONAVIS (tales como el INFONAVIT, FOVISSSTE, Fovi/SHF, entre otros) limitaron su papel al financiamiento de créditos hipotecarios principalmente para vivienda de interés social y abrieron sus programas a la participación del sector privado. Dichos créditos han sido dirigidos a la población de menores recursos y asalariada en el sector formal, dejando de lado a una gran parte de la población que no está afiliada a ningún sistema de seguridad social, lo que implica que no es sujeta a créditos y sus opciones para adquirir a una vivienda en propiedad son a través de medios

propios o incluyen la autoproducción (construcción y/o financiamiento), así como la invasión de suelo (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Puebla, 2010).

El acceso a la vivienda social se relaciona directamente con el ser asalariado, con ser derechohabiente a un sistema de salud y, por lo tanto, a un fondo habitacional. En consecuencia, los programas públicos han excluido de manera ascendente a alrededor de un 45% de la población mexicana referente a la población en situación de pobreza, no derechohabiente y/o sin capacidad de pago. Es así que la función social de la política de vivienda se ha desvirtuado (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Aunado al cambio del papel del Estado en el rubro habitacional, otros dos factores son causantes de las problemáticas urbanas actuales en torno a la vivienda. El primero fue la reforma al Art. 27 Constitucional, en 1992, el cual permitía la privatización del suelo de propiedad social (ejidal y comunal)<sup>10</sup> posibilitando su incorporación al mercado. El segundo fue la adopción de programas provenientes del Banco Mundial, como el Programa para el Fomento y Desregularización de la Vivienda (Salinas & Pardo, 2018).

Por una parte, con la privatización del suelo de propiedad social y la previa presencia de asentamientos irregulares, dichos asentamientos se reprodujeron e incluso se consolidaron. Por otro lado, la reforma constitucional permitió que el sector privado tuviera acceso a suelo “barato” en terrenos -anterior y principalmente- ejidales para su construcción y comercialización, casi siempre localizados en la entonces periferia. Se resalta que esta fue una política dirigida al suelo más que a la vivienda en sí.

Bajo este contexto se creó una oferta masiva de suelo periférico y conurbado que fungió de soporte para la promoción inmobiliaria para clases medias y altas; a la construcción de conjuntos habitacionales por parte de instituciones gubernamentales y a la proliferación de asentamientos populares -irregulares- derivados de la invasión y/o autoconstrucción.

El acceso a la vivienda ha representado una de las problemáticas principales en el contexto urbano, problemática no exclusiva de las ciudades mexicanas. De acuerdo a Blanco, Fretes y Muñoz (2014b), la problemática de la vivienda en América Latina se manifiesta en tres dimensiones principalmente: el déficit, la asequibilidad y la segregación. Por su parte el déficit se refiere principalmente a la falta de vivienda, pero también se consideran las carencias y deficiencias que estas tienen en términos de infraestructura, materiales, tenencia o hacinamiento. La asequibilidad significa que se puede conseguir o adquirir en términos monetarios, es decir, que se puede pagar o comprar. La segregación en la vivienda se ve reflejada en la estructura urbana, en cómo se distribuyen distintos sectores de la población.

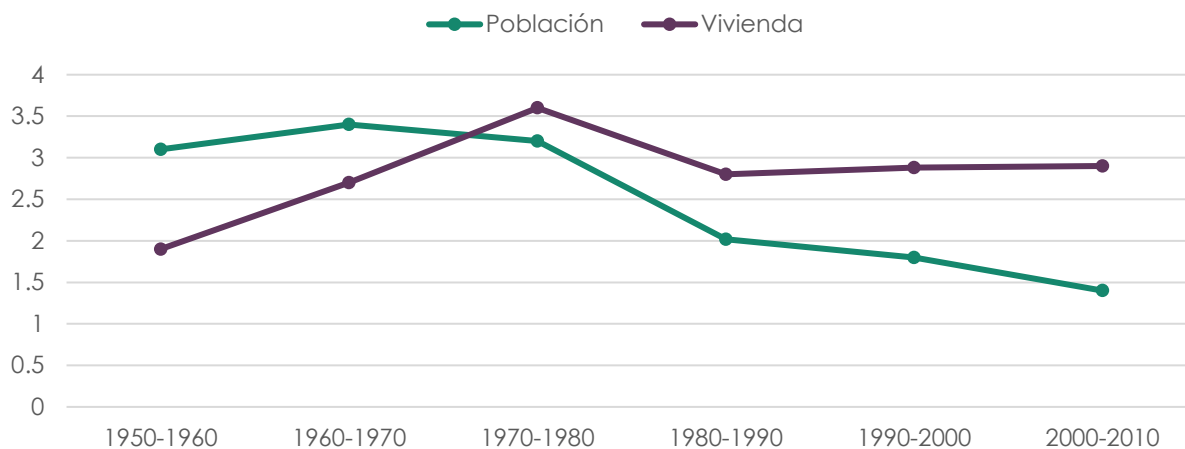
Contrario a lo que se podría llegar a inferir, en México, por lo menos en el ámbito urbano y metropolitano, no existe un déficit de vivienda; prueba de ello es que a partir de los años 70 el ritmo de crecimiento de la vivienda ha sido mayor que el de la población, hasta llegar a duplicarla en el periodo de 2000 a 2010, como se observa en el gráfico 1.1. Esto se debe, en principio, a la proliferación de créditos hipotecarios de instituciones

---

<sup>10</sup> La diferencia entre el suelo ejidal y el comunal es que el primero pertenece a algún grupo de ejidatarios y el segundo pertenece a una comunidad de origen indígena.

públicas. Dado este superávit, por lo menos una cuarta parte de las viviendas adquiridas a través de estos financiamientos se encuentra deshabitada o son de uso temporal (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Ponce, 2015).

Gráfica 1.1 Tasa de crecimiento de la población y la vivienda en México (1950-2010)



Fuente: Elaboración propia con información de Flores, Ponce, Puebla y Salazar (2014)

La libertad del sector privado, aunada al estímulo del Estado para construir viviendas y la falta de condiciones que faciliten su acceso global también provocaron un mayor crecimiento del parque habitacional comparado con el crecimiento poblacional. Generando una sobre oferta de vivienda principalmente de interés social localizada en zonas periféricas o conurbadas, aumentando también el número de viviendas deshabitadas. (Ponce, 2015)

La asequibilidad de la vivienda es un factor primordial del acceso habitacional. Conforme al estudio realizado por Blanco, Fretes y Muñoz (2014a), la vivienda formal en América Latina es costosa, ya que la relación entre precio e ingreso pueden ser hasta tres veces mayor que en Estados Unidos, por ejemplo. Esto es más grave si se toma en cuenta que en México casi la mitad de la población es pobre<sup>11</sup> (CONEVAL, 2020) y el 55.1% de los trabajadores son informales (ENOE, 2021).

La política crediticia no ha tenido el éxito esperado por razones fundamentales: se encuentra condicionada a los derechohabientes y gran parte de la población sujeta a créditos no puede costear una solución privada estándar. Suponiendo la compra de una vivienda formal de 40 m<sup>2</sup>, el primer decil de ingreso no puede cubrir el pago mensual de un crédito, mientras que los deciles 2 y 3 tendrían que asignar respectivamente el 80% y 50% de sus ingresos para poder hacerlo (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a). Además, la participación privada en la promoción habitacional incidió en el encarecimiento de la vivienda de interés social, lo que produjo un desplazamiento hacia un nivel de ingreso superior atendida por los organismos públicos. Es así que los promotores inmobiliarios se

<sup>11</sup> De acuerdo a datos de la CONEVAL en 2020 a nivel nacional el 49.9% de la población tiene ingresos inferiores a la línea de pobreza, mientras que el 17.2% cuenta con ingresos inferiores a la línea de pobreza extrema.

han enfocado a los sectores de ingresos medios y medio altos, llegando a saturar ese mercado en varias ciudades del país (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

La segregación espacial se ve reflejada en la distribución de los distintos sectores socioeconómicos de la población en las ciudades. La vivienda es un elemento clave en la estructura de las ciudades, es decir, cómo están conformadas. En México y América Latina generalmente la distribución se ha dado concentrando a la población de mayores recursos en zonas centrales y/o consolidadas de la urbe, donde se encuentra una mejor infraestructura y mayor número de servicios y equipamientos. Mientras que la población de menores niveles socioeconómicos se distribuye hacia la periferia.

En las últimas décadas los organismos públicos han otorgado créditos para la compra de vivienda (en su mayoría nueva o reciente) en conjuntos habitacionales producidos por promotores inmobiliarios muchas veces reproducidos de manera masiva y “en molde” o gran escala, ubicados en las periferias y zonas conurbadas donde el suelo resulta más barato, pero con menor o nula infraestructura y equipamiento necesarios. El efecto de lo anterior ha sido la generación y polarización de desbalances entre el crecimiento urbano y la planeación territorial, la desarticulación urbana, lejanía de centros de trabajo, menor densidad de población, expansión urbana y segregación (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Sobrino. 2021).

Se concluye al respecto: “La liberación del suelo y la promoción privada de vivienda como elementos característicos del urbanismo neoliberal buscan la reproducción del capital privado, razón por la cual, se establece que es la oferta de vivienda y no la demanda el factor que determina la localización de la misma. El problema no sólo pasa por ofertar mayor cantidad de vivienda sino por no considerar condiciones de acceso, calidad y localización (...) reproduciendo problemáticas socioespaciales, como segregación y viviendas deshabitadas.” (Salinas & Pardo, 2018, p.118-119).

Es normal que el suelo bien ubicado, es decir, lugares consolidados que cuentan con infraestructura urbana y servicios, además de próximas a fuentes de empleo, aumenten de valor con el paso del tiempo. Esto conduce a que el valor del parque inmobiliario habitacional crezca y por lo tanto se encarezca el precio de la vivienda, dificultando su acceso a la población en general (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a).

La adquisición de vivienda en propiedad se puede lograr por recursos propios o financiamientos a través de créditos bancarios o públicos y más recientemente a través de cofinanciamientos. La actual oferta de vivienda en propiedad en México – y la Ciudad de México- pertenece principalmente al mercado formal y son los grupos poblacionales empleados en este sector los que cuentan con mayor acceso al contar con mayor liquidez o ser candidatos a créditos bancarios, y, en menor medida, a créditos públicos. Dicha oferta se enfoca a la población de niveles socioeconómicos medios y altos (Ponce, 2015).

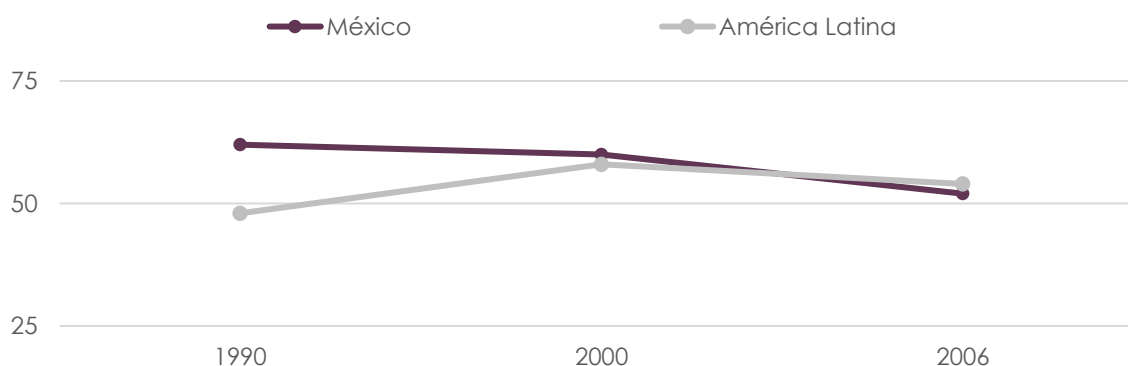
Si bien, los grupos de menores ingresos son sujetos a créditos públicos de vivienda de interés social, recordemos que una importante proporción de estos laboran u obtienen ingresos dentro del sector informal, por lo que quedan excluidos de los apoyos hipotecarios y la mayor parte de la población de niveles socioeconómicos bajos y medio bajos de todos modos no puede costear el pago mensual de un crédito hipotecario.

Cuando no se puede acceder o pagar un crédito, o en su defecto este no alcanza para la vivienda deseada, se suele recurrir a la autoproducción en áreas periféricas o simplemente en lugares donde se tiene acceso al suelo. Cabe mencionar que en las últimas décadas distintos organismos han introducido programas de apoyo a la vivienda autoconstruida, ya sea para adquisición de suelo, su inicio, término o para mejoras.

Hasta ahora se ha descrito el desarrollo en el contexto mexicano de dos opciones de acceso habitacional bajo dos sectores, uno formal y otro informal: la adquisición de vivienda (ya sea por encargo o compra directa) y la autoconstrucción respectivamente; ambos referentes a la vivienda en propiedad.

En México, durante décadas se ha adoptado una política de vivienda dirigida a producir vivienda nueva para la venta – la cual aporta los mayores beneficios y ganancias a la industria de la construcción y al sector inmobiliario- política que equipara erróneamente la necesidad de vivienda con el acceso a la propiedad privada. Desestimando otras opciones habitacionales, como el arrendamiento, sobre la cual la atención gubernamental ha sido poca o nula (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014); subordinándola ante la propiedad e incluso sin valorarla como opción de acceso a la vivienda.

Gráfica 1.2 Evolución de la tasa de propiedad urbana



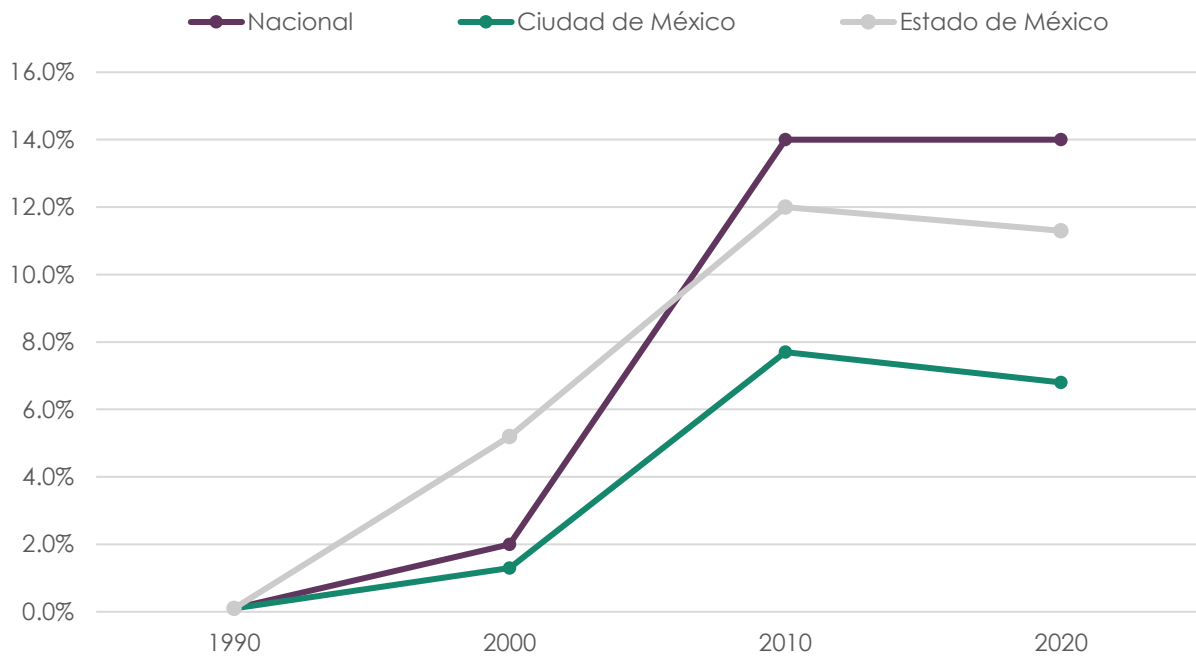
Fuente: Elaboración propia con información de Blanco, Fretes & Muñoz (2014b)

A pesar de lo anterior, la situación expuesta se ha tendido a desahogar en parte con la vivienda en arrendamiento, la cual se ha desarrollado con los procesos de densificación en áreas ya urbanizadas o en proceso de consolidación, o por procesos sociodemográficos que la estimulan (Coulomb, 1991; Sobrino 2021). El arrendamiento tanto en América Latina como en México es significativo, ya que en las últimas décadas se ha registrado una desaceleración en el crecimiento de las tasas de propiedad y el arrendamiento ha ganado terreno aumentando el número de viviendas en alquiler, sobre todo en las principales ciudades (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014b).

Si bien, la vivienda en propiedad ha sido una respuesta a la necesidad habitacional, las políticas crediticias de fomento a la compra de vivienda, aunadas a las respuestas de regularización, además de insuficientes, han derivado en otras problemáticas: expansión urbana, desarticulación, falta de infraestructura y servicios, viviendas deshabitadas,

entre otras. Como se observa en el gráfico 1.3 ha habido un incremento en la proporción de viviendas deshabitadas a nivel nacional y en las entidades que conforman la ZMVM; principalmente del 2000-2010, época en la que los cambios en la política de vivienda tuvieron más repercusiones.

Gráfica 1.3 Porcentaje de viviendas deshabitadas (1990-2020)

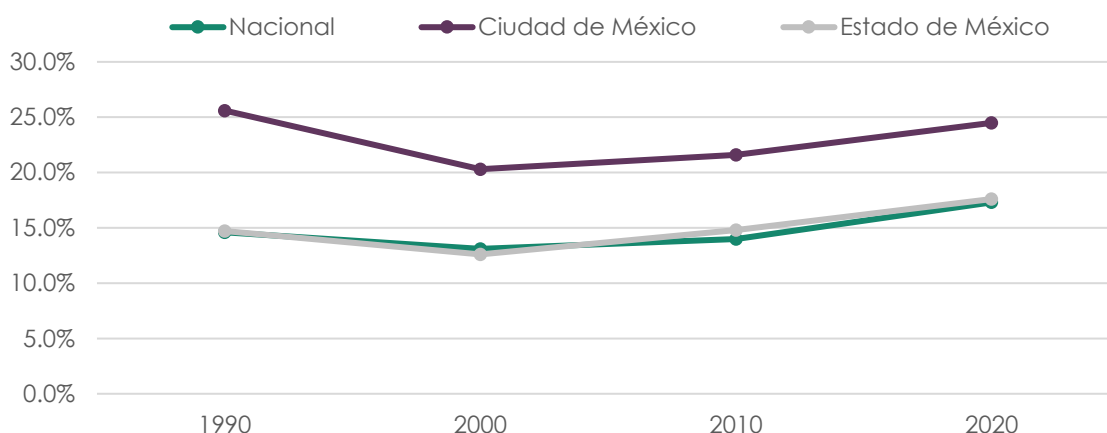


Fuente: Elaboración propia con información de los Censos de Población y Vivienda (INEGI, 1990, 2000, 2010 y 2020)

Nota: Para los datos de 1990 y 2000 se tomó en cuenta la diferencia de las viviendas totales y las viviendas particulares habitadas.

La tasa de propiedad ha decrecido desde hace ya 30 años y, como se puede observar en el siguiente gráfico, las tasas de alquiler -aunque poco- han aumentado. También se ha registrado un claro crecimiento en números absolutos de hogares rentados: en México, por ejemplo, pasaron de 2.5 millones en 1980 a 4 millones en 2010. El origen de este crecimiento es multifactorial: falta de acceso a la vivienda en propiedad, concentración de fuentes de empleo y servicios, procesos sociodemográficos, aumento de hogares unipersonales, movilidad y migración, entre otros. Sin embargo, su comportamiento depende principalmente de las posibilidades de la población de conseguir un terreno –o vivienda-. Lo que implica que el mercado habitacional en arrendamiento tenderá a aumentar cuando el acceso al suelo o a la vivienda en propiedad se dificulte (Coulomb, 2006).

Gráfica 1.4 Porcentaje de Viviendas Alquiladas (1990-2020)



Fuente: Elaboración propia con información de los Censos de Población y Vivienda (INEGI, 1990, 2000, 2010 y 2020)

Ante las consecuencias de las políticas de vivienda adoptadas en décadas anteriores, es necesario revalorizar otras alternativas habitacionales como respuesta a una necesidad de una considerable proporción de la población no satisfecha por las formas de vivienda en propiedad.

## 1.2 Propiedad vs. Arrendamiento

En materia de política habitacional (acciones, programas, estrategias, financiamiento, normatividad y regulación) el arrendamiento se ha encontrado prácticamente ignorado y subordinado ante la concepción de la propiedad (Coulomb, 1991; Ponce, 2015). Se ha creado entre la población el paradigma de ser propietario de una vivienda y, entre el fomento a la compra de vivienda a través de créditos y el proceso de consolidación y regularización de asentamientos irregulares, se han dado –en parte- las condiciones para serlo.

El Art. 4to de la Constitución Mexicana dicta: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.” Si bien nunca menciona una tenencia específica de la vivienda, todas las políticas públicas, organismos, programas sociales y regulaciones han estado principalmente dirigidas a la vivienda en propiedad. Además, menciona como sujeto de derecho a la “familia”, excluyendo a la población que legalmente no forma parte de una.

De este consenso social surgió una frase que llegó a ser lema político: “*todos propietarios*”. Existe desde hace décadas una concepción social donde la posesión de una vivienda se ha vuelto una meta y un estándar de vida. En México resalta



frecuentemente la percepción de la propiedad como un elemento de seguridad económica: el patrimonio (Coulomb, 1991).

Un bien inmueble resulta en un activo económico del que se puede sacar provecho al habitarlo, venderlo, heredarlo o incluso rentándolo. Su alto costo en relación con el ingreso hace que la vivienda sea generalmente el mayor activo de las familias. Sin embargo, la propiedad también tiene implicaciones diversas a considerar.

El primer inconveniente es que todo bien inmueble conlleva un riesgo financiero que se relaciona a las crisis financieras. Un buen ejemplo es el caso estadounidense donde a partir del 2006 los precios de la propiedad han caído y hoy en día existen millones de familias con una deuda hipotecaria que supera el valor actual de sus viviendas. La propiedad también exige hacer pagos relacionados con impuestos, así como con el mantenimiento del inmueble; estos costos pueden exceder los beneficios del capital (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014a).

Aunque es cierto que cuando se adquiere una vivienda se tiene un activo, también es cierto que cuando se compra una vivienda se está adquiriendo inmovilidad. Si a esta inmovilidad se le agrega el factor de la localización de la vivienda, que como se ha visto la vivienda nueva y asequible suele situarse en la periferia o zonas conurbanas, la propiedad resulta menos atractiva cuando se le agregan los costos por transporte y el tiempo de traslado a centros de trabajo y servicios.

La página web del INFONAVIT indica que esta institución puede prestar hasta un monto de \$2,217,700 dependiendo los ingresos mensuales del solicitante. Sin embargo, considerando los ingresos de \$6,341 mensuales promedio<sup>12</sup> sólo se podría acceder a un crédito de \$378,698<sup>13</sup>, con mensualidades de \$1,867 a un plazo de 28 años; con lo cual difícilmente se podría comprar una vivienda en cualquiera de las principales ciudades del país.

Por otro lado, los créditos hipotecarios provenientes de instituciones bancarias, piden entre los requisitos tener un mínimo de ingresos y contar con un ahorro previo mayor a cierto monto. Por ejemplo, BBVA pre-requisita un sueldo mínimo de \$9,500 mensuales y un ahorro de por lo menos \$36,000. Aun con estos mínimos, el banco prestaría un monto de \$352,360, con un enganche mínimo de \$35,236 y pagando mensualidades de \$3,515 (37% del ingreso mensual) por 20 años.<sup>14</sup>

En ambos casos, los créditos disponibles son insuficientes para comprar una vivienda en la Ciudad de México, ya que un departamento, por muy barato que sea, por lo menos cuesta alrededor de \$600,000 y una casa \$1,920,000.<sup>15</sup> Esto suponiendo que no se encuentren en remate bancario. <sup>16</sup> Los créditos bancarios como los provenientes de

---

<sup>12</sup> De acuerdo a los datos de la ENIGH 2020 a nivel nacional el ingreso promedio trimestral asciende a \$19,023.

<sup>13</sup> Cálculo obtenido del simulador del sitio web del INFONAVIT, insertando una edad de 35 años y el sueldo promedio a nivel nacional según la ENIGH 2020.

<sup>14</sup> Cálculo obtenido del simulador del sitio web de BBVA.

<sup>15</sup> Datos de acuerdo al Reporte de Mercado Inmobiliario de CDMX de Lamudi 2021, tomando en cuenta los datos de venta de departamentos en Tláhuac y casas en Iztapalapa.

<sup>16</sup> Un remate bancario se refiere a propiedades inmobiliarias adquiridas a través de créditos bancarios, pero hubo un incumplimiento en su pago, por lo que se lleva a cabo un proceso judicial donde se subasta el

organismos de vivienda se pueden juntar bajo ciertos parámetros; no obstante, en estos cofinanciamientos los montos finales no suelen ascender extraordinariamente.

También es de considerarse qué proporción de la población está sujeta a créditos (solo el 43.8% de la población se emplea en el sector formal; ENOE, 2021) y cuánto es su ingreso mensual. De esta última variable dependerá el monto prestado, así como el pago mensual que tendrá que hacer. Hay que recordar que en promedio un mexicano gana mensualmente \$6,341 (ENIGH, 2020) y sólo un 22% de la población tiene un ingreso superior a ese, aproximadamente (ENOE, 2021).

En México la población con acceso a un crédito suele solicitarlo, aunque no se pretenda habitar la vivienda que adquiera, tanto por el monto al que puede ser acreedor como por la vivienda que puede comprar con dicho monto (ubicación, antigüedad, características). Es común, por ejemplo, que un habitante de la Ciudad de México solicite un crédito hipotecario – sólo porque puede hacerlo – y, debido a que el monto prestado no le alcanza para costear una vivienda dentro de la capital, busque opciones más baratas en zonas conurbadas o en ciudades turísticas para “aprovechar” el crédito, ya sea una vivienda construida o un terreno. Dicha acción es vista como una inversión y se termina por especular el valor del bien al no habitarlo, pero probablemente usarlo como vivienda vacacional, rentarlo, o en el peor de los casos dejarlo desocupado esperando a vender o heredar el inmueble o terreno en años futuros.

Otra alternativa que se ha incorporado en años recientes es la unión de créditos. En esta opción se solicita un crédito con algún familiar o un co-residente, ya sea una pareja o un(a) amigo(a). El crédito compartido se puede obtener tanto en instituciones bancarias como en las públicas. Así, los montos prestados pueden ascender permitiendo la asequibilidad de un mayor número de inmuebles, con mayor afinidad a lo deseado (localización, antigüedad y características) ya que el ingreso mensual, así como la capacidad de pago se comparte. Bajo este crédito la vivienda se adquiere bajo una copropiedad.

**Tabla 1.1 Créditos hipotecarios del INFONAVIT según sueldo mensual**

Sueldo Mensual	Préstamo	Mensualidad	% del ingreso mensual	% de la población con el ingreso indicado**
\$5,000	\$340,556	\$1,460	29.2%	28%
\$7,095*	\$405,943	\$2,125	29.9%	33%
\$10,000	\$449,534	\$2,926	29.3%	11%
\$15,000	\$517,645	\$4,473	29.8%	7%
\$20,000	\$645,694	\$5,945	29.7%	3%
\$25,000	\$806,436	\$7,425	29.7%	2%
\$30,000	\$975,352	\$8,981	29.9%	2%

Fuente: Elaboración propia utilizando el simulador de crédito del sitio web del INFONAVIT.

\*Ingreso mensual promedio por persona a nivel nacional (ENIGH, 2020)

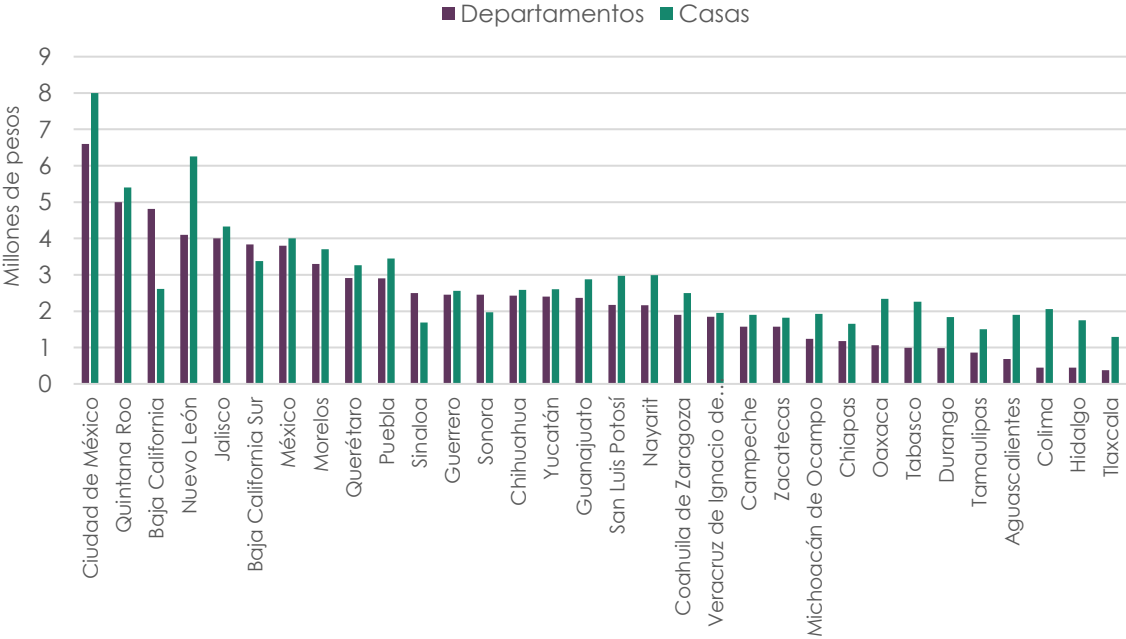
\*\*Porcentaje aproximado respecto a los niveles de ingreso a nivel nacional según la ENOE 2021; los porcentajes no suman 100% debido a que no se toma en cuenta a la población que no recibe ningún ingreso y a la que no especificó su ingreso.

inmueble al mejor postor. Los inmuebles de los remates bancarios pueden ofertarse incluso por la mitad de su valor real en el mercado, sin embargo, hay que considerar que adquirir un inmueble en un remate conlleva un pago inicial que no asegura su compra, el pago de impuestos y un proceso legal que puede ser lento y demorarse meses o años; además de que para realizar la compra se debe contar con la liquidez necesaria.

En la Tabla 1.1 se enlistan distintos sueldos mensuales, el préstamo correspondiente que emitiría el INFONAVIT si se aprobara un crédito, así como el pago mensual que se tendría que hacer; todos los cálculos se disponen en un plazo de 28 años, aunque es posible acortar este lapso aumentándose el monto mensual a pagar, así mismo, las mensualidades rondan el 30% del total del ingreso mensual.

Por otro lado, la gráfica 1.5 muestra los precios promedio de venta de casas y departamentos en cada una de las entidades federativas del país, según los datos del sitio inmobiliario Lamudi. En este sitio se ofertan y buscan inmuebles para su compra o renta y existe una mayor oferta de bienes nuevos. Las entidades donde se registran los mayores costos de departamentos son: Ciudad de México, Quintana Roo, Baja California, Nuevo León y Jalisco; mientras que los mayores costos de casas son: Ciudad de México, Nuevo León, Quintana Roo, Jalisco y el Estado de México.

Gráfica 1.5 Costo promedio de inmuebles por entidad federativa (Lamudi, 2021)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del reporte del mercado inmobiliario publicado por Lamudi en su sitio web.

Si se comparan los posibles montos prestados a través del crédito hipotecario de INFONAVIT con los precios de venta promedio de inmuebles nuevos es claro que los préstamos son insuficientes para adquirir un inmueble en la mayor parte del país; en muchos casos incluso considerando un crédito compartido. Lo anterior permite inferir que la gran mayoría de los beneficiarios de un crédito sólo tiene posibilidad de comprar un inmueble con antigüedad mayor a 5 años, en zonas conurbadas, ciudades medianas y pequeñas, zonas rurales, o en su defecto, un terreno o pie de casa.

Concluyendo, existe todo un sistema hipotecario consolidado y fuertemente fomentado, pero que no responde a las condiciones del grueso de la población. El acceso a los créditos, así como el monto de los posibles préstamos - que si bien van de acuerdo a la

capacidad de pago-, no corresponden a los rangos de precios ofertados por el mercado inmobiliario, generándose una inasequibilidad habitacional. Esto reduce de manera significativa la posibilidad de convertirse en propietario en México.

No se pretende sentenciar al paradigma de la vivienda en propiedad, sin embargo, resulta un tanto utópico el “*todos propietarios*” cuando se presentan las problemáticas en torno a la vivienda que se tienen hoy en día: la inasequibilidad, así como la irónica e incongruente falta de acceso a créditos aunada a la existencia de un parque habitacional desocupado. El Estado ha dejado sus funciones como promotor de la vivienda y sus acciones actuales no aseguran la posesión de una vivienda a todas y cada una de las familias mexicanas, como dicta la Constitución. No sólo las acciones han sido insuficientes, sino que tampoco han visualizado a la vivienda en alquiler como una opción de acceso habitacional; cuando en la realidad el arrendamiento podría constituir parte de solución y deshago de la problemática.

Es así que la vivienda en renta se vuelve en una alternativa de mayor acceso. Cuando no existe acceso al suelo, a créditos o a préstamos con montos suficientes y adecuados, el alquiler se convierte en una opción más viable y práctica. En primera instancia se encuentra abierta a todos los grupos poblacionales, incluyendo a la población ocupada en el sector informal (proporción mayoritaria). Ziccardi (2015, p. 93) asegura que: “el pago de una vivienda propia implica el doble de gasto de un alquiler”, por lo que la vivienda en arrendamiento resulta más asequible que en propiedad. En teoría cualquier persona con cierta capacidad de pago podría alquilar un espacio habitacional.

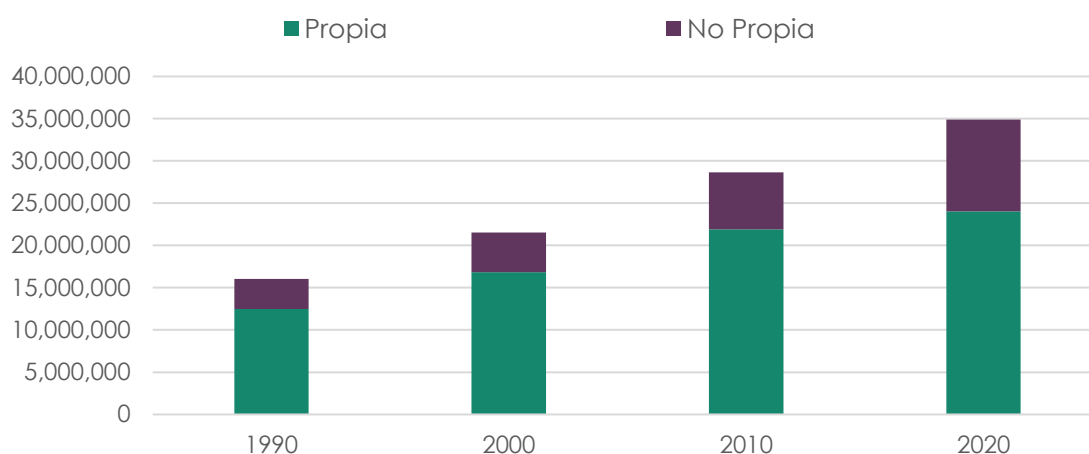
Entrando al tema del arrendamiento en números, es importante considerar que los censos constituyen sólo una aproximación a la realidad. El problema del registro estadístico yace tanto desde la aplicación de las encuestas como de los encuestados. Para empezar, hasta hace unas décadas la tenencia de la vivienda no estaba incluida en los censos o no de la forma en que se clasifica actualmente: propia, alquilada, prestada o en otra situación (Coulomb, 2006; Ziccardi, 2015).

Por otro lado, y más allá del problema del registro estadístico, también existe una gran informalidad e irregularidad fiscal en torno al alquiler. Suele darse que la vivienda prestada (a veces también la intestada) se use a cambio de transacciones no contractuales o no monetarias. Dichas situaciones no se apegan a la normatividad, al pago de impuestos y tampoco se declaran al funcionario censal (Coulomb, 2006).

Lo anterior lleva a que el conocimiento cuantitativo en torno a la vivienda en alquiler se encuentre un tanto sesgado. Es así que muchos estudios e investigaciones establezcan una equivalencia entre las viviendas en “no propiedad”, integrando distintos tipos de tenencia ajenos a la propiedad, incluyendo al arrendamiento (Coulomb, 2006; Ziccardi, 2015).

En México las cifras de la vivienda en renta y en especial de la vivienda “no propia” han aumentado, como se muestra en la gráfica siguiente. Se ha registrado un crecimiento constante en la proporción de la vivienda no propia, lo que refleja un incremento en la informalidad y la irregularidad de la tenencia en el país, es decir, existe un crecimiento de las viviendas prestadas y en otra situación, aunadas a la vivienda alquilada.

Gráfica 1.6 Viviendas propias y "no propias" a nivel nacional (1990- 2020)

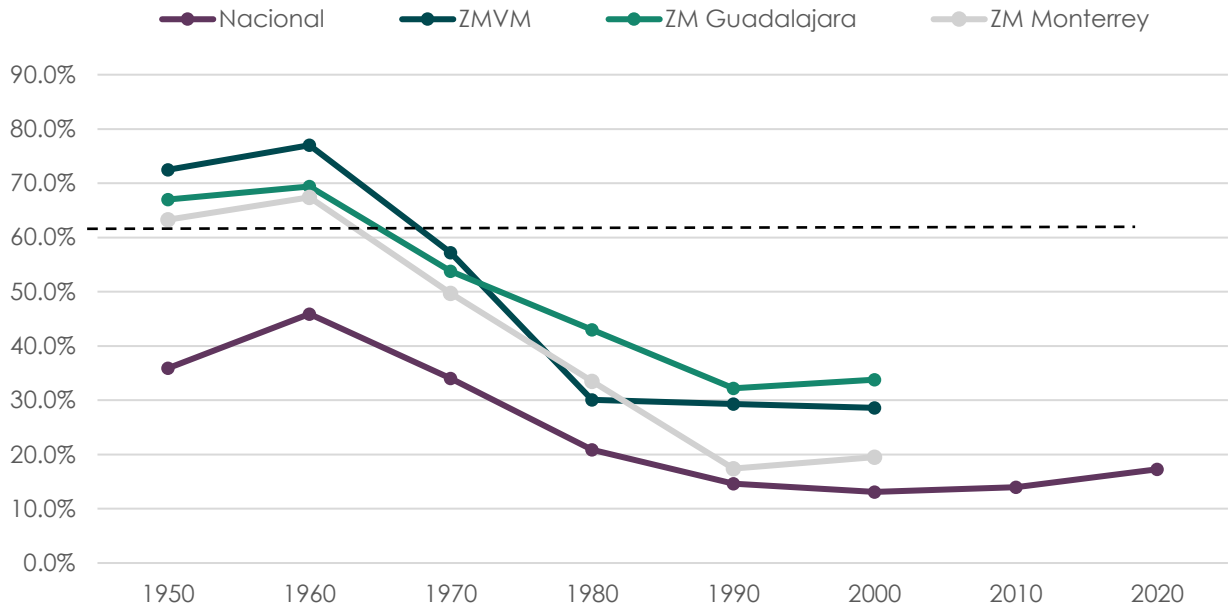


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Censos de Población y Vivienda (INEGI, 1990,2000,2010 y 2020).

Si se considera que, de acuerdo a Coulomb (2006), una buena parte de la vivienda declarada como prestada es en realidad rentada y que una considerable proporción de los hogares rentistas prefieren no declarar su situación de inquilinos, se tienen suficientes razones para argumentar que no se tiene certeza del peso que la vivienda en alquiler efectivamente tiene dentro de la vivienda no propia, ni su crecimiento.

Durante gran parte del siglo XX, el arrendamiento representaba la forma de tenencia predominante en las principales zonas metropolitanas del país y a nivel nacional se configuraba como una alternativa habitacional considerable. Sin embargo, la introducción de las políticas neoliberales, el fomento a los créditos hipotecarios y a la adquisición de vivienda, así como la erradicación de las rentas congeladas, ocasionaron el auge de la vivienda en propiedad a partir de la segunda mitad del siglo pasado, disminuyéndose la proporción del arrendamiento, sobre todo a partir de la década de los 60s. Sin embargo, en los últimos 20 años el incremento de la vivienda en propiedad se ha desacelerado y la vivienda en renta a recobrado un poco de terreno (Coulomb, 2006; González, 2006).

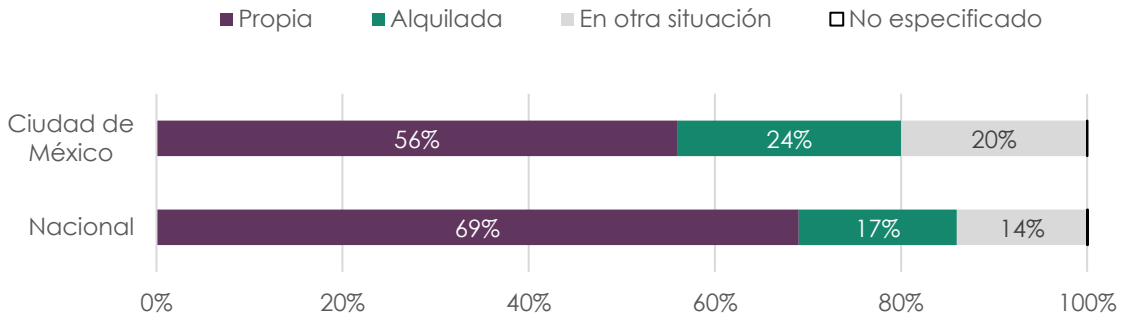
**Gráfica 1.7** Porcentaje de vivienda en renta a nivel nacional y en las principales zonas metropolitanas (1950-2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Censos de Población y Vivienda (INEGI, 1990,2000,2010 y 2020) y de Coulomb (2006).

Actualmente casi el 20% de las viviendas en México son alquiladas; representan el 17% a nivel nacional y en la Ciudad de México ascienden al 24% de las viviendas (ver Gráfica 1.8). Las viviendas prestadas o en otra situación registran porcentajes similares. Estos números pueden implicar que un tercio de la población satisface su necesidad habitacional bajo otros términos fuera de la propiedad de una vivienda.

**Gráfica 1.8** Distribución de la tenencia de vivienda (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020).  
Nota: Las viviendas prestadas y en otra situación se unificaron en el cálculo.

Al igual que la vivienda en propiedad, la vivienda en renta también se encuentra dividida entre el sector formal y el informal. Así mismo, en ambas alternativas habitacionales se encuentran submercados de vivienda, es decir, existe una oferta diversificada para distintos grupos poblacionales (Coulomb, 1991 y 2006).

Dentro de estos submercados de vivienda en alquiler Coulomb (1991) distinguió tres distintos tipos de arrendamiento:

- Capitalista  
Caracterizada por una promoción inmobiliaria que busca la rentabilidad, administradas por compañías especializadas que tienen presencia en el debate público y político, por lo que también se encuentran en el mercado formal regulado.
- Patrimonialista  
De carácter patrimonial, familiar y hereditario. Se busca conservar el patrimonio al mismo tiempo en que se complementan o reciben ingresos. Suele estar bajo la gestión de administradores de bienes raíces. Una gran parte de viviendas de este tipo se alinea al mercado formal.
- Doméstico  
Bajo este tipo de arrendamiento el objetivo principal es el de complementar o generar ingresos. El parque habitacional de este tipo de arrendamiento suele pertenecer a zonas de reciente consolidación, colonias populares y en su gran mayoría pertenece al mercado irregular.

Dichas formas pueden estar reguladas en mayor o menor medida, sin embargo, el común denominador es que la vivienda en alquiler es un bien o servicio con el cual se puede tener rentabilidad y generar ganancias. Bajo esta premisa ofrece al propietario un ingreso constante, atractivo que no obtendría con sólo tener un terreno, una vivienda de uso temporal o abandonada.

Retomando la comparación entre la vivienda en renta y la vivienda en propiedad, distintos estudios han equiparado la calidad de las viviendas por tipo de tenencia. Si se analizan las características de infraestructura y materiales –en general- la vivienda en alquiler cuenta con mejores condiciones, sobre todo si se compara con la vivienda en propiedad carente de título, es decir, la vivienda irregular, popular, de origen informal o autoconstruida (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a). En cuanto a calidad habitacional se refiere, la vivienda en arrendamiento registra mejores condiciones y características constructivas, de equipamiento y de servicios, por encima de la vivienda en propiedad (Ponce, 2015).

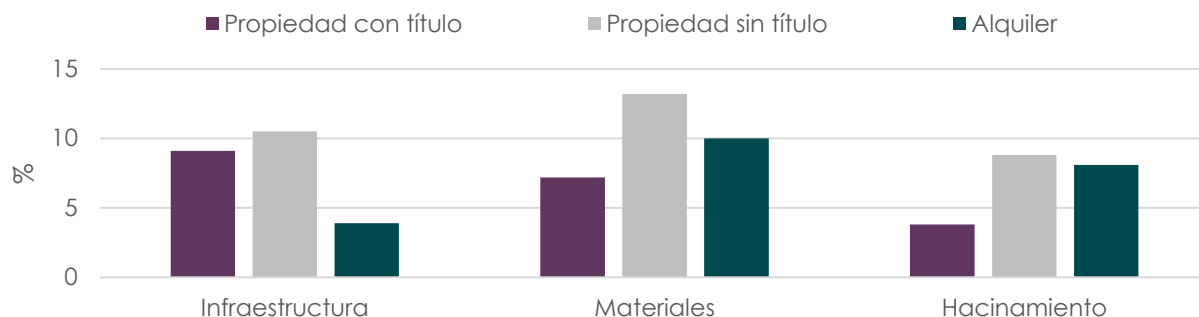
El único indicador que muestra una preponderancia de la vivienda en propiedad es el hacinamiento<sup>17</sup>. Existe un mayor hacinamiento en la vivienda en renta en comparación con la vivienda en propiedad, sin embargo, las cifras revelan un hacinamiento similar al de la vivienda en propiedad sin título. De acuerdo a datos del 2012, el promedio de

---

<sup>17</sup> El hacinamiento se mide con el número de personas que ocupan un cuarto dormitorio en una vivienda. Para Ponce (2015) el hacinamiento existe cuando la ocupación es mayor a 2.5 personas; para Blanco, Fretes & Muñoz (2014a) cuando es mayor a 3 personas.

habitantes en viviendas rentadas era de 4 personas y casi el 40% de los hogares sufren de hacinamiento (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Ponce, 2015).

Gráfica 1.9 Déficit según tipo de tenencia (2006)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Blanco, Fretes & Muñoz (2014a)

La centralidad es otra ventaja del alquiler. Modelos econométricos a escala de ciudad demuestran que las áreas centrales presentan mayores probabilidades de albergar vivienda en alquiler que la periferia. “La probabilidad de que un hogar localizado en las comunas centrales opte por alquilar es dos veces mayor a la de adquirir una vivienda en propiedad. (...) Asimismo, las áreas más densas son también aquellas ubicadas más cerca del centro de la ciudad” (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a, p.29). La densidad muchas veces es asociada con una mejor integración social, menor uso del automóvil y consumo de energía más eficiente.

Así, el arrendamiento ofrece ciertos beneficios en comparación con la propiedad: la inexistencia del pago de impuestos, la movilidad residencial, mejores condiciones Así características (infraestructurales y de construcción) y la proximidad. Cuando se renta un inmueble el pago de impuestos por esta contraprestación económica son obligación del arrendador, es decir, del propietario del inmueble y no del inquilino<sup>18</sup>. Cuando se es arrendatario no se está sujeto a una ubicación permanentemente. El alquiler permite el cambio de residencia cuando los lapsos establecidos en los contratos (regularmente anuales) o acuerdos terminan, si es que así se desea o se requiere. El parque de vivienda habitacional en renta tiende a encontrarse en mejores condiciones que el parque en propiedad (no ofertado). La vivienda en arrendamiento también suele ofrecer mejor localización, cerca de fuentes de trabajo, servicios y equipamiento.

Además de una solución práctica y –en teoría- de mayor acceso, se elige el arrendamiento por distintas razones y factores socioeconómicos que no sólo tienen que ver con los ingresos. Existe relación entre la probabilidad o preferencia por el arrendamiento y el ciclo vital de los hogares, el tamaño de las familias, el estado civil, entre otros factores.

<sup>18</sup> En la suposición que la contraprestación se reporte en el ejercicio fiscal, perteneciendo al sector formal y que el propietario no haga recaer los montos de los impuestos en el costo del alquiler.



### 1.3 Condicionantes y demanda habitacional de la vivienda en alquiler

La presencia, desarrollo, concentración o incremento de la vivienda en renta tiene diversas causas y relaciones multifactoriales que varios investigadores han podido identificar. En primera instancia, el arrendamiento es un fenómeno mayoritariamente urbano, es decir, tiende a concentrarse en grandes aglomeraciones tales como las zonas metropolitanas (Coulomb, 2006). Se sostiene que: “a mayor tasa de población urbana de un país, menor es su tasa de propiedad” (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a, p. 13); y que: “A mayor tamaño de localidad mayor proporción de vivienda rentada” (Ponce, 2015, p. 34).

La correlación negativa entre las tasas de propiedad y las tasas de urbanización pueden responder a una mayor escasez del suelo en las áreas urbanas, dicha escasez genera un mayor valor del suelo por lo que resulta más costoso y por lo tanto menos asequible y accesible una vivienda en propiedad (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a). Por ende, el arrendamiento cobra relevancia como alternativa habitacional.

La vivienda en arrendamiento es básicamente un fenómeno urbano, más no en todas las ciudades el alquiler tiene el mismo peso. Las ciudades fronterizas, las ciudades turísticas, en conjunto con las principales zonas metropolitanas, se caracterizan por ser los centros urbanos en donde la vivienda en renta tiene su mayor desarrollo. Estas urbes se distinguen por recibir fuertes presiones migratorias. Es decir, existe una gran relación entre la vivienda en renta y la migración (Coulomb, 2006; Sobrino, 2021).

Así como la migración, la movilidad -ya sea intraurbana o interurbana- también forma parte de las presiones migratorias. Si bien la movilidad no altera la mecánica demográfica *per se* al no representar un cambio en la residencia, es indudable la influencia que ejerce en el territorio y las dinámicas en las áreas de origen y destino a través de la población flotante (Chemor, 2018).

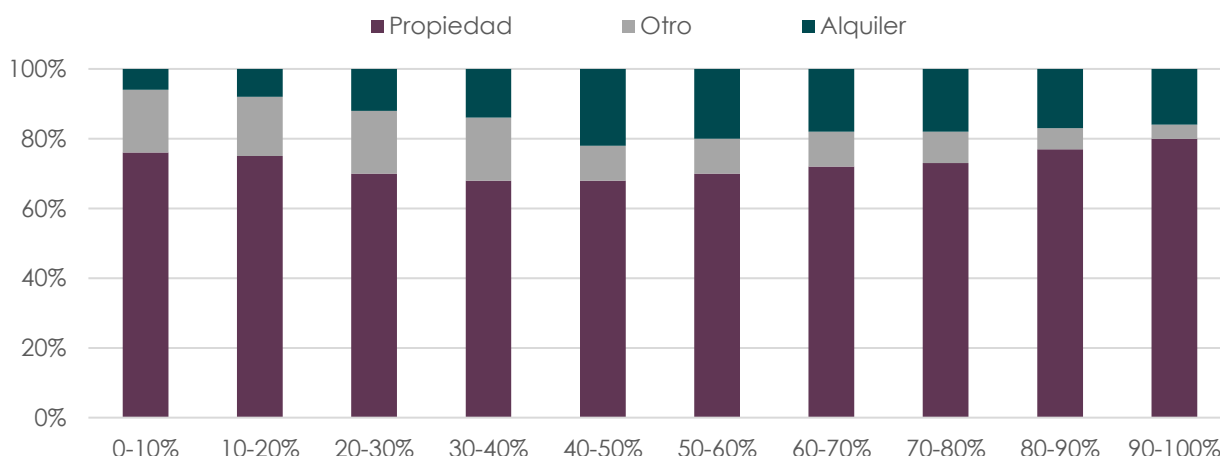
Parte de la problemática del acceso a la vivienda deriva en la migración y los movimientos internos en las ciudades. Garrocho (2011) argumenta que la expansión urbana ha incentivado la ubicación periférica de los grupos trabajadores del sector formal, expulsados de las áreas centrales por los altos costos de la vivienda y por la localización de la oferta de vivienda formal en zonas suburbanas y conurbadas, lo que agudiza la divergencia entre áreas habitacionales, de trabajo y de acceso a bienes, servicios y oportunidades. Esto significa que una mayor cantidad de la población se expone al dilema de residir en una zona donde existan empleos (aunque sean mal remunerados) pero en donde no puede adquirir una vivienda (aunque sea precaria) o tener una vivienda en una zona donde los empleos son casi inexistentes y donde resultan innacesibles por los altos costos y tiempos de transporte.

Tanto para los migrantes como para los llamados *commuters* o población flotante<sup>19</sup>, la vivienda en renta representa una posibilidad real o en una solución habitacional si en algún punto se desea realizar un cambio de residencia, principalmente por el motivo de residir cerca de lugares de trabajo o educativos.<sup>20</sup>

En la región central del país la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) fue la que más expulsó y atrajo migrantes para el año 2015, atrayendo población principalmente de la ZM de Puebla-Tlaxcala y Toluca. La ZMVM también fue la que más atrajo población flotante. Esta ZM recibe fuertes presiones migratorias y de movilidad, tanto inter como intrametropolitanas, por lo que la vivienda en renta adquiere relevancia en ella (Romo & Velázquez, 2018).

Por otro lado, se inclina a pensar que la población de menores ingresos es la que suele rentar, sin embargo, estudios e investigaciones han comprobado que incluso este sector es el que menos recurre al arrendamiento al preferir o tener otras opciones de acceso a la vivienda: autoconstrucción, acceso a créditos de vivienda social, préstamo de una vivienda por parte de algún familiar o conocido, ocupación informal, etc.

Gráfica 1.10 Tenencia por decil de ingreso (2010)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Blanco, Fretes & Muñoz (2014a)

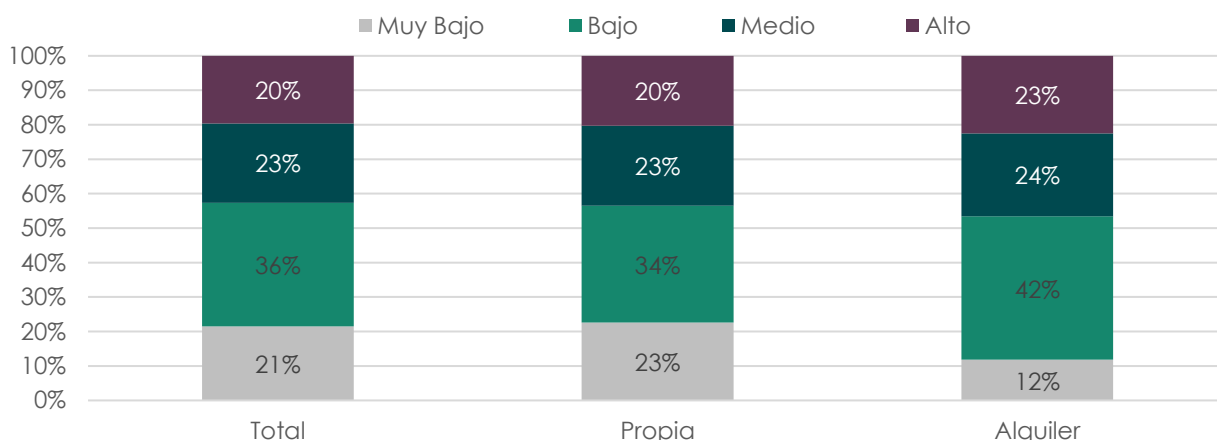
El gráfico anterior muestra que estos tipos de tenencia ("otro") se comportan de una forma más lineal, ya que por lo general decrece en medida que aumenta el ingreso. La relación entre propiedad e ingreso adopta una forma de U, donde las clases con ingresos medios hay un menor número de viviendas propias y mayor proporción de viviendas en alquiler.

<sup>19</sup> Los *commuters* o población flotante se refieren a aquellas personas que usualmente realiza viajes fuera de su demarcación territorial (municipio o estado) principalmente para trabajar o estudiar.

<sup>20</sup> De acuerdo al censo 2020 de INEGI, los principales motivos de cambio de residencia de los migrantes fueron por causas familiares (45.8%), de trabajo (28.8%) y educación (6.7%).

La Encuesta Origen-Destino en Hogares de la ZMVM realizada por el INEGI en 2017 registró que los principales motivos de viaje – aparte del regreso al hogar- fueron: ir al trabajo (26.7%), ir a estudiar (8.8%), llevar o recoger a alguien (5.5%) e ir de compras/bienes y servicios (4.9%).

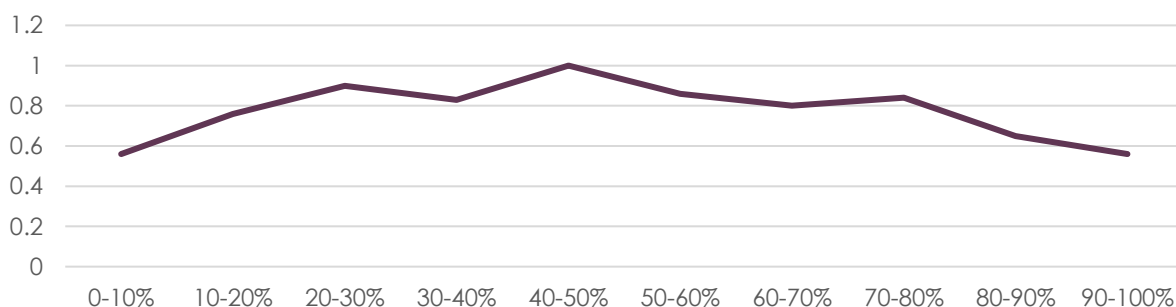
Gráfica 1.11 Tenencia por estrato socioeconómico del jefe del hogar (2010)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Flores, Ponce, Puebla & Salazar (2014)

A pesar de la creencia de que los grupos de menores ingresos son los que alquilan, el arrendamiento es una opción de habitabilidad a la que cualquier grupo poblacional podría acceder y, de hecho, aunque todos los estratos socioeconómicos arriendan vivienda, es la población de los niveles socioeconómicos más bajos la que alquila en una menor proporción.

Gráfica 1.12 Razón de probabilidad relativa de vivir en alquiler por decil de ingreso (2010)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Blanco, Fretes & Muñoz (2014a)

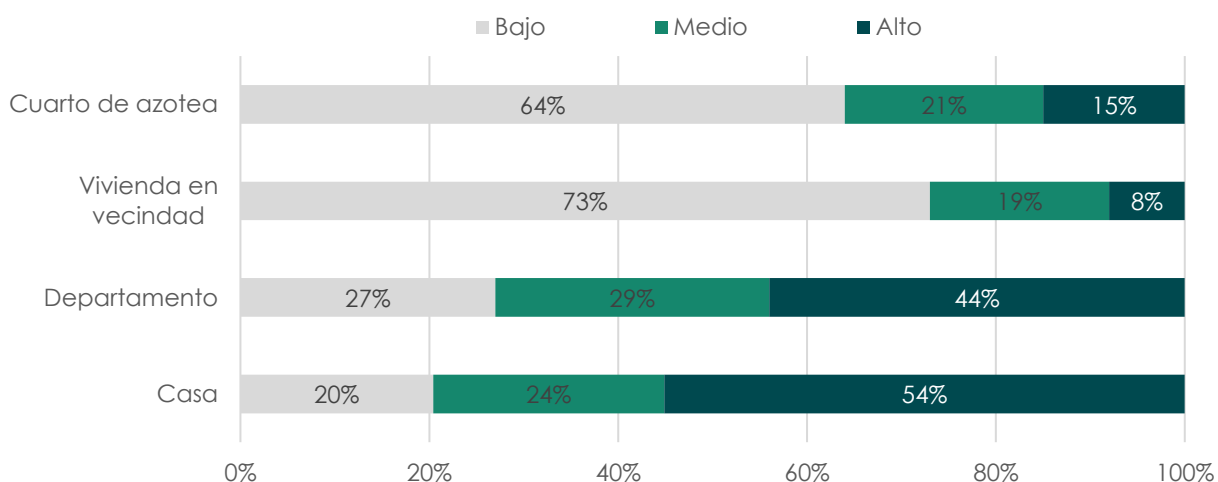
Aunque el arrendamiento es una alternativa habitacional para todos los niveles de ingreso, es la población de nivel socioeconómico medio la que tiene mayor probabilidad de rentar una vivienda; mientras que en los deciles extremos (ingresos muy bajos e ingresos muy altos), la probabilidad de alquilar una vivienda es menor. No obstante, no existe una relación directa y clara entre el ingreso y el arrendamiento: la probabilidad de vivir en alquiler no disminuye a mayor ingreso (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Ponce, 2015).

De hecho, las investigaciones han revelado que: "(...) los hogares que rentan una vivienda registran ingresos monetarios promedio mayores a los hogares con vivienda propia. El promedio de ingreso de los primeros es de 9,500 pesos mensuales y el de los segundos de 8,600 pesos y en ambos casos se registraron en promedio dos perceptores por hogar." (Ponce, 2015, p. 41).

Aunque no existe relación directa y lineal entre el ingreso y el alquiler, los ingresos sí definen otros factores como la ubicación, habitabilidad, antigüedad y calidad de la vivienda que se puede alquilar. Esta diversificación de oferta se puede distinguir gracias a la existencia de submercados de vivienda en renta según su localización en centros urbanos, zonas urbanizadas y su consolidación (Coulomb, 2006; Sobrino 2021).

Los estratos socioeconómicos bajos tienden a ocupar los cuartos en azotea o espacios en vecindades. Los departamentos suelen rentarse por sectores medios y altos. En todos los estratos son las casas particulares el tipo de vivienda más rentado, ya que a nivel nacional representa el tipo de oferta predominante en el mercado (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Ponce, 2015). Es muy probable que en ciudades densas y zonas metropolitanas esta tendencia sea distinta, siendo los departamentos los más ofertados y arrendados.

Gráfica 1.13 Distribución del tipo de vivienda en renta según estrato socioeconómico (2010)

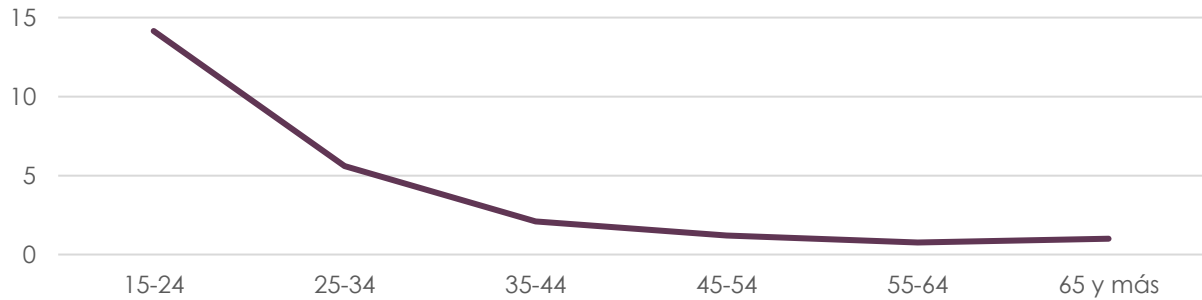


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Ponce (2015)

Son otros aspectos sociodemográficos tales como: la edad poblacional, tamaño del hogar, escolaridad, estado civil, entre otros, los que tienen una mayor incidencia en la probabilidad de que un hogar elija o se incline a rentar una vivienda frente a convertirse en propietario (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Coulomb, 2006; Ponce, 2015; Sobrino 2021).

Múltiples autores como Coulomb (2006), Blanco, Fretes & Muñoz (2014a, 2014b) Ponce (2015), Sobrino (2021), Ziccardi (2015), entre otros, coinciden en que la edad es el factor de más peso en la probabilidad de que un hogar adopte al arrendamiento como tenencia. Estos han demostrado que existe una relación entre la edad y la probabilidad de rentar; y que, a partir de los 15 años, a mayor edad menor probabilidad de rentar. "Si bien la relación no es perfectamente lineal: el ritmo de disminución de esta probabilidad se hace más lento a mayores edades e incluso se revierte hacia el final del ciclo de vida." (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a, p. 21).

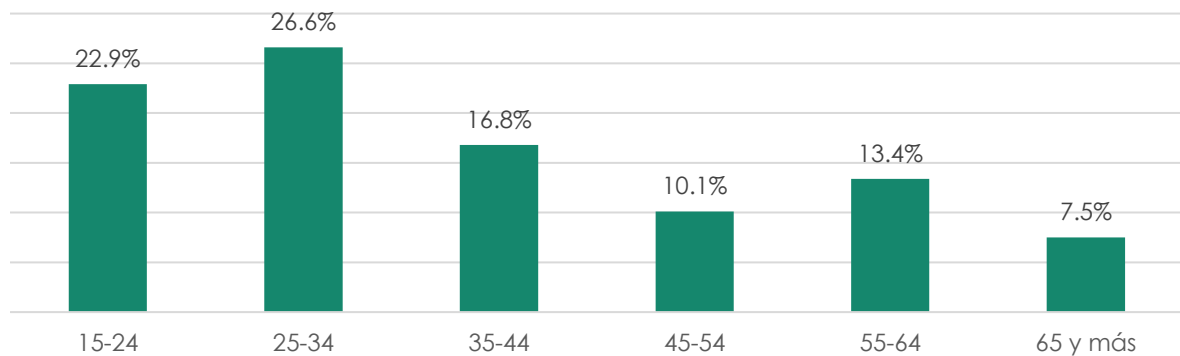
**Gráfica 1.14** Razón de probabilidad relativa de alquiler por rangos de edad



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Blanco, Fretes & Muñoz (2014a).

Si se compara la probabilidad relativa de rentar según la edad con los resultados de la ENCHV-UNAM de 2015, aunque no corresponde exactamente, sí se muestra cierta tendencia del arrendamiento a disminuir cuando se avanza en el ciclo vital. Como se observa en el próximo gráfico, la vivienda en renta se encuentra arrendada principalmente por grupos poblacionales jóvenes (de 15-35 años). Se concluye que son los jóvenes quienes suelen preferir o tender hacia este tipo de tenencia.

**Gráfica 1.15** Población arrendataria por grupos de edades en México (2015)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda en México (ENCHV-UNAM), 2015

Cabe agregar que no existen diferencias significativas de género en las decisiones de tenencia (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a). Aunque en México sí se registra una mayor proporción de jefas de hogar inquilinas que jefes, sobre todo en grupos poblacionales jóvenes donde se registra hasta una diferencia del 11% (Ponce, 2015; Sobrino, 2021).

Otro factor de peso es el tamaño de los hogares, el cual puede estar fuertemente relacionado a la edad poblacional. A menor tamaño de hogar, es decir, menos miembros, mayor probabilidad de alquilar una vivienda. Los hogares unipersonales son los que más tienden a rentar, seguidos de los hogares compuestos por parejas sin hijos. Este factor se correlaciona con el estado civil. Se ha comprobado que los solteros y los separados o divorciados son quienes más tienden a rentar (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Coulomb, 2006; Ponce, 2015).

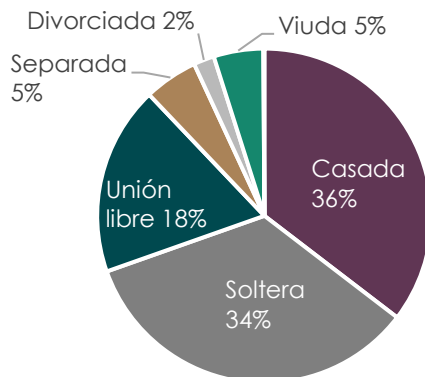
Aunque el nivel educativo no parece tener una relación directa con el tipo de tenencia, se ha detectado que en México la escolaridad en jefes de hogar en viviendas alquiladas es en promedio 3 años más de educación en comparación con los jefes propietarios de una vivienda (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Ponce, 2015).

Tabla 1.2 Probabilidad de vivir en arrendamiento según factores sociodemográficos

	←←	Menor probabilidad	Referencia	Mayor probabilidad	→→
Edad		Adultos / Adultos mayores	Adultos jóvenes	Jóvenes	
Tamaño de hogar		Extendido	Nuclear	Unipersonal	Corresidencia
Estado Civil		Viudo(a)	Casado(a)/ Unión	Soltero(a)	Divorciado(a)
Escolaridad			Primaria /Secundaria / Sin educación	Preparatoria / Universidad	

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Blanco, Fretes & Muñoz (2014a) y de Ponce (2015)

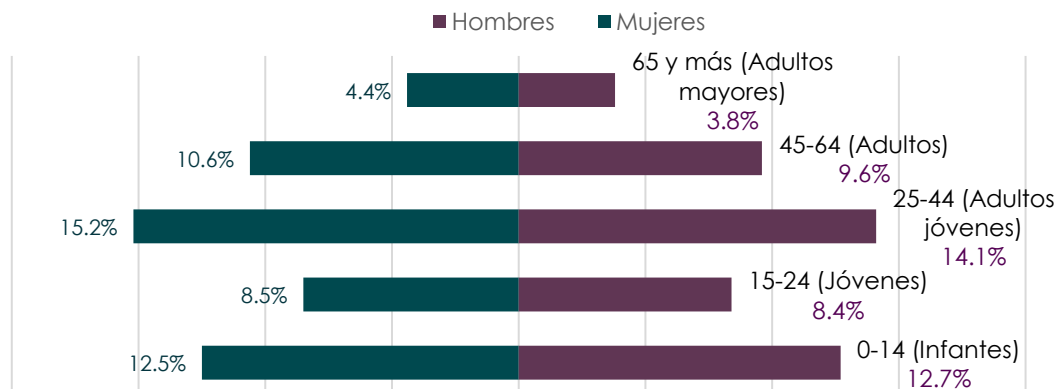
Gráfica 1.16 Población a nivel nacional según estado civil (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

Es así que se observa que en donde existe una mayor proporción de niveles socioeconómicos medios, grupos poblacionales jóvenes (15-34 años), hogares unipersonales (solteros y divorciados o separados) o de menor tamaño, así como hogares de reciente conformación (jóvenes independizados, parejas sin hijos), es muy probable que exista una proporción considerable de viviendas en renta (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a; Coulomb 2006; Ponce, 2015; Ziccardi, 2015).

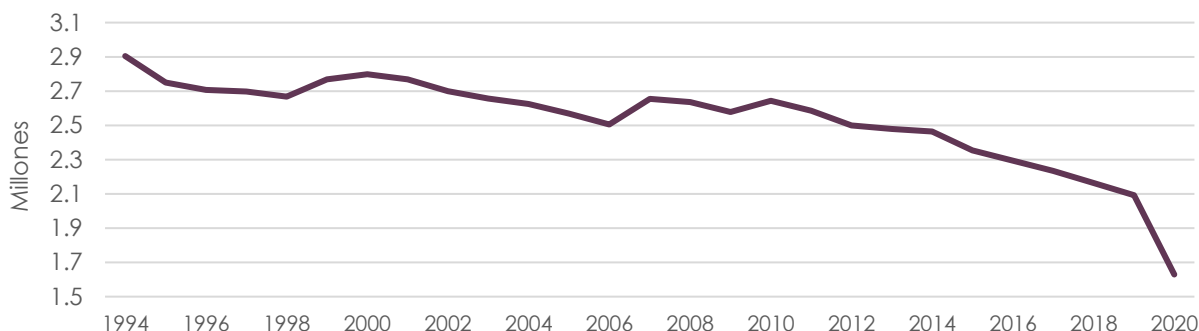
Gráfica 1.17 Pirámide de población a nivel nacional según grandes grupos de edad (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

De acuerdo con cifras de INEGI, en el año 2020 en México el 32% es joven (15-34 años), donde el grueso de la población se ubica en el rango de los 10 a los 19 años, pero con una edad mediana de 29 años; recordemos que este grupo es el más propenso a rentar. Asimismo, los solteros y divorciados o separados representan el 41% de la población. Esto implica que para una considerable proporción de la población el arrendamiento es el tipo de tenencia predilecto. Dichos grupos poblacionales son principalmente los que hoy en día conforman la demanda habitacional de la vivienda en renta en el país.

Gráfica 1.18 Número de nacimientos a nivel nacional (1994-2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de INEGI, Estadísticas de natalidad.

Podrían tomarse en cuenta otras variables demográficas que pudiesen estar relacionados con el aumento del alquiler o con el decremento de la vivienda en propiedad. Uno de ellos es la natalidad. En las últimas décadas y en especial a partir del 2010 se ha registrado una baja constante del número de nacimientos en el país. Aunque puede haber distintas causas, este decremento es un fenómeno global que se ha relacionado con las condiciones, creencias y forma de vida de las generaciones recientes.

La edad mediana en México en 2020 era de 29 años, por ende, se puede decir que el grueso de la población pertenece a la llamada generación *millennial*. Esta generación se comprende por los nacidos entre 1980 y 1995.<sup>21</sup> Por lo tanto, se refiere a la población que actualmente tiene entre 26 y 41 años de edad, alrededor del 22% de la población mexicana.

A esta generación se le ha relacionado con la conectividad global, con un mayor acceso a información, así como con una mayor preparación educativa y profesional. Sin embargo, también ha sido expuesta a un contexto económico que: no les permite independizarse, tener un mayor poder adquisitivo, no tener un empleo fijo y/o formal, no contar con sistema o fondo de jubilación, entre otras metas que se esperarían a su edad en comparación con generaciones pasadas (Adamo,2021; Forbes 2019; Turist, 2019).

<sup>21</sup> Este intervalo puede variar según la fuente: el Pew Research Center lo define entre 1981-1996, el Centro de Cinética Generacional de Jason Dorser entre 1977-1995 y Forbes México entre 1980 y 1995.

Jason Dorsey (Adamo, 2021) ha declarado que “(los *millennials*) Se enfrentaron con estos desafíos que los obligaban a posponer muchas cosas: retrasar su carrera, su matrimonio, tener hijos, comprarse una casa, ahorrar para la jubilación... Comenzaron a sentir que muchas metas u objetivos que se habían marcado ellos mismos fueron reprimidos”.

El contexto económico actual se ha desarrollado bajo una mayor globalización sumamente relacionado con la tecnología. Bajo este contexto, el entorno laboral se encuentra en constante cambio y se han abierto las posibilidades al emprendimiento. A los *millennials* también se les ha caracterizado como una generación “nómada”, en movimiento y con ambición de emprender (Adamo, 2021).

Sin embargo, también se ha traído consigo peores relaciones empleador-empleado en el sentido de que existe una mayor informalidad y menos beneficios para los trabajadores: eliminación de pensiones, subcontrataciones, no afiliación a instituciones médicas, sin fondos de ahorro ni hipotecarios, etc. (Adamo, 2021; Turits, 2019).

Es probable que esta situación lleve a las generaciones jóvenes a no tener hijos, dejando un tanto de lado el paradigma de la vivienda en propiedad como patrimonio, o sea, un bien para heredar. Además, al no tener acceso a créditos o préstamos que les permitan costear la compra de una vivienda, resulta muy común dedicarse a seguir estudiando y/o seguir viviendo en la casa parental, con el apoyo económico que eso implica (Forbes, 2019).<sup>22</sup>

Para las generaciones jóvenes la vivienda en renta puede resultar en una alternativa habitacional de mayor acceso. Entre la incapacidad de adquirir una vivienda en propiedad y continuar viviendo en la casa familiar, la vivienda en alquiler puede ofrecerles una solución. Además, el arrendamiento les permite una mayor movilidad residencial que puede ir más de acuerdo a su ritmo de vida.

Los datos censales hacen evidente la presencia de una potencial demanda de vivienda en alquiler. En otras palabras, cuando se consideran los factores como la creciente urbanización, la falta de acceso a vivienda en propiedad - al suelo y créditos hipotecarios dada la perseverante informalidad- y la conformación sociodemográfica (edad, tamaño de hogares) y el contexto generacional, sí existe en México un considerable número de personas que puede y podría satisfacer su necesidad habitacional a través del arrendamiento.

Por ende, es importante visualizar a la vivienda en renta como una alternativa habitacional de igual peso que la vivienda en propiedad. Tiene sentido adoptar políticas habitacionales que incentiven el arrendamiento, generando un mayor acceso a la vivienda – sin importar su tenencia – y asegurando la diversificación en la oferta.

---

<sup>22</sup> De acuerdo a Forbes México (2019) un estudio de 3,000 encuestas realizado por De las Heras Demotecnia, reportó que el 63% por de los *millennials* aún vive en casa de sus padres y el 47% aún se dedica a estudiar. La mitad se encuentra soltera y sin hijos. Y 6 de cada 10 dice no tener prisa por empezar una vida adulta como la de sus padres.



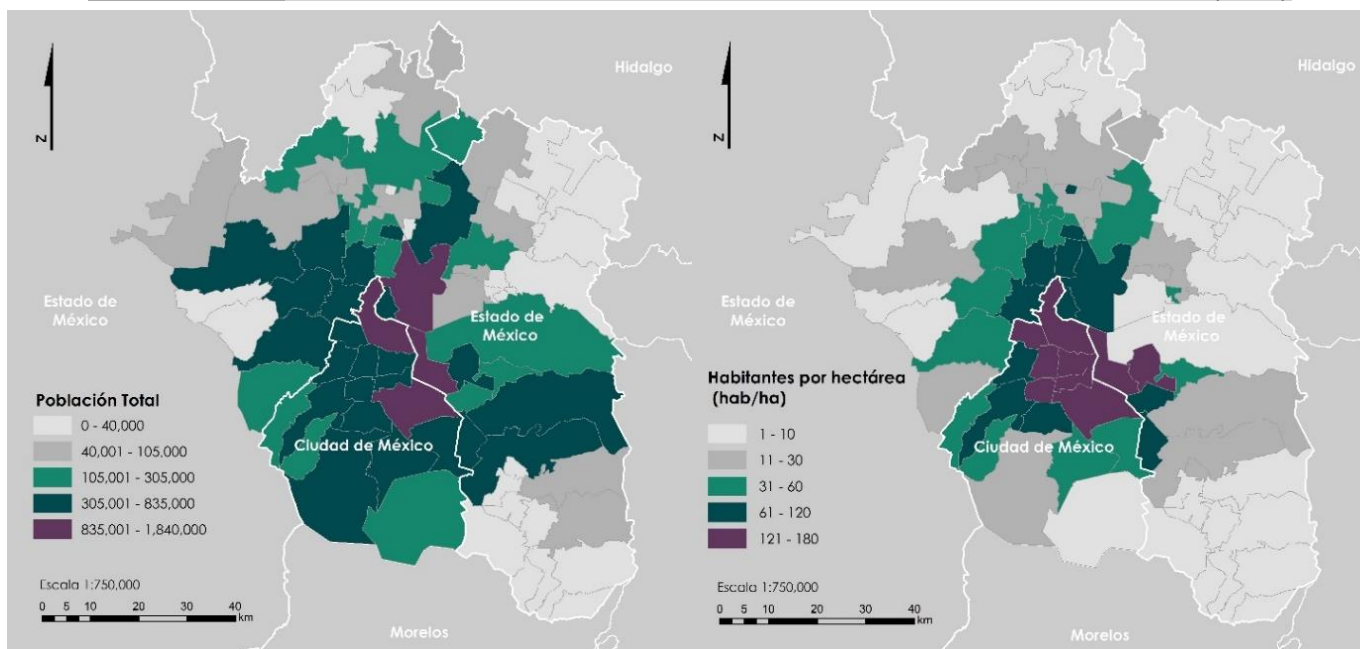
## 2. La vivienda en renta en la Ciudad de México

### 2.1 Evolución y localización del arrendamiento

La Ciudad de México forma parte de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), la cual es considerada la principal metrópoli del país. Está conformada 76 municipios de tres entidades federativas: Ciudad de México (16 alcaldías), Estado de México (59 municipios) e Hidalgo (1 municipio). En ella -de acuerdo a datos del Censo 2020 de INEGI- habitan 21.7 millones de personas, lo que representa el 17.3% de la población nacional. Si bien, estas demarcaciones funcionan en conjunto gracias a las actividades, dinámicas e intercambios entre ellas, es innegable que la Ciudad de México es el principal concentrador, atractor y potenciador de la urbe.

En el mapa 2.1 se muestra la población total a nivel municipal de la ZMVM. Como se puede observar, Iztapalapa, Gustavo A. Madero, Ecatepec y Nezahualcóyotl -límites entre la Ciudad de México y el Estado de México- son las demarcaciones más pobladas de la zona metropolitana. Fuera de estos y de los municipios periféricos, existe cierta homogeneidad de habitantes en la mayoría de los municipios y alcaldías. Sin embargo, cuando se compara con el mapa de densidad poblacional (2.2), podemos ver que existe una mayor cantidad de habitantes por hectárea en la Ciudad de México, es decir, hay una concentración superior de habitantes en la capital. Esta concentración poblacional se va dispersando hacia la periferia de la ZMVM.

Mapa 2.1 y 2.2 Población total y densidad de población a nivel municipal en la ZMVM (2020)

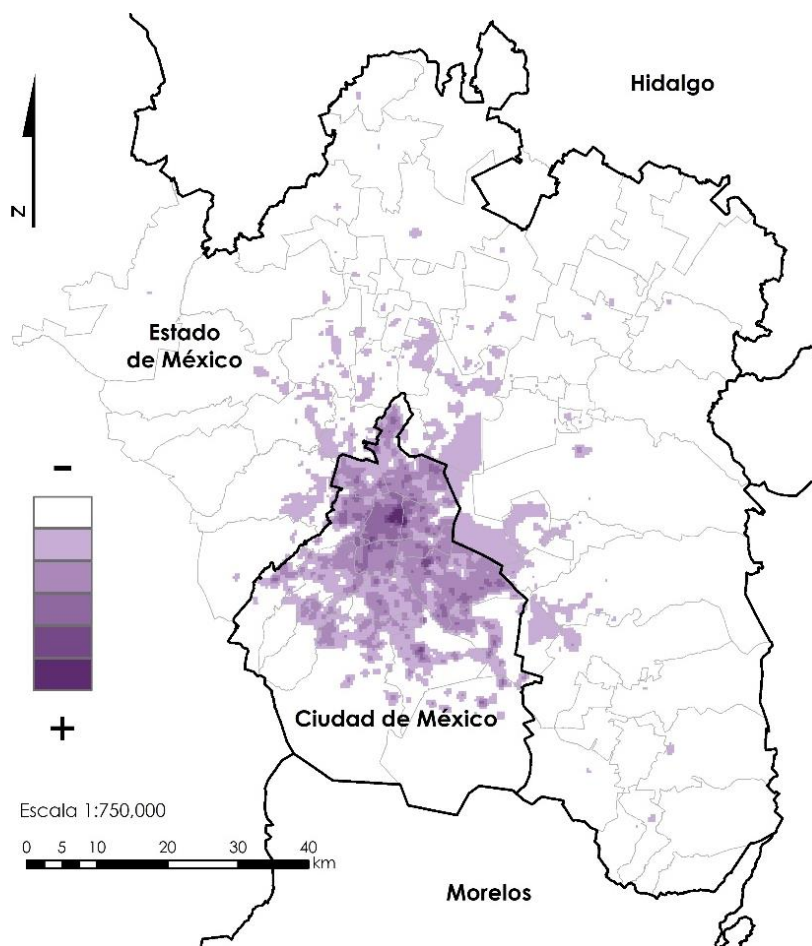


Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Desde finales del siglo pasado la expansión de la ZMVM se ha dado bajo condiciones que propician la dispersión, segregación y desigualdad, alejando espacios habitacionales y concentrando los servicios y principales fuentes de empleo en la zona central de la Ciudad de México (CDMX). Además de ser la ciudad más poblada del país, su desarrollo ha provocado la movilización diaria de miles de personas, creando "ciudades dormitorio" en la periferia. Sean viajes diarios, migración interna, entre entidades o incluso migración extranjera, ésta zona metropolitana – principalmente la CDMX - genera y atrae el mayor número de viajes y cambio de residencia del país. (Romo & Velázquez, 2018).

Una de las causas de esta expansión fue la adopción de las políticas neoliberales del suelo y la vivienda. La urbanización de finales del siglo XX se generó de diversas formas donde destacan las colonias populares, las zonas conurbadas y los conjuntos habitacionales. El agravante es que el reciente parque habitacional se sitúa en zonas periféricas o conurbadas donde existen carencias en servicios, falta de equipamiento y fuentes de empleo, lo que obliga a los habitantes a desplazarse para lograr acceder a ellos (Almejo e Israel, 2018; Ziccardi, 2015).

Mapa 2.3 Concentración de unidades económicas en la ZMVM\*



\* Unidades económicas de más de 30 personas ocupadas

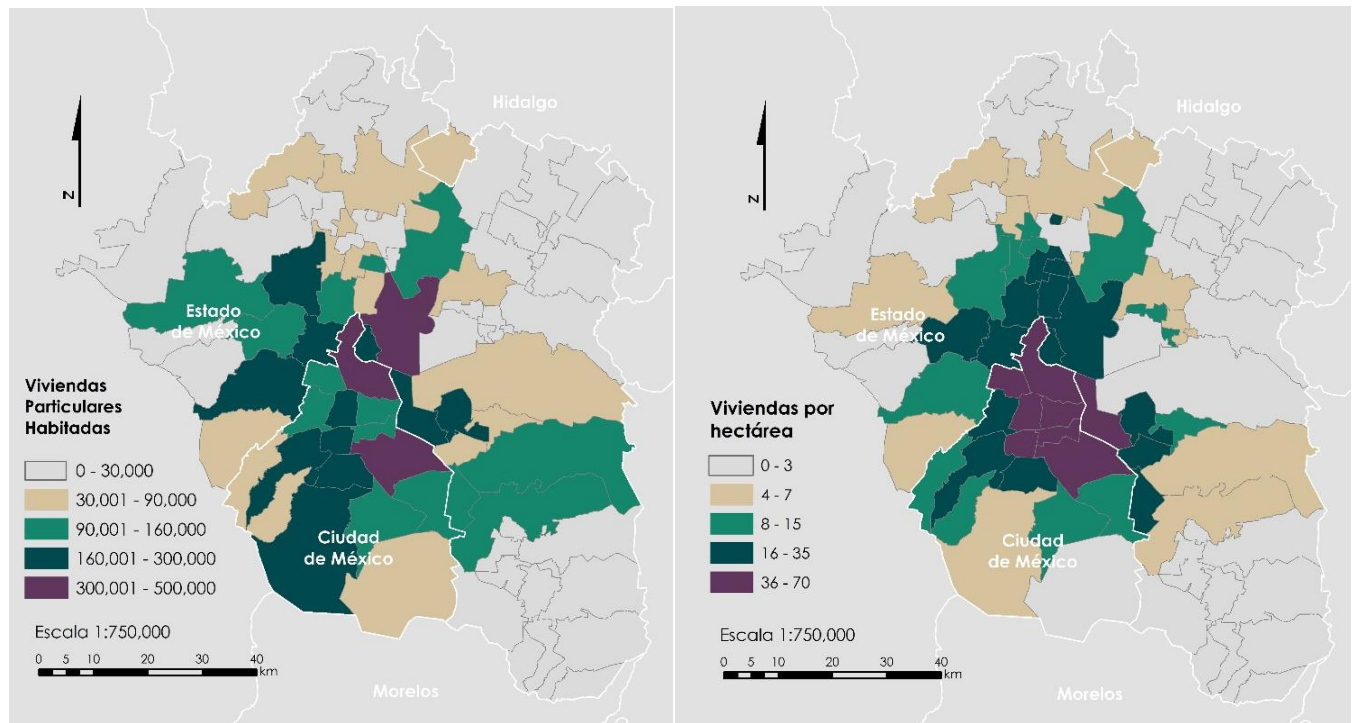
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, INEGI.

En el mapa anterior se puede observar la concentración de unidades económicas (de más de 30 personas ocupadas) en la ZMVM. Son lugares de trabajo de tamaño considerable debido a su capacidad de emplear gente -muy probablemente de manera formal-, además de comprender lugares educativos, comerciales y de servicios que también atraen población. Es claro que hay una mayor cantidad de unidades económicas en la Ciudad de México, especialmente en el centro de la ciudad, que comprende a la alcaldía Cuauhtémoc.

Esta concentración es la causante de los 2.25 millones de viajes diarios que se realizan dentro y hacia la Ciudad de México, internamente y desde otros municipios del Estado de México e Hidalgo, de acuerdo a la Encuesta Origen-Destino del 2017 (EOD, INEGI). En esta encuesta el Centro Histórico de la CDMX fue el distrito con más viajes destino, seguido de Chapultepec-Polanco, Buenavista-Reforma, Del Valle y Condesa, todos ubicados dentro de la CDMX.

Como se mencionó en el capítulo pasado, la ZMVM es la zona que más atrae y expulsa población en la región central del país. No sólo en cuanto a viajes diarios, también existe una fuerte movilidad residencial en la metrópoli. Estos intercambios tanto inter como intrametropolitanos, reflejan la divergencia entre los lugares de residencia y los lugares de trabajo.

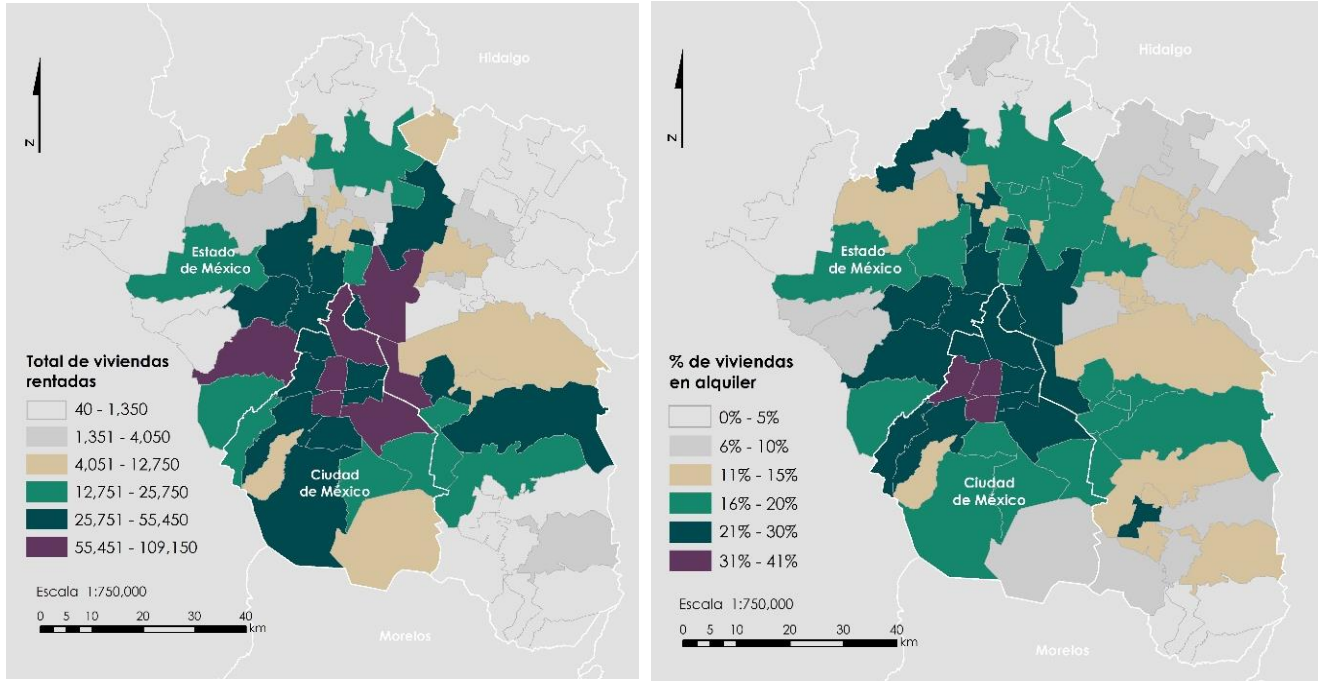
Mapa 2.4 y 2.5 Viviendas particulares habitadas y densidad habitacional en la ZMVM (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)

Cuando se observa el número de viviendas particulares habitadas en la ZMVM se encuentran más viviendas en las alcaldías de Iztapalapa, Gustavo A. Madero y Ecatepec, sin embargo, sucede lo mismo que en la comparación anterior: existe una mayor densidad tanto de población como de viviendas en la Ciudad de México.

Mapa 2.6 y 2.7 Total y proporción de viviendas en renta en la ZMVM (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)

Los datos de los mapas anteriores indican que existe una mayor concentración de arrendamiento en la Ciudad de México. Y aunque en los municipios como Naucalpan, Ecatepec y Nezahualcóyotl, pertenecientes al Estado de México, la vivienda en renta resalta, este tipo de tenencia es más común y tiene más peso en la capital del país.

Durante el censo del 2020 el porcentaje de viviendas alquiladas a nivel nacional fue del 17.3%; cifra cercana perteneciente al Estado de México (17.6%). Mientras que en la Ciudad de México el 24.5% de los hogares son rentados, ocupando el quinto lugar en proporción de viviendas en arrendamiento del país por detrás de Quintana Roo, Jalisco, Baja California y Colima.

A partir del año 2000 en la Ciudad de México se ha registrado un aumento porcentual de la vivienda en arrendamiento, mientras que de 1990 a 2000 se registró una baja de 5.3 puntos porcentuales. Este periodo coincide con el cambio en las políticas habitacionales y de suelo explicadas en el capítulo anterior. Este fenómeno no es tan notorio en el resto de las entidades del país, sin embargo, sí se ha registrado un crecimiento del arrendamiento de manera generalizada en las últimas décadas.

En la Tabla 2.1 se enlistan las entidades con mayor proporción de vivienda en renta del país. Si bien los porcentajes del Estado de México se han mantenido por encima de la media nacional, existe una notoria diferencia con los porcentajes de la Ciudad de México. Aunque la CDMX ha dejado de ser la entidad con mayor proporción de arrendamiento, se ha posicionado entre los primeros 5 lugares en todos los años censales.



**Tabla 2.1 Entidades con mayor proporción de vivienda en alquiler (1990-2020)**

Entidad	1990	2000	2010	2020
1. Quintana Roo	19.9%	<b>24.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>31.8%</b>
2. Jalisco	20.5%	21.3%	23.4%	28.4%
3. Baja California	21.9%	20.2%	20.9%	26.1%
4. Colima	19.2%	18.2%	21.8%	25.6%
<b>5. Ciudad de México</b>	<b>25.6%</b>	<b>20.3%</b>	<b>21.6%</b>	<b>24.5%</b>
6. Querétaro	10.8%	11.7%	14.0%	21.8%
7. Baja California Sur	12.5%	14.8%	21.2%	21.4%
8. Aguascalientes	16.6%	16.1%	16.8%	20.9%
9. Tamaulipas	17.7%	17.1%	13.9%	17.8%
10. Estado de México	14.7%	12.6%	14.8%	17.6%
- Nacional	14.6%	13.1%	14.0%	17.3%

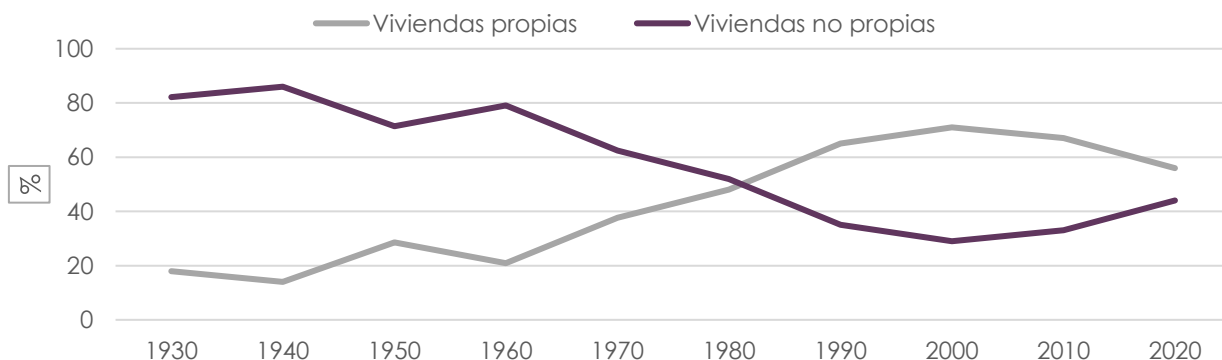
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los Censos y Conteos de Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI.

Como se mencionó al inicio del capítulo, aunque las entidades que conforman a la ZMVM comparten dinámicas, tienen relaciones interdependientes y funcionan como conjunto, es la Ciudad de México la demarcación que concentra la mayor parte de las unidades económicas, las presiones migratorias y de movilidad, así como una mayor densidad de población y vivienda, y, sobre todo, una mayor proporción de la vivienda en alquiler. Es por ello que la presente investigación analizará al arrendamiento centrándose únicamente en la Ciudad de México.

Recordemos que anteriormente los censos no contenían en sus conteos la tenencia de la vivienda y para realizar una serie histórica es necesario unificar bajo la distinción de vivienda propia y no propia. Sin embargo, estos datos son una buena aproximación a la evolución real de la vivienda en arrendamiento en la ciudad (Coulomb, 1991, 2006).

Históricamente en la Ciudad de México la vivienda no propia (en renta, prestada, en otra situación) fue predominante ante la vivienda en propiedad. Por ejemplo, en 1950, 7 de cada 10 viviendas no eran propiedad de sus ocupantes. Fue entre 1960 y 2000 que la proporción de viviendas en alquiler y no propias decreció, pasando de casi un 80% al 30% (González, 2006).

**Gráfica 2.1 Evolución de la proporción de viviendas propias y no propias en la Ciudad de México (1930-2020)**



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los Censos y Conteos de Población y Vivienda, 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020 (INEGI) y de Coulomb (1991).

La gráfica 2.1 ilustra a la perfección la proporción de vivienda propia y no propia durante casi un siglo. Durante el periodo de 1930-1970 la vivienda propia era minoría. Fue en la década de los 80 donde se ubica una inflexión; a partir de ese año la proporción de la tenencia habitacional se invirtió. Para el año 2000 la vivienda en propiedad alcanzó su mayor proporción. No obstante, este porcentaje ha disminuido en el último par de décadas y tiende a una proporción casi igualitaria con la vivienda no propia en el futuro, tal como se registró en 1980.

Los cambios en la proporción de las distintas alternativas habitacionales están relacionados directamente con las políticas de suelo y vivienda adoptadas a lo largo del siglo pasado. Estos cambios se dieron de forma generalizada en todo el país y fueron particularmente notorios en la Ciudad de México.

Durante la primera mitad del siglo XX el arrendamiento se concentró particularmente en el centro de la capital, en su mayoría en vecindades. El arrendamiento se caracterizó – y se sigue caracterizando en gran medida- por sus constantes aumentos del costo de alquiler, especulación, desprotección legal y nula intervención gubernamental. Dentro de este contexto comenzaron a darse levantamientos y protestas por parte de los inquilinos. La respuesta del gobierno fue un decreto de “Congelación Rentas” en el año de 1942 (Coulomb, 2006; González, 2006).

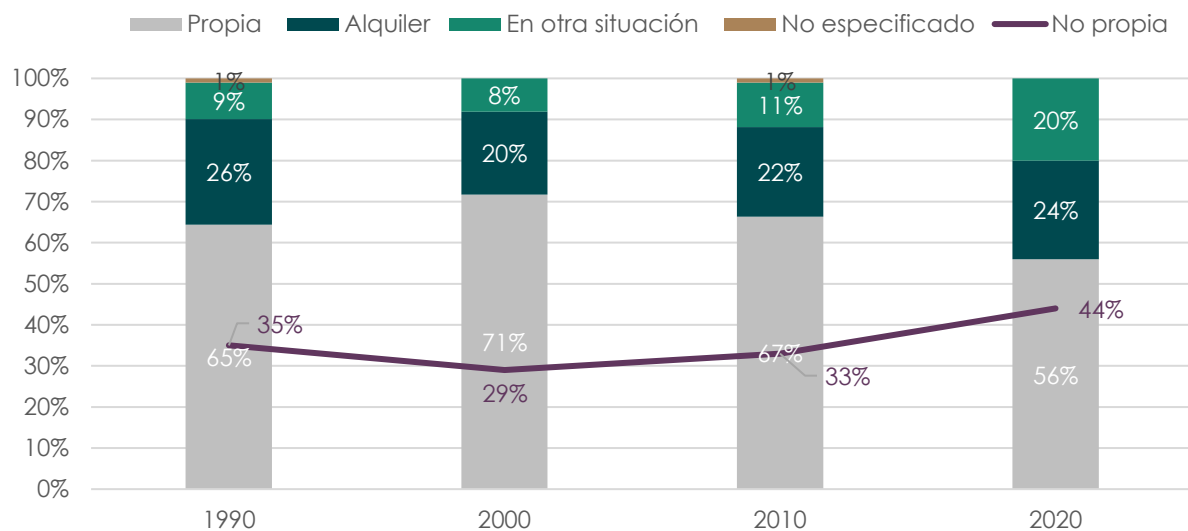
Dicho decreto permaneció hasta los años noventa. A este se le atribuyen consecuencias negativas como la poca o nula ganancia por parte de los arrendatarios, lo que llevó – de acuerdo a algunos autores- a que no se le pudiera dar mantenimiento al parque habitacional en renta por falta de recursos, sobre todo al ubicado en el centro; así como a la insuficiente y negada inversión en el sector del arrendamiento, eligiéndose otras alternativas por parte de los actores en el tema de vivienda (Coulomb, 2006; González, 2006).

A mediados del siglo pasado también comenzaron a reproducirse las colonias populares, es decir, colonias de origen informal que albergan viviendas en su gran mayoría autoconstruidas. Esta alternativa habitacional estuvo a la mano de los grupos de los más bajos ingresos, lo que incentivó su crecimiento y desarrollo, principalmente en la entonces periferia de la ciudad, donde había disponibilidad de suelo. (González; 2006)

En la década de los 90 se adoptaron las políticas habitacionales que tuvieron el mayor impacto en el rubro habitacional y su tenencia en la CDMX. Para empezar, el decreto de rentas congeladas se dio por terminado. Aunque cabe mencionar que para esos años buena parte del parque habitacional que estuvo bajo el control se había derrumbado con el terremoto de 1985 (González, 2006). Además, se adoptaron las políticas de liberación del suelo ejidal, así como la incentivación de la promoción privada de vivienda fomentada con la oferta de créditos hipotecarios. Dichas políticas facilitaron la expansión de la ciudad, el crecimiento del parque de vivienda, así como la vivienda en propiedad como la máxima alternativa habitacional (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Salinas & Pardo, 2018).

A pesar de las directivas adoptadas, en los últimos 20 años se ha registrado en la capital un incremento de viviendas en alquiler, las viviendas prestadas y en otra situación (es decir, la vivienda no propia) tanto en números absolutos como en proporción.

Gráfica 2.2 Evolución de la tenencia de la vivienda en la Ciudad de México (1990-2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de los Censos Población y Vivienda, 1990, 2000, 2010 y 2020 (INEGI)

Si se considera la vivienda no propia, el porcentaje de estas para el 2020 en la Ciudad de México representaba casi la mitad de las viviendas (44.4%), una proporción de casi el doble de la vivienda en alquiler por sí sola. Cabe agregar que la vivienda no propia aumentó considerablemente ya que en los censos pasados del 2010 y 2000 correspondía al 33% y 29% respectivamente. Esto refleja una clara existencia de tenencia informal, no regulada, indefinida o confusa que se ha incrementado recientemente.

Entre 1990 y el año 2000 se registró una leve disminución en el porcentaje de viviendas en renta (del 25.6% al 20.3%), no obstante, en el último par de décadas, se ha registrado un aumento de 4.2 puntos porcentuales. Por ello, se puede asumir que la vivienda arrendada y no propia tenderá a aumentar en los siguientes años dadas las condiciones actuales.

La localización y concentración de la vivienda en alquiler no es homogénea ni estática en el tiempo. El arrendamiento acompaña a la expansión espacial de las ciudades conforme sus periferias o ciertas zonas se van consolidando. De acuerdo a Coulomb (2006) este desplazamiento responde a dos procesos:

- La desaparición física del parque de vivienda en el centro de la ciudad.
- Desarrollo de nuevas formas de producción de vivienda para el alquiler

Para el caso de la Ciudad de México, durante las primeras décadas del siglo XX la oferta de vivienda en renta se encontraba principalmente en el centro. Fue a partir de la década de los 40 que, ante la saturación del centro, el resto de la ciudad comenzó a albergar cada vez en mayor medida vivienda en alquiler (González, 2006). "Mientras la ciudad central<sup>23</sup> perdía, entre 1940 y 1950, el 2% de sus viviendas en renta, el número de

<sup>23</sup> Para Coulomb (1991) la *ciudad central* corresponde al área urbana de 1930 que más o menos corresponde a las alcaldías actuales de: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Benito Juárez.

éstas se duplicaba en el primer contorno<sup>24</sup>. El mismo fenómeno se registró entre 1960 y 1970: en esa década el número de viviendas en renta disminuyó un 10% en la ciudad central, mientras se incrementaba en un 62% en el primer contorno" (Coulomb, 1991, p. 257).

Para la década de 1980 la gran parte del parque habitacional, así como las viviendas no propias se ubicaban dentro del primer contorno de la ciudad (52% y 48% respectivamente). Tanto la vivienda propia como la no propia se fueron desplazando desde las áreas centrales hacia otras zonas en proceso de consolidación y hacia asentamientos periféricos de la ciudad.

Tabla 2.2 Evolución de la localización espacial de las viviendas totales y no propias (1930-1980)

	1930		1940		1950	
	Total de Viviendas	Viviendas No Propias	Total de Viviendas	Viviendas No Propias	Total de Viviendas	Viviendas No Propias
Ciudad Central	83%	91%	85%	90%	70%	80%
Primer Contorno	17%	9%	10%	8%	21%	16%
Segundo Contorno	0%	0%	5%	2%	8%	3%
Tercer Contorno	0%	0%	0%	0%	3%	1%
	1960		1970		1980	
Ciudad Central	55%	62%	37%	48%	23%	36%
Primer Contorno	34%	31%	50%	43%	52%	48%
Segundo Contorno	8%	6%	12%	8%	21%	14%
Tercer Contorno	3%	1%	2%	1%	4%	2%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Coulomb (1991, p. 256, Cuadro 4)

Por un lado, la desaparición de gran parte de la vivienda en el centro durante el siglo pasado responde a la introducción de usos de suelo más rentables que la vivienda – tales como oficinas, comercio y servicios - así como la mezcla de usos (Coulomb, 2006).

La localización e incremento de vivienda en renta en ciertas zonas de la ciudad dependen en gran medida de la aparición de distintas formas de producción de vivienda en alquiler, lo que deriva en la existencia de submercados de alquiler. Dichos submercados están definidos primeramente por su origen formal o informal (Coulomb, 2006; González, 2006).

<sup>24</sup> Para Coulomb (1991) el *primer contorno* corresponde a las áreas de expansión de la Ciudad de México entre 1930 y 1960, que prácticamente abarca: Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón, Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacán y Cuajimalpa.



A partir de finales del siglo XX emergieron distintas formas de producción de vivienda en alquiler. Una parte de estas, no regulada, usualmente autoconstruida, localizada en las colonias populares de origen informal. La otra parte, apegada al marco fiscal, regulada en mayor medida y generada por la producción privada y pública.

Otro factor que influye en la localización de la vivienda en renta y sus submercados es el nivel de ingreso o nivel socioeconómico a los que se encuentran dirigidos (Coulomb, 2006; González, 2006).

Se han realizado análisis o clasificaciones de los submercados de la vivienda en renta. Un par de ellos son los elaborados por González (2006) y Coulomb (2006). Es importante tomarlos en cuenta para tener una aproximación de la oferta actual de la vivienda en renta en la Ciudad de México, sin embargo, estas clasificaciones no se aplicarán directa y llanamente en el presente análisis, pero se usarán para explicar la localización y concentración del arrendamiento en la capital.

Coulomb (2006, p. 130-131) identificó los siguientes submercados de alquiler:

- Vecindades en áreas centrales (centros históricos, colonias y fraccionamientos creados en los años 30)
- Vecindades en colonias populares consolidadas
- Cuartos de alquiler en lotes unifamiliares en colonias populares
- Cuartos de alquiler en lotes unifamiliares de colonias de nivel medio
- Cuartos de azotea en conjuntos habitacionales
- Departamentos en inmuebles edificadas entre los años 30 y 70 en colonias de nivel medio bajo, medio y medio alto
- Casas en colonias de nivel medio alto y residencial
- Departamentos y casas financiados por organismos nacionales de vivienda

De forma más extensa González (2006, p. 6) clasificó al parque habitacional en:

- Vivienda de producción formal
  - Áreas de vivienda para la población de ingresos muy altos
    - Unifamiliar
    - Prurifamiliar
  - Áreas de vivienda para la población de ingresos altos
    - Unifamiliar
    - Plurifamiliar
  - Áreas de predominio de vivienda en renta (más del 50% de las viviendas en alquiler)
    - Para población de ingresos altos
    - Para población de ingresos medios
    - Para población de ingresos bajos
  - Vivienda pública
    - Unifamiliar y plurifamiliar en propiedad
    - Unifamiliar y plurifamiliar con presencia de vivienda en renta
- Vivienda de producción informal
  - Áreas de vivienda consolidada
    - Consolidación alta
    - Consolidación media

- Consolidación baja
- Áreas de vivienda en proceso de consolidación
  - En proceso de consolidación alto
  - En proceso de consolidación medio
  - En proceso de consolidación bajo
  - En proceso de consolidación y muy alto

Si bien en ambos análisis de submercados se clasifican las formas de producción informal y formal -que a su vez puede ser pública y privada-, así como los niveles de ingresos de la población, involucran por separado distintas clasificaciones de vivienda: por tipo (casa, departamento, vivienda en vecindad, cuarto de azotea, entre otros) y por número de familias (unifamiliar y plurifamiliar; que también podría identificarse como vivienda horizontal o vertical).

A lo largo de los años, la vivienda en alquiler se concentró y localizó de distinta forma y distribución. González (2006) asegura que durante la primera parte del siglo pasado la vivienda en renta se concentró en los cuartos de azotea y viviendas en vecindades.

Para 1990 y 2000 el arrendamiento tendió a concentrarse en los espacios definidos por la producción informal de vivienda (40% de la vivienda en alquiler) y que, en cambio, las regiones donde predominaba la producción formal se registró una pérdida de vivienda destinada al alquiler, aunque no homogéneamente. Para este periodo hubo un ligero aumento de vivienda en renta para población de ingresos medios y altos, sobre todo en regiones centrales (González, 2006).

Por otro lado, a finales del siglo pasado y principios del presente, la vivienda pública registró incremento en la presencia de vivienda en renta. Aunque en teoría este tipo de vivienda facilitada por el gobierno se otorgó a población de ingresos medios y bajos, beneficiarios de programas públicos, donde no se define el régimen de propiedad y con restricciones para cambios de uso o de beneficiarios, las investigaciones indican que existe una tendencia a adquirir este tipo de vivienda para su posterior arrendamiento (González, 2006; Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a).

En el mismo periodo la porción de vivienda informal en proceso de consolidación, caracterizada por localizaciones periféricas, en marginalidad y con las peores condiciones habitacionales (mala calidad en materiales, tamaño reducido y precaria dotación de servicios) registró el mayor incremento de vivienda en alquiler, concentrando el 18% de la oferta en la CDMX.

No obstante, de acuerdo a los censos y otros análisis más recientes, se tiene registro de que en las últimas décadas se ha incrementado y concentrado la vivienda en arrendamiento en las alcaldías centrales de la ciudad (Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez) y en otras zonas consolidadas de la entonces periferia – que pueden corresponder al primer contorno<sup>25</sup>-. Prueba de ello es que para el 2015 un 36.2% de las viviendas alquiladas se ubicaban en la ciudad central (Sobrino, 2021). Estas zonas

---

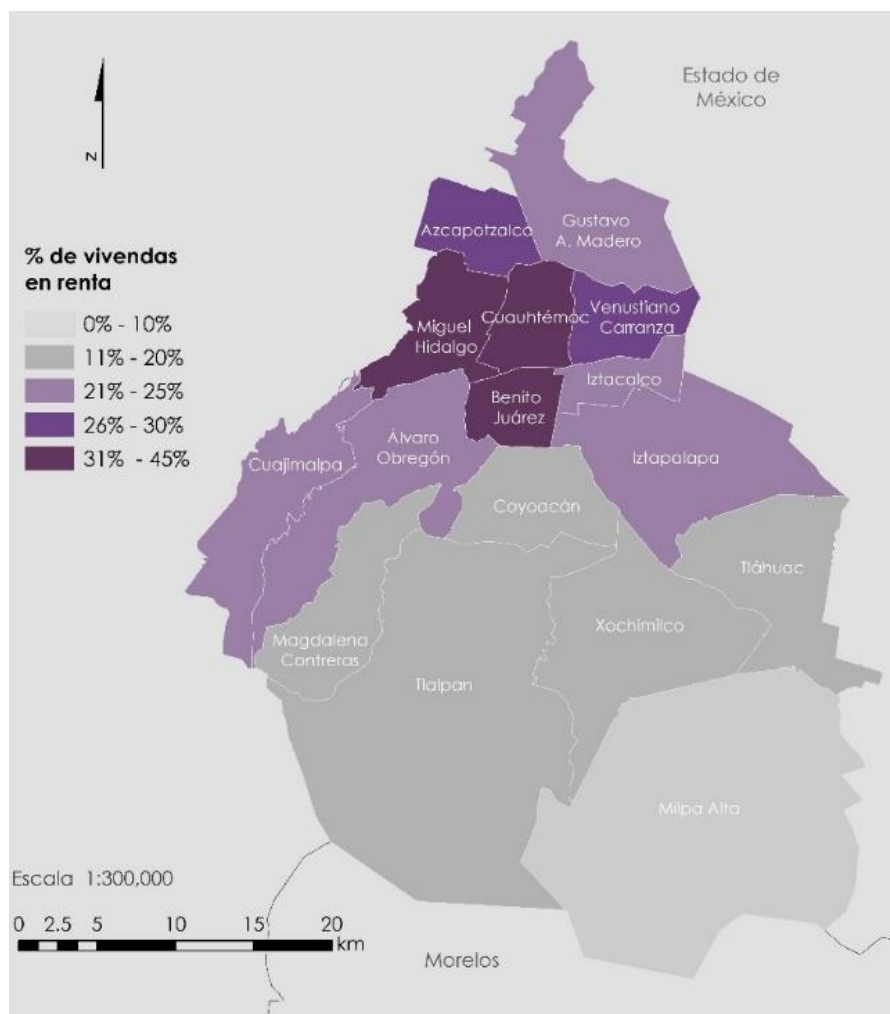
<sup>25</sup> Para efectos del presente documento el *primer contorno* corresponde a las alcaldías: Venustiano Carranza, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Álvaro Obregón y Coyoacán.

básicamente son colonias populares que hoy en día cuentan con una buena dotación de servicios e infraestructura.

Para el 2020 las alcaldías centrales concentraron un 31%, las correspondientes al primer contorno un 38%, el segundo contorno<sup>26</sup> 25% y por último, el tercer contorno<sup>27</sup> concentró sólo el 6% del total del parque habitacional en renta de la Ciudad de México (INEGI, 2020).

Sin embargo, en el 2020 las alcaldías con mayor proporción de vivienda alquilada fueron: Benito Juárez (41%), Cuauhtémoc (41%) y Miguel Hidalgo (37%). Estas alcaldías son consideradas como centrales por la cantidad de empleos, servicios, población y vivienda que albergan. Mientras que las de menor proporción de vivienda en renta fueron: Milpa Alta (10%), Magdalena Contreras (13%), Tlalpan y Xochimilco (16%) (INEGI, 2020).

Mapa 2.8 Proporción de viviendas en renta en la CDMX a nivel alcaldía (2020)



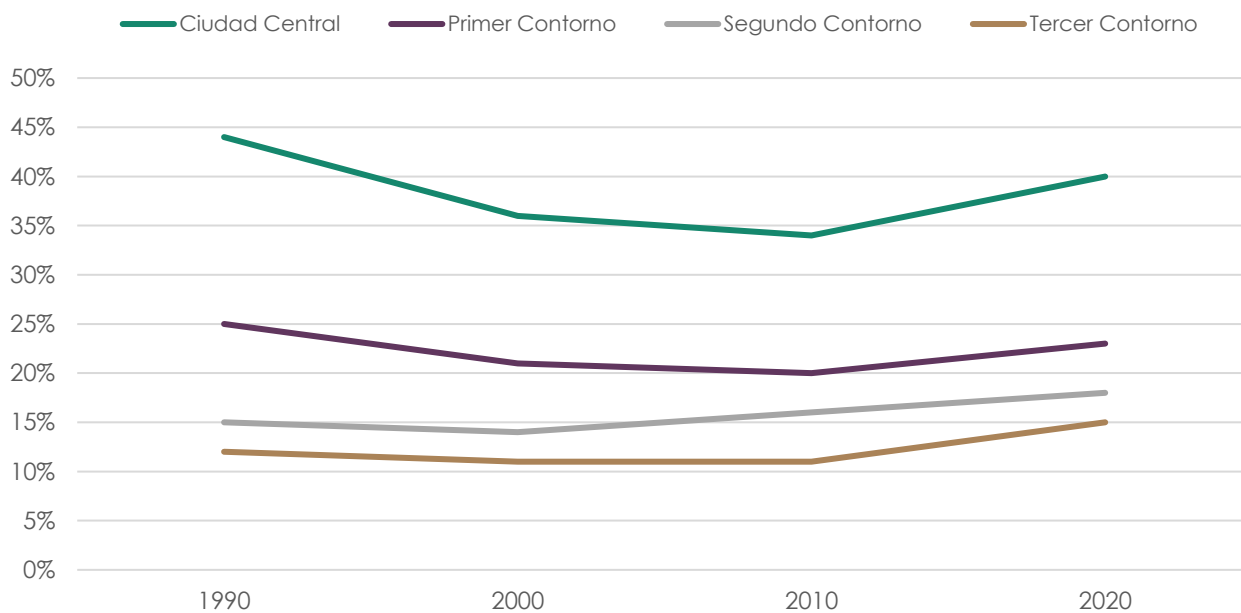
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)

<sup>26</sup> El *segundo contorno* corresponde a las alcaldías: Cuajimalpa, Iztapalapa, Tlalpan y Magdalena Contreras.

<sup>27</sup> El *tercer contorno* se refiere a las alcaldías: Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta.

Estos datos indican que, aunque en números absolutos existen más viviendas alquiladas en las alcaldías del primer contorno: Venustiano Carranza, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Álvaro Obregón y Coyoacán –y esto puede deberse a que en sí hay más viviendas en este contorno por ser más alcaldías-, existe una mayor presencia o proporción de vivienda en renta en la ciudad central: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, es decir, es más común el alquiler dentro de estas alcaldías. En el primer caso se calcula respecto al total de la CDMX, mientras que en el segundo respecto a cada alcaldía o contorno.

Gráfica 2.3 Proporción de viviendas en renta en la CDMX a nivel contornos (1990-2020)



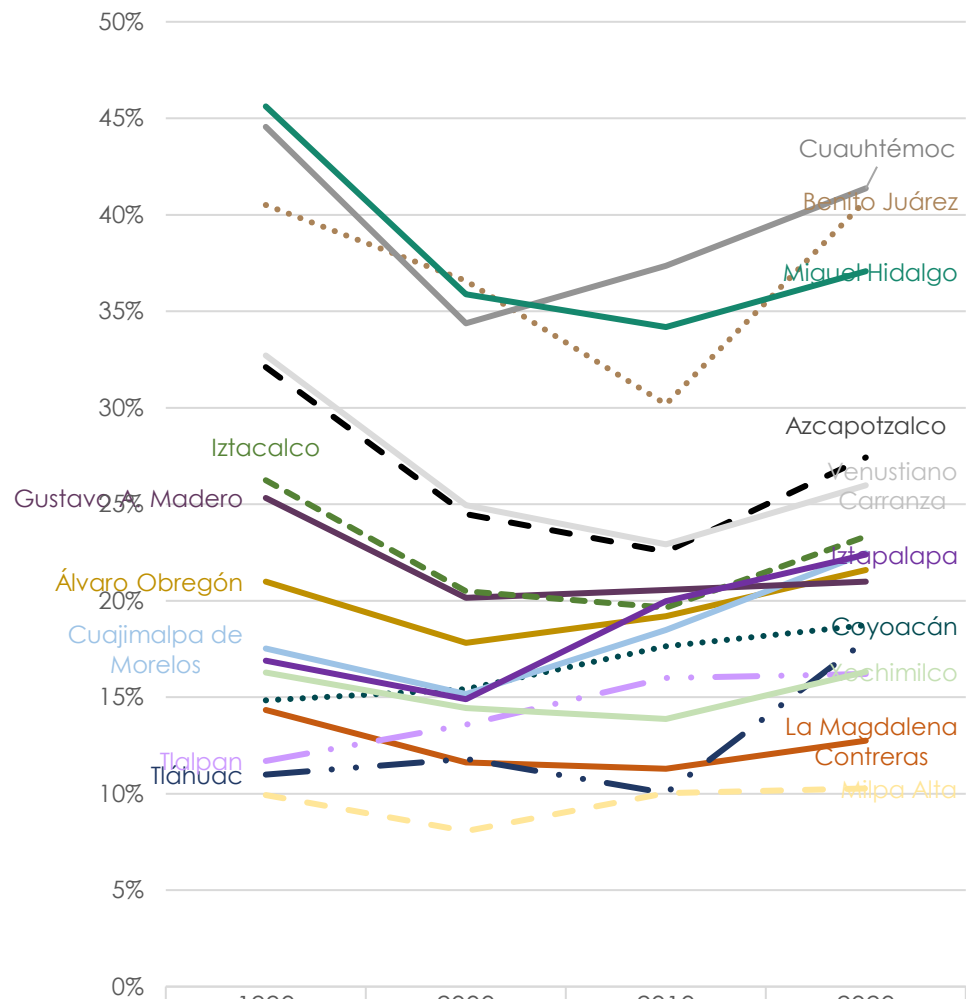
Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020 (INEGI)

En la gráfica 2.3 se muestran los porcentajes promedio de alquiler a nivel de contornos de la Ciudad de México en las últimas 3 décadas. El comportamiento de la proporción de la vivienda en renta dentro de dichos contornos fue prácticamente el mismo: hubo un decrecimiento de 1990-2010, pero de 2010-2020 las proporciones aumentaron.

A pesar de que se dio un crecimiento del arrendamiento en la CDMX en la última década la proporción de esta es menor si se compara con los datos de 1990 en la ciudad central y el primer contorno. En cambio, esto no pasa en los contornos más periféricos ya que las cifras del 2020 sí superan a las de hace 30 años.

No obstante, en la ciudad central se ha mantenido una proporción de vivienda en alquiler por encima del 30%; proporción distante en comparación a los otros contornos, donde el primer contorno oscila dentro del 20-25% y en los contornos más alejados del centro la vivienda en renta tiene una presencia mejor entre el 5 y 20%.

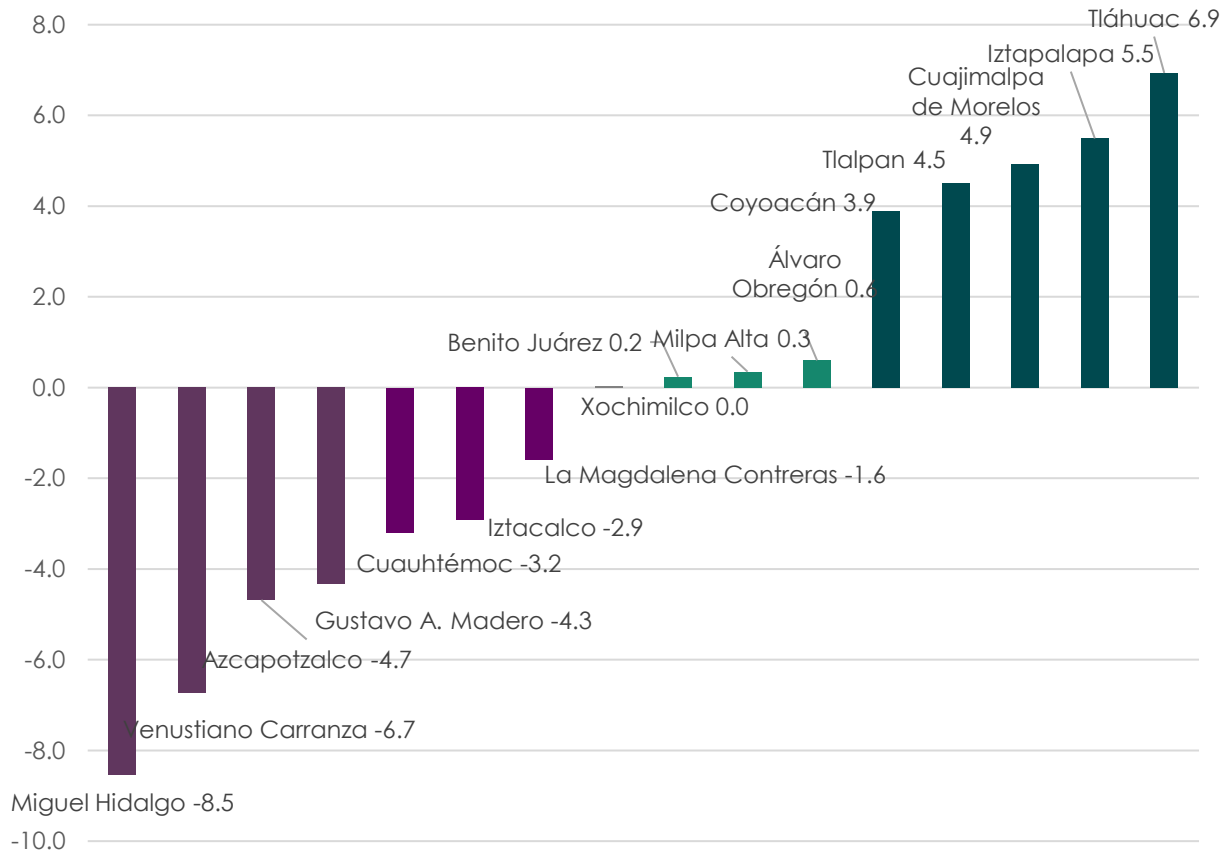
Gráfica 2.4 Proporción de viviendas en renta a nivel alcaldías (1990-2020)



	1990	2000	2010	2020
— Álvaro Obregón	21%	18%	19%	22%
- - Azcapotzalco	32%	24%	23%	27%
..... Benito Juárez	40%	37%	30%	41%
..... Coyoacán	15%	15%	18%	19%
— Cuajimalpa de Morelos	18%	15%	18%	22%
— Cuauhtémoc	45%	34%	37%	41%
— Gustavo A. Madero	25%	20%	21%	21%
- - Iztacalco	26%	20%	20%	23%
— Iztapalapa	17%	15%	20%	22%
— La Magdalena Contreras	14%	12%	11%	13%
— Miguel Hidalgo	46%	36%	34%	37%
- - Milpa Alta	10%	8%	10%	10%
— Tláhuac	11%	12%	10%	18%
— Tlalpan	12%	14%	16%	16%
— Venustiano Carranza	33%	25%	23%	26%
— Xochimilco	16%	14%	14%	16%

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020 (INEGI)

**Gráfica 2.5 Comportamiento de la proporción de la vivienda en renta a nivel alcaldía (1990-2020)**



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Censos de Población y Vivienda 1990, 2000, 2010 y 2020 (INEGI)

Desde hace 30 años las alcaldías centrales se han mantenido con proporciones de vivienda en renta por encima del resto de la Ciudad de México, entre el 30% y 45% de sus viviendas han estado alquiladas durante las últimas décadas. Sin embargo, en Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc ha decrecido el arrendamiento 8.5 y 3.2 puntos porcentuales; mientras que en Benito Juárez se registró una importante pérdida de viviendas rentadas de 2000 a 2010 (-7%), está se recuperó para 2020 quedando prácticamente igual que al inicio del periodo analizado.

Durante 1990-2000 hubo una pérdida general de viviendas en alquiler, exceptuando en las alcaldías Coyoacán, Tláhuac y Tlalpan donde la proporción de viviendas aumentó – aunque ligeramente- un 0.6%, 0.8% y 1.9% respectivamente. Este periodo coincide con las políticas de vivienda que dieron apertura a créditos hipotecarios, el acceso al suelo ejidal, el auge de la vivienda informal, así como al estímulo de la vivienda en propiedad.

De 1990 a 2020 las alcaldías que registraron un mayor decrecimiento en la proporción de la vivienda en renta fueron: Miguel Hidalgo (-8.5%), Venustiano Carranza (-6.7%) y Azcapotzalco (-4.7%); en donde se registraron mayores tasas de arrendamiento fue en: Tláhuac (6.95%), Iztapalapa (5.5%) y Cuajimalpa de Morelos (4.9%).



Por otra parte, la localización del arrendamiento dentro de la capital depende de distintos factores, ya que no ha sido estática. La dispersión de la vivienda en renta ha acompañado a la expansión de la mancha urbana; esto gracias a la aparición de submercados de vivienda en alquiler que clasifican por factores como: tipo de vivienda, ingresos de la población, costos del alquiler, nivel de consolidación, etc. Es así que en zonas y alcaldías periféricas en las últimas décadas ha habido un incremento del arrendamiento. Sin embargo, a lo largo de los años 1900s y 2000s, la vivienda en renta ha tendido a concentrarse en la ciudad central y el primer contorno, a pesar de la pérdida porcentual de viviendas alquiladas registrada en las últimas 3 décadas en alcaldías del centro y norte de la capital.

## 2.2 Oferta actual

En este apartado se expondrán las características del parque habitacional y oferta actuales del arrendamiento en la Ciudad de México, tanto a nivel entidad como por cada una de las alcaldías.

Contextualizando, en la actualidad y de acuerdo al INEGI (2020), en la Ciudad de México habitan 9.2 millones de personas, siendo la segunda entidad más poblada del país, detrás del Estado de México. En el periodo de 2010-2020 se registró una tasa de crecimiento de 0.4%; este rango se ha mantenido en las últimas décadas, lo que implica que en la capital se ha incrementado el número de habitantes, más no sustancialmente. La densidad poblacional en la capital es 6,163 habitantes por kilómetro cuadrado, muy por encima de la media nacional (64.3 hab/km<sup>2</sup>) y la del Estado de México (760 hab/km<sup>2</sup>).

El total de viviendas particulares en la CDMX en 2020 fue de 3,035,125; de estas el 90.8% estaban habitadas y el 6.8% deshabitadas, mientras que un 2.4% se consideraron de uso temporal. Se promedia que en la capital cada hogar está ocupado por 3.3 personas; cifra que en general ha tendido a disminuir con el paso de las décadas a nivel nacional. La tasa de crecimiento promedio anual de viviendas es del 1.2% (2010-2020), siendo las alcaldías de Cuajimalpa de Morelos, Benito Juárez y Milpa Alta las que registraron mayor crecimiento (2.4%, 2.3% y 2.1% respectivamente), mientras que en Iztapalapa, Magdalena Contreras, Gustavo A. Madero y Coyoacán se detectó el menor crecimiento (<1%).

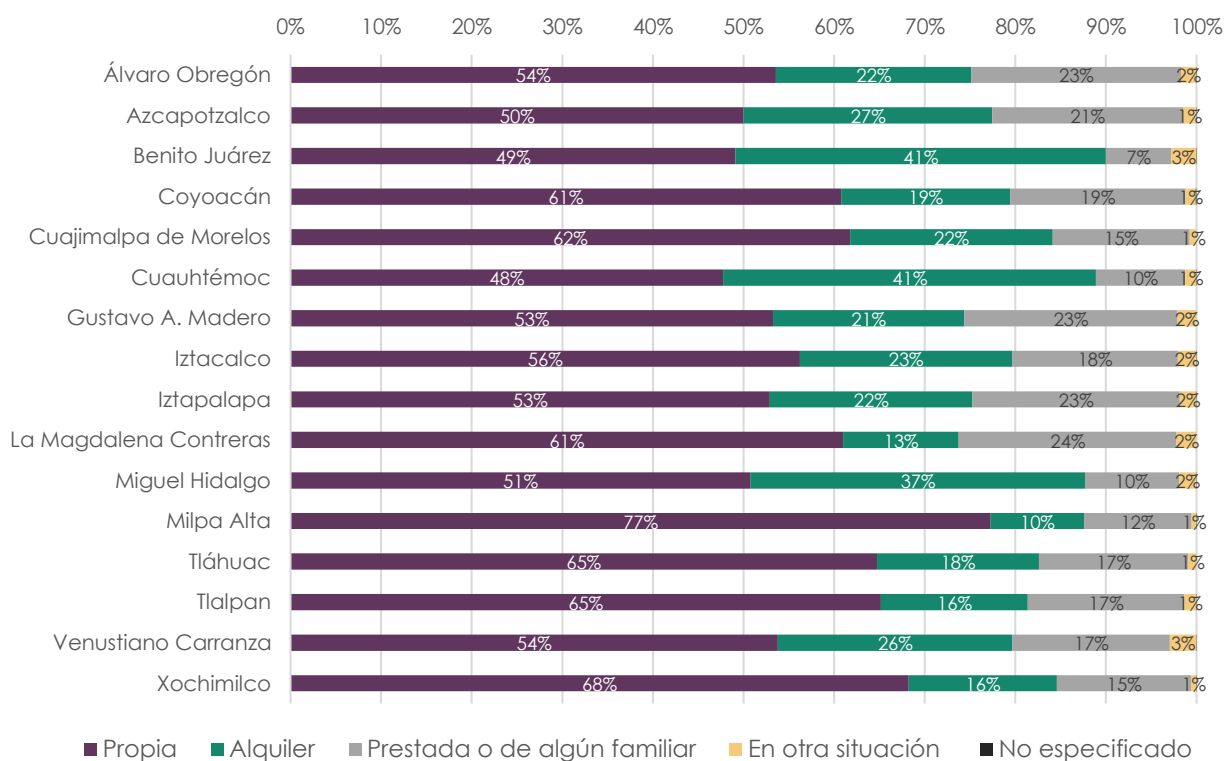
A nivel entidad federativa la tenencia está distribuida por viviendas propias (56%), viviendas en alquiler (24%), viviendas prestadas o que pertenecen a algún familiar (18%) y en alguna otra situación (2%). Las viviendas prestadas se refieren a viviendas que se ocupan bajo acuerdos personales o familiares que pueden ser monetarios o no, así como estar o no respaldados contractualmente. Por su parte las viviendas en otra situación pueden referirse también a viviendas intestadas, subarrendadas o con tenencia confusa, es decir, existe una situación u ocupación legal indefinida (Coulomb, 2006; Ziccardi, 2015).



El último censo indica que la proporción de viviendas propias y las viviendas no propias son cercanas, 56% y 44% respectivamente; y que como inferimos en el apartado pasado de este documento, existe la tendencia a que el número de viviendas no propias aumente.

Existen alcaldías con mayor proporción de viviendas propias: Milpa Alta (77%), Xochimilco (68%), Tláhuac y Tlalpan (65%). Estas alcaldías se caracterizan por pertenecer a contornos periféricos, albergar asentamientos irregulares en suelo ejidal, áreas de conservación ambiental o zonas de consolidación baja. Por otro lado, el arrendamiento tiene mayor presencia en las alcaldías centrales de Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc; cabe mencionar que en esta última la vivienda propia y la vivienda en alquiler son las más similares de toda la ciudad (48% y 41% cada una).

Gráfica 2.6 Distribución de la tenencia a nivel alcaldía (2020)



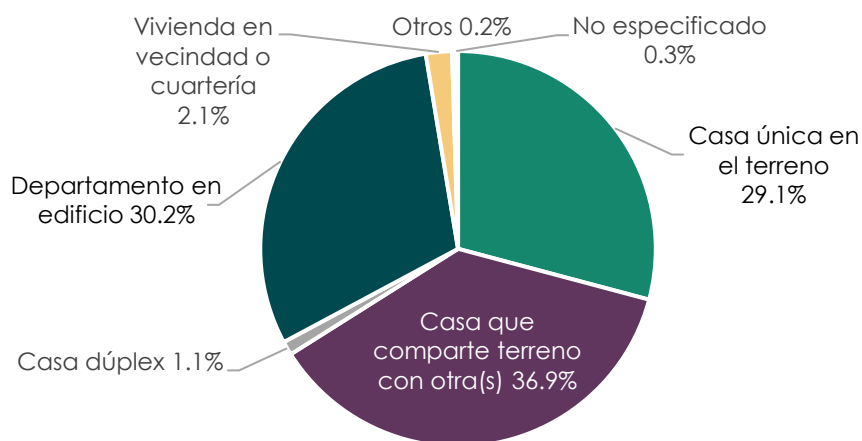
Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

En algunas demarcaciones el porcentaje de la vivienda prestada o perteneciente a algún familiar es más alto que el de la vivienda en alquiler: Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta y Tlalpan; en el caso de Coyoacán guardan la misma proporción. Es muy probable que esta situación esté ligada a una mayor informalidad habitacional y a usos y costumbres donde son comunes los hogares ampliados y la subdivisión de lotes habitacionales para la ocupación de la familia (Coulomb, 2006).

INEGI (2020) clasifica a la vivienda de distintas formas, una de ellas es por tipo, que puede ser particulares o colectivas<sup>28</sup>; en este análisis sólo se abarcarán las viviendas particulares, las cuales se dividen en las siguientes clases: casa única en el terreno, casa que comparte terreno con otra(s), casa dúplex, departamento en edificio, vivienda en vecindad o cuartería, vivienda en cuarto de azotea de un edificio, local no construido para la habitación, vivienda móvil, refugio y no especificado.

Las 2,756,319 viviendas particulares ubicadas en la Ciudad de México se dividen principalmente en: casas que comparten terreno (36.9%), departamentos (29.1%) y casas únicas (29.1%); el resto de las clases de vivienda no tienen una notable presencia ya que el 2.1% se refiere a la vivienda en vecindad, el 1.1% a casas dúplex y el resto no representa ni el 1% (INEGI, 2020).

**Gráfica 2.7 Distribución de las clases de vivienda en la CDMX (2020)**



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

Sin embargo, cuando se analizan los porcentajes de alquiler por cada clase de vivienda las cifras cambian un poco<sup>29</sup>. Ya que hay un mayor porcentaje de departamentos en renta (32.3%), viviendas en vecindad o cuarterías (2.3%), mientras que existen menos casas únicas alquiladas (26.7%). Por lo tanto, actualmente el arrendamiento en la capital está distribuido en el siguiente orden:

- |                                            |                                           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Casas que comparten terreno con otra(s) | 5. Casas dúplex                           |
| 2. Departamentos en edificios              | 6. Viviendas en cuarto de azotea          |
| 3. Casas únicas en el terreno              | 7. Otros (local, vivienda móvil, refugio) |
| 4. Viviendas en vecindad o cuarterías      | 8. No especificado                        |

<sup>28</sup> Las viviendas colectivas se refieren a: casas hogar, albergues, centros de rehabilitación, hospitales o centros de residencia de salud, refugios, hoteles, moteles, casas de huéspedes, internados o residencias estudiantiles, conventos, monasterios, cárceles, prisiones, cuarteles militares y campamentos de trabajo; por lo que no son objetivo de análisis para la presente investigación.

<sup>29</sup> Para obtener las proporciones por cada clase de vivienda en alquiler se realizó un cálculo con base en el porcentaje de viviendas alquiladas tanto a nivel entidad como por cada alcaldía, utilizando como fuente el censo 2020 de INEGI.

Aunque se pueden encontrar todas las clases de vivienda en arrendamiento en las distintas alcaldías de la capital, existe una tendencia de concentrarse o ser más comunes según la clase y la localización. Las casas, tanto las únicas en el lote, como las que comparten terreno, tienen a concentrarse en las alcaldías de: Iztapalapa (24% y 21%), Gustavo A. Madero (13% y 15%) y Álvaro Obregón (9% y 10% respectivamente). La vivienda en vecindad o cuartería tiene una mayor presencia en Cuauhtémoc (20%), Iztapalapa (14%) y Miguel Hidalgo (14%); mientras que las casas dúplex se concentran en Iztapalapa (23%), Gustavo A. Madero (16%) y Cuauhtémoc (8%).

Tabla 2.3 Distribución de las clases de vivienda en la CDMX por alcaldía (2020)

	Casa única en el terreno	Casa que comparte terreno	Departamento	Vecindad o cuartería	Casa dúplex	Contorno
<b>Álvaro Obregón</b>	9%	10%	4%	5%	6%	1° Contorno
<b>Azcapotzalco</b>	4%	6%	6%	8%	5%	1° Contorno
<b>Benito Juárez</b>	4%	4%	22%	3%	5%	Cd. Central
<b>Coyoacán</b>	7%	6%	4%	3%	6%	1° Contorno
<b>Cuajimalpa</b>	2%	3%	1%	1%	2%	2° Contorno
<b>Cuauhtémoc</b>	3%	5%	24%	20%	8%	Cd. Central
<b>Gustavo A. Madero</b>	13%	15%	5%	10%	16%	1° Contorno
<b>Iztacalco</b>	4%	5%	3%	5%	5%	1° Contorno
<b>Iztapalapa</b>	24%	21%	8%	14%	23%	2° Contorno
<b>Magdalena Contreras</b>	2%	2%	0%	1%	1%	2° Contorno
<b>Miguel Hidalgo</b>	4%	5%	13%	14%	2%	Cd. Central
<b>Milpa Alta</b>	2%	1%	0%	0%	0%	3° Contorno
<b>Tláhuac</b>	5%	3%	1%	2%	7%	3° Contorno
<b>Tlalpan</b>	7%	6%	2%	2%	7%	2° Contorno
<b>Venustiano Carranza</b>	4%	6%	6%	9%	3%	1° Contorno
<b>Xochimilco</b>	6%	3%	0%	3%	3%	3° Contorno

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

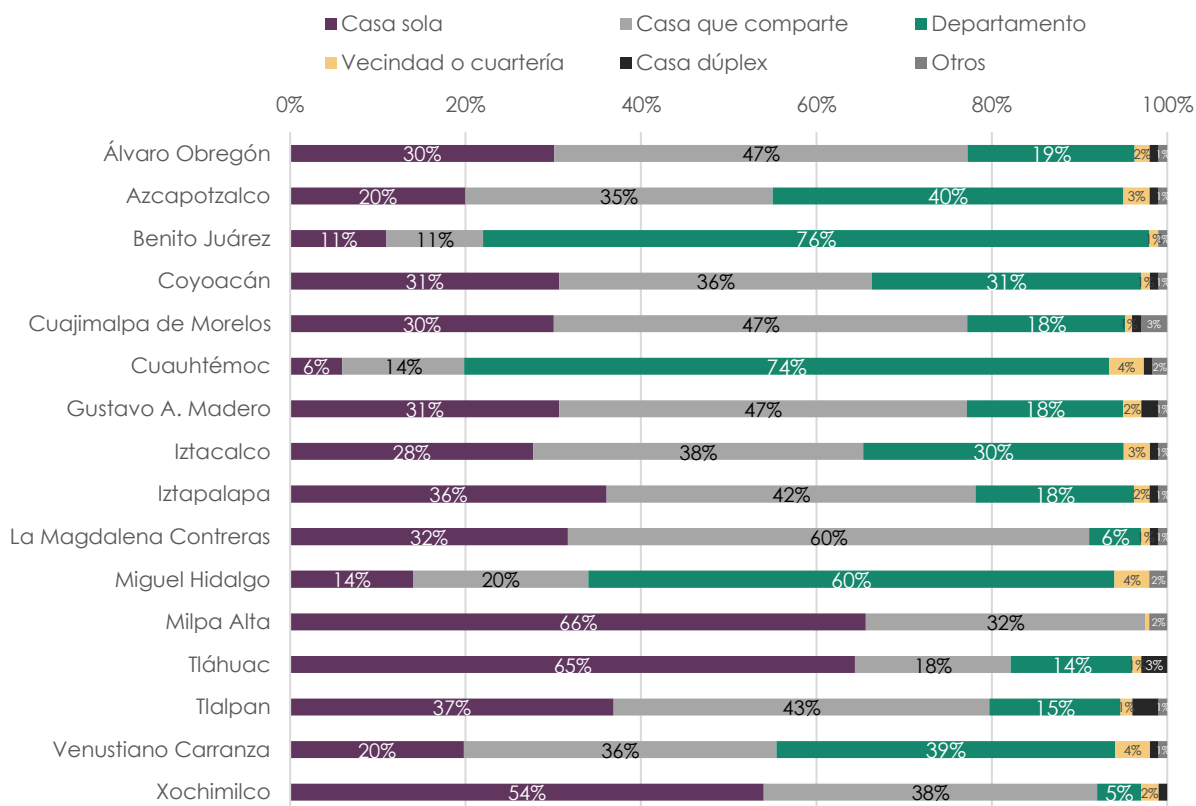
Es importante tomar en cuenta que las concentraciones de vivienda en las alcaldías de Iztapalapa y Gustavo A. Madero responden directamente a que en estas demarcaciones existe un mayor número de viviendas, es decir, cuentan con un parque habitacional más grande.

Por otro lado, es en Cuauhtémoc (24%), Benito (22%) Juárez y Miguel Hidalgo (13%) donde se concentra la renta de departamentos. Cabe destacar que es en estas alcaldías centrales donde se registran mayores porcentajes de arrendamiento. Por lo tanto, se puede afirmar que el arrendamiento en la Ciudad de México se caracteriza principalmente por concentrarse en la zona central a través de la renta de departamentos.

Cuando se analizan la proporción de cada clase de vivienda en alquiler a nivel contornos se logra una mejor visualización de la localización de cada clase y su concentración. Las casas (solas, que comparten terreno o dúplex) se concentran

en el primer y segundo contorno (alrededor de 30-50%). Los departamentos se concentran en la ciudad central (59%) y en el primer contorno (28%). La vivienda en vecindad y las cuarterías se encuentran principalmente en la ciudad central (38%) y el primer contorno (40%). Hay que señalar que existe una clara concentración de cuartos de azotea en la ciudad central (90%).

Gráfica 2.8 Distribución de las clases de vivienda en renta por alcaldía (2020)

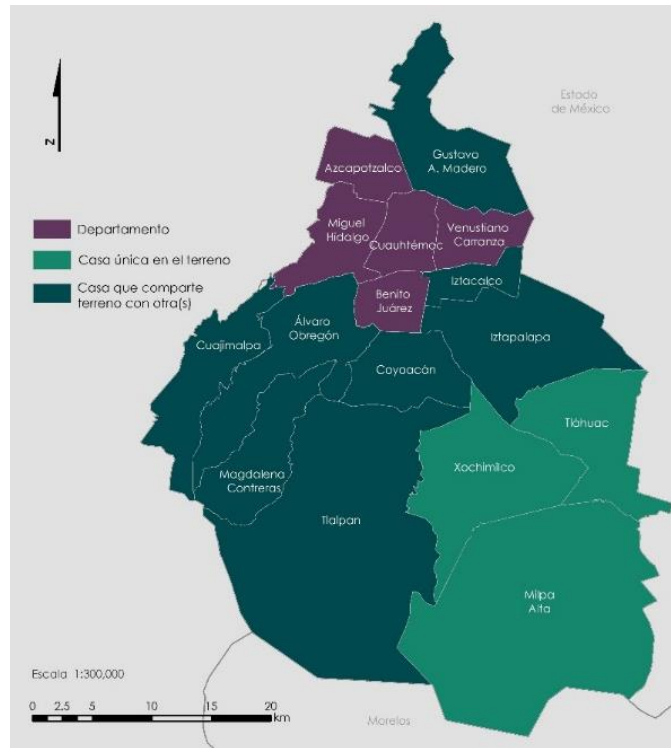


Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

A nivel alcaldía la distribución del arrendamiento de las distintas clases de vivienda difiere en cada una de las demarcaciones. Se destaca una gran proporción de departamentos en las alcaldías centrales de Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo y una vasta presencia de casas en Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, alcaldías ubicadas en la periferia. Si bien, las proporciones pueden ser similares según el contorno al que pertenecen, todas las alcaldías varían en su distribución.

Como se puede observar en siguiente mapa la renta de departamentos predomina en alcaldías centrales y cercanas al centro: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Azcapotzalco. Por otro lado, la renta de casas compartidas es común en el resto de la CDMX, exceptuando las alcaldías de Tláhuac, Xochimilco y Milpa Alta, donde preponderan las casas únicas en el terreno.

Mapa 2.10 Clase de vivienda en alquiler con mayor proporción según alcaldía



Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

El predominio de cierta clase de vivienda responde directamente a la existencia de espacio y una mayor oferta de suelo. En alcaldías centrales donde hay una mayor densidad y menos suelo desocupado los departamentos tienen más presencia. A medida que se aleja del centro se cuenta con una menor densidad, lo que implica más espacio y las casas que comparten terreno tienen más presencia; hacia la periferia la cantidad de suelo libre permite que se construyan casas y por ende se rentan con mayor frecuencia.

Hasta ahora sólo se ha expuesto acerca del parque habitacional en renta existente en la Ciudad de México, basándose en el censo del 2020 perteneciente a INEGI como fuente. Sin embargo, analizar la oferta de la vivienda requiere de la consulta de otras fuentes, así como de la generación de bases de datos que permitan una aproximación a la panorámica real de la oferta de vivienda en la capital del país.

La oferta de vivienda en renta en la Ciudad de México se da bajo dos dimensiones: física y en línea; cada una a través de distintos medios o instancias. Físicamente puede ser a través de letreros, carteles, medios impresos como anuncios en revistas o periódicos, etc. Los medios en línea para ofertar vivienda han crecido enormemente y se han vuelto la forma más práctica tanto para ofertar como para buscar y encontrar vivienda. Son diversos y numerosos los sitios en línea de oferta y búsqueda, en México los más comunes son: Lamudi, Inmuebles24, AvisoOportuno, MetrosCúbicos, Homie, VivaAnuncios, SegundaMano, Facebook, entre muchos otros.

Algunos de estos sitios generan reportes inmobiliarios que aportan información a nivel nacional, regional o por entidad acerca de la oferta (venta o renta) y comportamiento de todo tipo de sectores inmobiliarios: vivienda, oficinas, industria, comercio, entre otros. Para la presente investigación se tomaron en cuenta reportes inmobiliarios de vivienda en la Ciudad de México pertenecientes a Inmuebles24 y Lamudi.

De acuerdo a Lamudi (2021) la oferta digital se compone predominantemente por el sector residencial (80%), donde la de la Ciudad de México es la más amplia pues abarca el 21%, mientras que el Estado de México un 16% y Querétaro 6.8%, siendo las 3 entidades con mayor oferta en su sitio. La oferta habitacional se divide en venta (69%) y renta (31%), siendo la venta la oferta predominante. La oferta dentro de la CDMX se concentra en las alcaldías de Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Álvaro Obregón.

Entrando al tema de precios, Inmuebles24 (2021) reporta que en la CDMX en el presente año el alquiler de un departamento de 2 recámaras y 65 m<sup>2</sup> cuesta en promedio \$13,382 al mes, lo que implica un precio de \$206/m<sup>2</sup>; mientras que uno de 3 recámaras y 100 m<sup>2</sup> cuesta \$19,398 al mes, o sea \$194/m<sup>2</sup>. Lamudi por su parte calcula que el precio promedio de renta de un inmueble en la CDMX es de \$14,933.

A nivel alcaldía los precios del departamento promedio (2 recámaras y 65 m<sup>2</sup>) varían yendo desde los \$6,627 en Gustavo A. Madero hasta los \$21,724 en Miguel Hidalgo. Los precios más altos se registran en las alcaldías: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Cuajimalpa, mientras que los más bajos en: Xochimilco, Gustavo A. Madero e Iztapalapa. Cuajimalpa y Miguel Hidalgo son las delimitaciones con las mayores diferencias entre los precios más bajos y más altos (Inmuebles24, 2021).

De acuerdo con Inmuebles24 en el 2021 las colonias con los precios promedio más altos son: Polanco Chapultepec, Fracc. Club de Golf Bosques y Los Morales Secc. Alameda; mientras que la colonia con los precios más bajos es: San Felipe de Jesús. Esta misma fuente asegura que las alcaldías que registraron el mayor incremento anual de precios fueron Venustiano Carranza (1.4%), Tlalpan (1.3%) e Iztapalapa (0.3%) y que Cuajimalpa (-6.1%), Miguel Hidalgo (-7.6%) y Xochimilco (-8%) registraron las mayores disminuciones.

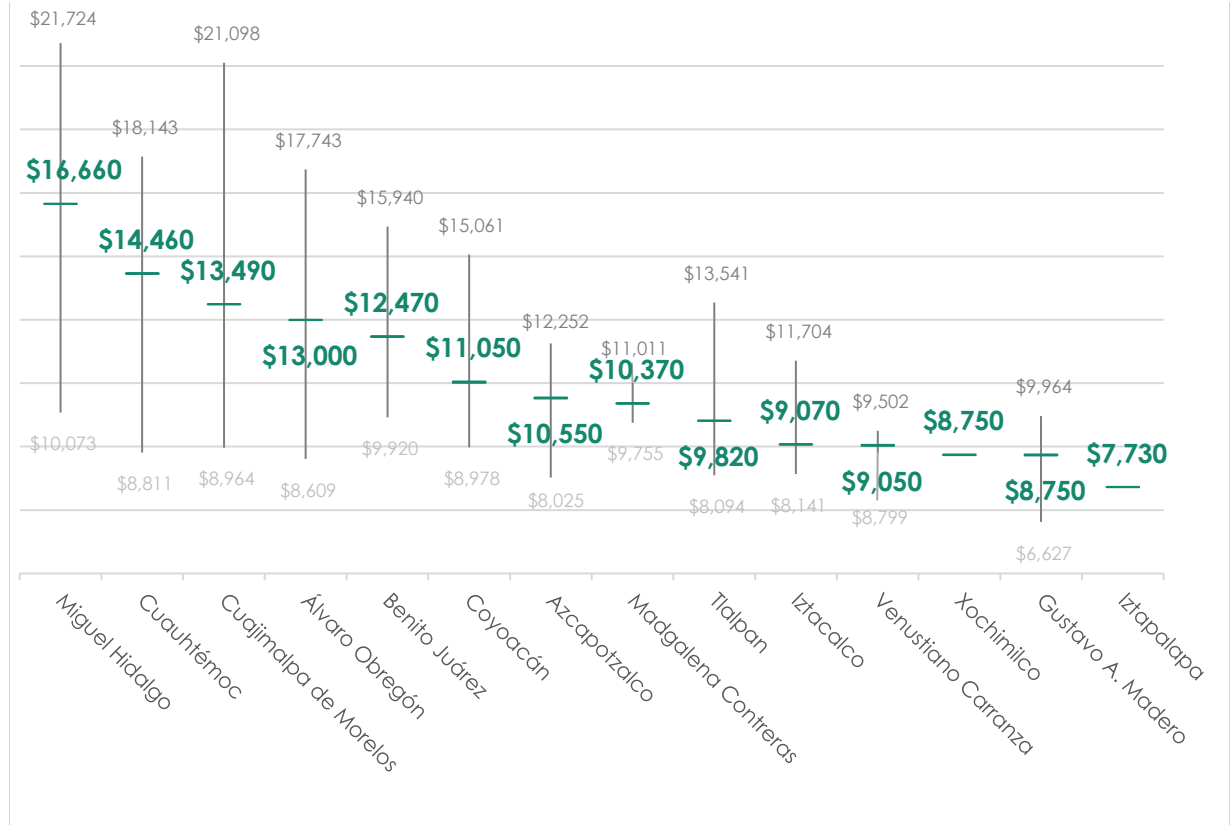
Inmuebles24 (2021) a partir de junio de 2020 los precios de alquiler han disminuido de forma general en la CDMX, pasando de los \$14,552 mensuales promedio a los \$13,382 en la actualidad. Cabe mencionar que esta disminución coincide con la etapa inicial de la pandemia de COVID-19.<sup>30</sup> En meses anteriores a junio de 2020 los precios de alquiler demostraron un aumento constante. Con los datos expuestos

---

<sup>30</sup> La COVID-19 es una enfermedad que se ha extendido a nivel mundial y fue declarada como pandemia global por la Organización Mundial de la Salud (OMS). El virus que la ocasiona (SARS-COV2) apareció en China en diciembre del 2019 y el primer caso en México se registró en febrero del 2020, específicamente en la Ciudad de México (SEGOB, 2021). Ante la propagación del virus se tomaron medidas de contención y prevención sanitaria en los meses posteriores, entre las que destacan el confinamiento.

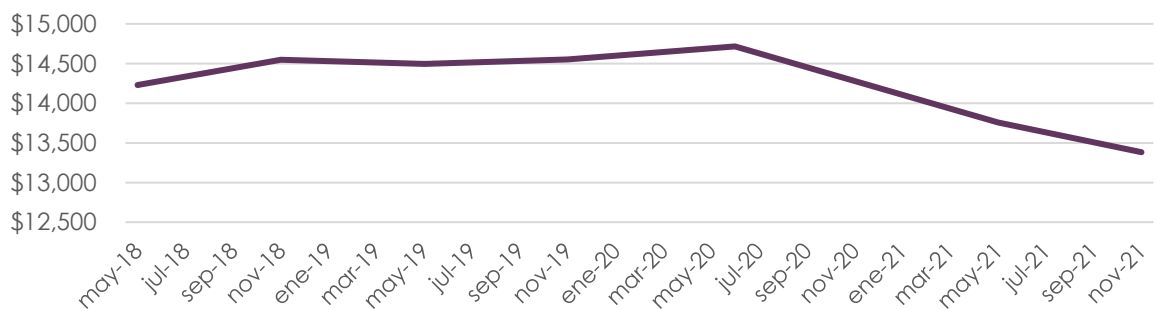
por esta instancia, no se podría inferir por el momento y con seguridad si los precios de alquiler tenderán a aumentar o disminuir; pero es probable que mientras la pandemia continúe, los precios tenderán a la baja.

**Gráfica 2.9** Rango de precios de renta mensual promedio según alcaldía\* (2021)



Fuente: Elaboración propia con datos del Reporte de Mercado de CDMX y Valle, Inmuebles24, 2021.  
 \*Esta fuente no dispone de datos pertenecientes a las alcaldías Tláhuac y Milpa Alta.

**Gráfica 2.10** Evolución de precios de renta promedio en la CDMX (2018-2021)



Fuente: Elaboración propia con datos del Reporte de Mercado de CDMX y Valle, Inmuebles24, 2021.

Usar como fuente únicamente los mencionados reportes sesgaría los resultados de la investigación ya que sólo contemplan los datos de la vivienda ofertada en sus sitios y lo hacen bajo ciertos criterios. Por ello se decidió crear una base de datos que usara otras fuentes. Se realizó un registro de anuncios de vivienda en renta principalmente de la plataforma de *Metroscubicos.com*, aunque también se tomaron en cuenta anuncios de *Homie.mx*, *Houm.com* *Roomgo.com* y los realizados en grupos de renta de inmuebles de *Facebook*.

Cabe mencionar que el proceso de registro de los anuncios realizados en la red social de *Facebook* se dificultó debido a que muchos de los ofertantes no suelen publicar los precios y otros datos relevantes para la investigación. Para obtenerlos debe de haber interacción a través de mensajes directos o llamada telefónica con los anunciantes, lo que implica tiempo. Además, es común encontrar en este tipo de sitios ofertas falsas (con precios o características inverosímiles) o fraudes (petición de un depósito o "apartado" para poder visitar o pre alquilar la vivienda). Por ello se optó considerar únicamente las publicaciones con la información más completa.

Las ofertas falsas y fraudes son causados en parte por la poca regulación que hay del mercado de la vivienda en arrendamiento. Una considerable proporción de la oferta (en especial la realizada a través de redes sociales y plataformas de compra-venta) se hace dentro del mercado informal, donde los dueños ofrecen su inmueble directamente, es decir sin intermediarios (agencias inmobiliarias) y además la contraprestación no suele declararse fiscalmente.

La oferta también se da a través de anuncios físicos fuera de los inmuebles o en el espacio público cercano a la vivienda por rentar. Se sabe que esta oferta es más común en colonias populares y no suele publicarse en periódicos u otros medios. Sin embargo, debido al marco geográfico de la investigación (la Ciudad de México), realizar la cobertura y registro de estos anuncios físicos resultaría en una tarea ardua y que demoraría mucho, es por ello que se descartó este tipo de oferta en específico.

Es importante reconocer que la base de datos realizada, aunque más completa en comparación con los reportes de mercado inmobiliario, sigue siendo limitada pues además de no contener fuentes de medios físicos o usar sólo ciertas fuentes consultadas en línea, no se toman en cuenta algunas variables de habitabilidad como los materiales de las viviendas, infraestructura, disponibilidad de servicios básicos, entorno, ni la antigüedad de las viviendas. En primera, obtener este tipo de información no hubiera sido sencillo ni práctico; en segunda instancia, calificar o asignar valores a la habitabilidad o las condiciones en que se presentan las viviendas hubiera sido un tanto subjetivo, por lo que se omitió. Tanto los diversos medios en que se oferta la vivienda en renta, como la informalidad, son factores que dificultan el análisis del arrendamiento. Llegar a una base cuantitativa que brinde información apegada a la realidad es un proceso complejo. Sin embargo, se realizó el esfuerzo de generar una aproximación integral al objeto de estudio.



De julio a octubre del 2021<sup>31</sup> se registraron un total de 5,979 anuncios de vivienda en alquiler en la Ciudad de México, considerando 15 alcaldías de la demarcación<sup>32</sup>. Además, con el fin de obtener una aproximación más real y detallada de la oferta de vivienda en renta se registraron otros atributos además del precio y la configuración básica de la vivienda (superficie, recámaras y baños).

El registro toma en cuenta las siguientes variables:

- **Mantenimiento**  
Si existe alguna cuota por mantenimiento del inmueble y si el monto de alquiler lo incluye o no
- **Características internas**  
Si la vivienda se ofrece con muebles o no, si las recámaras cuentan con closets, qué tan equipada se encuentra la cocina, entre otras cuestiones.
- **Espacios complementarios**
  - estacionamiento
  - bodega
  - cuarto de servicio
  - cuarto de lavado
  - balcón
  - terraza
  - patio o jardín
  - estudio o *family room*
- **Amenidades**  
Muchos de los conjuntos habitacionales, principalmente de vivienda vertical (departamentos) cuentan con diversos espacios que se comparten con los demás habitantes. Las amenidades más comunes son:
  - *roof garden* o terraza
  - gimnasio
  - alberca
  - salón de eventos
  - salón de usos múltiples
  - espacios infantiles
  - *business center* o centro de negocios
- **Servicios**  
Algunos inmuebles incluyen en el pago del alquiler servicios básicos como agua, luz, gas, internet e incluso servicio de limpieza.
- **Requisitos**  
Dependiendo el arrendador o si existen intermediarios o no, son diversos los requisitos que se piden para poder rentar una vivienda. Como requisitos básicos suelen estar:
  - Firma de contrato
  - Establecimiento de un tiempo mínimo de estancia
  - Presentar un aval, obligado solidario o fiador (cada uno con implicaciones distintas) y casi siempre se pide que cuente con un bien inmueble libre de gravamen, es decir, totalmente propio y sin adeudos, en la CDMX.
  - Pago de depósitoMonto inicial a pagar, casi siempre del valor de un mes de renta y que, cuando se termina el tiempo de renta establecido, el arrendador puede utilizar para realizar

---

<sup>31</sup> No se tomaron en cuenta publicaciones de más de dos meses de antigüedad con el fin de tener una oferta actual y excluir anuncios que pudieran ser falsos.

<sup>32</sup> La alcaldía Milpa Alta no cuenta con los suficientes anuncios como para integrarse a la base de datos. Es probable que su oferta se de en su mayoría en el sector informal a través de medios físicos. Además, hay que recordar que únicamente el 10% de las viviendas en esta alcaldía son rentadas.

mejoras o dar mantenimiento que pudiera necesitarse debido al mal uso o descuido del inquilino; en caso de no haberlo, el depósito se devuelve.

- Presentar comprobantes de ingreso o estados de cuenta

Estos se solicitan para avalar que se tiene la liquidez para pagar el alquiler. Suelen pedirse los últimos 3, aunque pueden ser más y en muchos casos se tienen que comprobar ingresos por el triple del valor de la renta ("3 a 1"). En ocasiones los arrendadores indican que sólo un inquilino, regularmente quien firmará el contrato, sea quien compruebe estos ingresos, prohibiendo que, aunque en la vivienda vivan más personas, otros compartan la responsabilidad y la capacidad de pagar.

Más recientemente se han incorporado otros requisitos, sobre todo si se arrienda a través de una agencia inmobiliaria, entre los cuales se destacan:

- Pago de póliza jurídica

Son contratos o parte de contratos que fungen como garantía para el propietario pues suelen asegurar el pago de la renta. Es un seguro que regularmente se paga anualmente y puede ser pagado por el arrendatario y/o el inquilino en distintas proporciones y su costo va en relación con el precio del alquiler del inmueble.

- Pago por investigación

Las agencias inmobiliarias suelen ofrecer a los arrendadores servicios de investigación de los potenciales inquilinos para asegurar que estos no tienen adeudos, no se encuentran en buró de crédito, no tienen antecedentes penales, entre otras cuestiones. El pago por investigación muchas veces suele recaer en el mismo inquilino.

- Presentar reporte de buró de crédito

Ciertas inmobiliarias requieren de investigar el buró de crédito de los potenciales inquilinos para asegurar que no sean deudores, así como para revisar la capacidad de pago de estos.

Otros requisitos no tan comunes pueden ser:

- Presentar una carta laboral

A veces se solicita junto con los comprobantes de ingresos o en sustitución de estos, también se puede requerir un mínimo de tiempo laboral para poder arrendar.

- Compartir referencias personales o laborales

Es común que el arrendador pida distintas referencias con el fin de conocer un poco más al potencial inquilino, así como contar con contactos en caso de emergencia o adeudos.

- Firma de pagarés

La firma de pagarés suele utilizarse cuando en sustitución de un aval o fiador o de la póliza jurídica.

- Restricciones

Los arrendadores pueden poner restricciones en cuanto a la admisión de número de inquilinos, de mascotas, de infantes o dar preferencia a cierto sexo, grupo o tamaño de hogar (familias nucleares, parejas sin hijos, etc.). Así mismo, restringen si se comparte el gasto de la renta al sólo aceptar una sola comprobación de ingresos.

- Tipo de anunciante o arrendador

En el registro se distinguió si la publicación fue hecha por un particular o una inmobiliaria, lo que puede indicar si la oferta pertenece al mercado formal o informal.

Dentro del registro se consideraron 5 clases de vivienda: casa, departamento, cuarto, estudio y *loft*. Esta clasificación comparte un poco de la clasificación hecha por INEGI, sin embargo, por haberse hecho vía remota únicamente se tenía la información publicada (descripción breve y fotos) y eso generó que por ejemplo no se pudiera saber si las casas ofertadas compartían terreno con otras o no. En cuanto a los departamentos no hubo problemas para identificarlos, sin embargo, si se encontraron diferencias claras entre los departamentos y los cuartos, y estos a su vez con los *lofts* y estudios.

Durante el registro se identificó la oferta de cuartos de alquiler, los cuales se diferencian de los departamentos ya que no suelen contar con recámaras o espacios divididos; se habita en una sola unidad, muchos de ellos no cuentan con cocina y en el mejor de los casos se equipan con cocinetas, no cuentan con sala-comedor u otros espacios que regularmente un departamento si tiene. Entre los cuartos también se ubican los cuartos de azotea y los cuartos de servicio adaptados como cuartos independientes.

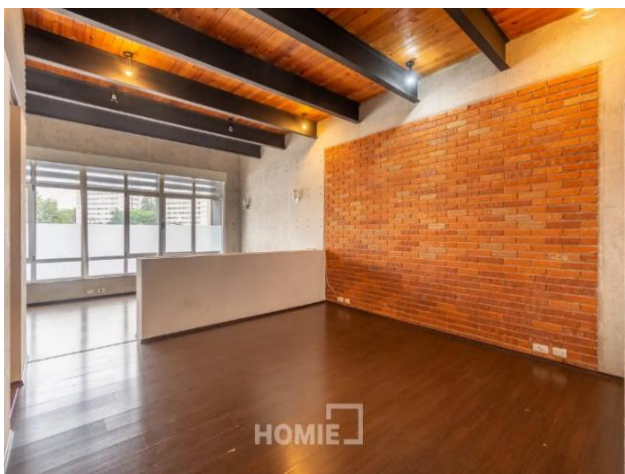
Se encontró que en muchos anuncios los arrendadores ofrecen las viviendas como: "departamento tipo *loft*", "mini-departamento", "departamentos tipo estudio", "estudio", en muchas ocasiones estos títulos se ponen para vender de mejor forma sus inmuebles ya que no son más que cuartos o espacios pequeños – muy bien o poco - adaptados para la vivienda pero que no cumplen con la definición de un *loft*.

Imagen 2.1 Ejemplo de cuarto en renta



Fuente: Metroscubicos.com

Imagen 2.2 Ejemplo de *loft*



Fuente: Homie.mx

Los *lofts* son espacios de vivienda que se caracterizan por ser monoambientes y de concepto abierto. Surgieron en los años 50 en Nueva York donde muchas zonas de origen industrial comenzaron a abandonarse. Así fue que edificaciones de espacios amplios, sin divisiones y techos de gran altura se fueron adaptando a la vivienda por ser más asequibles que el resto del parque habitacional existente. Barrios como Soho surgieron de esta forma. Aunque los *lofts* responden a un estilo de origen industrial hoy en día se pueden encontrar *lofts* minimalistas, *hi-tech*, mediterráneos, rústicos, etc.; y se pueden distribuir en uno o dos niveles (Dika, 2021).

No obstante, los *lofts* y los estudios no son lo mismo. La RAE brinda una definición de estudio como: "apartamento de reducidas dimensiones, dedicado por lo general a vivienda o despacho". Aunque comparten características como no tener divisiones internas y ser de concepto abierto, he ahí la principal diferencia entre los *lofts* y los estudios: la superficie y, por ende, el precio. Los estudios pueden ser cuartos muy bien adaptados y estar diseñados como *lofts*, sin embargo, sus dimensiones siempre serán menores (Mateos, 2021).

Para efectos de esta investigación se consideraron como estudios a los espacios de hasta 40 m<sup>2</sup> y como *lofts* a las viviendas superiores a esta superficie.

De forma general la oferta se concentra en las alcaldías de Miguel Hidalgo (25.8%), Benito Juárez (17.6%) y Cuauhtémoc (11.8%). Por otro lado, se registró una escasa oferta en las alcaldías de Xochimilco (0.6%) y Tláhuac (0.2%), así como una nula oferta en Milpa Alta. Hay que recordar que en estas alcaldías periféricas la vivienda en alquiler tiene menor presencia, pues el último censo indica que representa entre el 10% y 20%.

Como se observa en el siguiente mapa, existe una mayor oferta de vivienda en alquiler al centro y poniente de la ciudad. Es probable que esta distribución se deba a que el oriente se caracteriza por albergar un mayor número de colonias populares y de origen informal, por lo que es más común que la oferta de vivienda en alquiler se lleve a cabo a través de medios físicos y no en línea.

A groso modo, de 5,979 anuncios de vivienda en renta un 94.8% ofertaban departamentos; en mucho menor medida se alquilan *lofts* (2.4%), casas (1.4%) y cuartos (1.1%). La oferta de estudios es mínima al representar sólo un 0.4%.

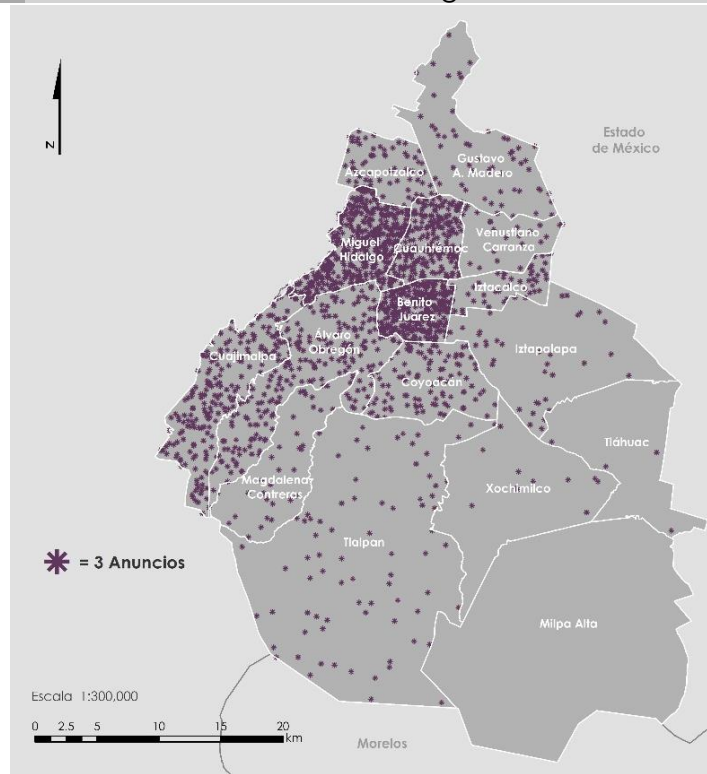
De esta forma, a nivel de alcaldías los departamentos son la principal clase de vivienda ofertada, sin embargo, existen casos como Magdalena Contreras y Xochimilco donde la proporción de estos es menor y la oferta de las casas es mayor que en el resto de la ciudad. También existen alcaldías donde no se ofrecen ciertas clases de vivienda; por ejemplo, en Iztacalco solo se registraron departamentos y cuartos.

Imagen 2.3 Ejemplo de estudio



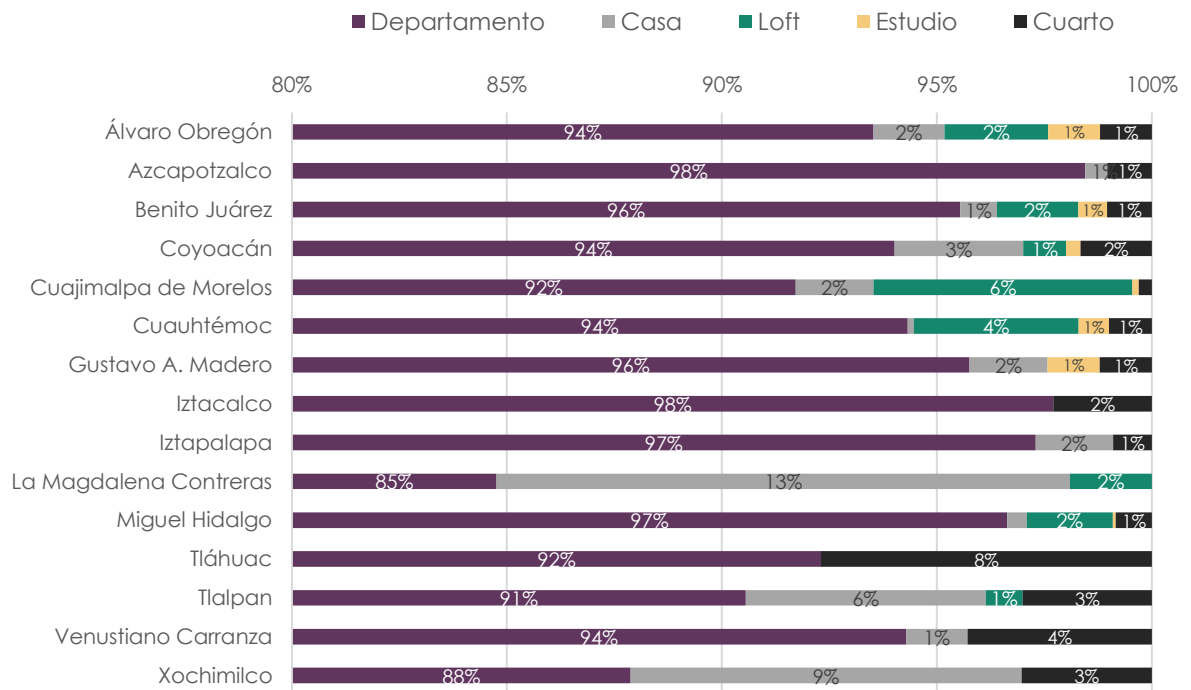
Fuente: MetrosCubicos.com

Mapa 2.11 Oferta de vivienda en renta registrada a nivel alcaldía (2021)



Fuente: Elaboración propia con base en el registro.

Gráfica 2.11 Distribución de las clases de vivienda en renta ofertada según alcaldía



Fuente: Elaboración propia, 2021

La oferta de departamentos se concentra principalmente en las alcaldías Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Cuauhtémoc. Se anuncian más casas en alquiler en La Magdalena Contreras, Tlalpan y Cuajimalpa. Los *lofts* en renta son más comunes en Cuajimalpa, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc. Los estudios registrados se ofertan prácticamente solo en Álvaro Obregón, Benito Juárez y Cuauhtémoc. Y, por último, en las alcaldías Tláhuac, Benito Juárez y Álvaro Obregón los cuartos en renta tienen mayor oferta.

Tabla 2.4 Distribución de las clases de vivienda ofertada en la CDMX a nivel alcaldía

	Departamentos	Casas	Lofts	Estudios	Cuartos
<b>Álvaro Obregón</b>	11%	13%	11%	32%	12%
<b>Azcapotzalco</b>	3%	1%	0%	0%	3%
<b>Benito Juárez</b>	18%	11%	14%	28%	17%
<b>Coyoacán</b>	5%	11%	2%	4%	8%
<b>Cuajimalpa de Morelos</b>	11%	14%	28%	4%	3%
<b>Cuauhtémoc</b>	12%	1%	19%	20%	11%
<b>Gustavo A. Madero</b>	3%	4%	0%	8%	3%
<b>Iztacalco</b>	2%	0%	0%	0%	5%
<b>Iztapalapa</b>	2%	2%	0%	0%	2%
<b>Magdalena Contreras</b>	2%	17%	1%	0%	0%
<b>Miguel Hidalgo</b>	26%	8%	22%	4%	20%
<b>Tláhuac</b>	0%	0%	0%	0%	2%
<b>Tlalpan</b>	4%	16%	1%	0%	11%
<b>Venustiano Carranza</b>	1%	1%	0%	0%	5%
<b>Xochimilco</b>	1%	4%	0%	0%	2%

Fuente: Elaboración propia, 2021.

El tamaño de las viviendas ofertadas va desde los 8 m<sup>2</sup> hasta los 780 m<sup>2</sup>, con un promedio de superficie de 111 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 recámaras y 2 baños. Los precios varían en demasía, pues se encontraron alquileres desde \$2,000 hasta de 8,000 dólares, lo que equivale a \$165,062.<sup>33</sup> Se encontró que el precio promedio del alquiler es de \$21,385, lo que implica que el precio por m<sup>2</sup> es de \$193.

Al ser los departamentos la clase de vivienda predominante sus características promedio guardan cifras similares a las expuestas. Por su parte las casas, tienen una superficie promedio de 309 m<sup>2</sup>, distribuidos regularmente en 3 recámaras y 3 baños. El precio promedio de renta de una casa en la CDMX es de \$38,814, lo que implica un precio por m<sup>2</sup> de \$126, siendo más bajo que el de los departamentos. Los *lofts* ofertados en la ciudad tienen una superficie promedio de 61 m<sup>2</sup> con un precio de \$16,060, o sea \$263 por m<sup>2</sup>; la superficie promedio de los estudios es de 30 m<sup>2</sup> a un precio de \$8,834, por ende, se alquila a \$294 el m<sup>2</sup>. Por último, los cuartos tienen una superficie promedio de 29 m<sup>2</sup> a un precio por m<sup>2</sup> de \$212. Es así que las casas tienen el costo por m<sup>2</sup> más barato y los estudios el más caro, seguidos de los *lofts*.

<sup>33</sup> Tipo de cambio consultado el 23 de diciembre del 2021 siendo 1 dólar estadounidense equivalente a 20.63 pesos mexicanos.

Un 89% de los anuncios registrados se publicaron por agencias inmobiliarias y el resto por arrendadores particulares. En total se registraron 820 agencias inmobiliarias distintas. Es de destacar que los precios de alquiler se pueden hasta duplicar cuando existe una agencia de por medio; ya que de los precios registrados las inmobiliarias ofertan en \$22,770, mientras que los particulares en \$10,700 en promedio. Por ejemplo, se encontró que en el desarrollo de *City Towers Park Grand*, un departamento con las mismas características (89 m<sup>2</sup>, 2 recámaras, 2 baños) se ofertaba por un particular en \$23,000 y en \$38,000 por una agencia inmobiliaria.

En la Ciudad de México, sobre todo en los conjuntos habitacionales y los edificios de departamentos se cobran cuotas de mantenimiento que ayudan a que los inmuebles se conserven, se hagan mejoras y se paguen otros servicios como limpieza de áreas comunes, vigilancia privada, etc.; en lugares donde se cuenta con amenidades el pago del mantenimiento es usado para poder ocupar y sostener los espacios de uso común. De acuerdo a la investigación un 88% de las ofertas registradas incluyen en el alquiler la cuota de mantenimiento, la cual, es de \$2,125 mensuales en promedio. Sin embargo, si se excluyen las viviendas con amenidades el costo de mantenimiento promedio baja a \$1,260, es decir, se reduce a casi la mitad.

Aunque no se buscó analizar la antigüedad de la vivienda ofertada, la existencia de amenidades es un buen indicador de la edad de los inmuebles, ya que, hasta hace un par de décadas, los conjuntos no contaban con ellas o no con el concepto como tal. Del total de los registros, el 56% de las viviendas ofertadas contaban con por lo menos una amenidad, por lo que se infiere que poco más de la mitad de la vivienda ofertada tiene menos de 20 años de antigüedad.<sup>34</sup>

Las características generales de la vivienda ofertada son: departamentos de 111 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 recámaras y 2 baños. La mayoría cuenta con por lo menos un cajón de estacionamiento (sólo el 14% no cuenta con uno); la mayoría (87%) cuenta con área de lavado o zotehuela integrada a la vivienda y sólo un 35% de la oferta cuenta con espacios abiertos tales como balcón, terraza, patio o jardín. Casi la totalidad de las viviendas se entregan con clósets (97%) y cocina equipada (un 1.5% cuenta con cocineta; 1.2% no cuenta con estufa y un 0.9% sólo tiene el espacio para la cocina). El 62% de la oferta registrada cuenta con elevador y un 75% con vigilancia.

El 14% de las publicaciones registradas ofrecen viviendas amuebladas, otro 2% semiamuebladas; mientras que algunas ofertas se da la opción de amueblar la vivienda por un costo promedio de \$3,800. La mayor parte de la vivienda amueblada se ofrece en las alcaldías Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Cuajimalpa.

---

<sup>34</sup> Sin embargo hay que tomar en cuenta que este dato puede estar influido por el sesgo del levantamiento.

Los servicios tales como agua, luz, gas, internet dentro de este tipo de modalidad no suelen estar incluidos en el pago del alquiler. El 95% de la oferta registrada no lo incluye. Sin embargo, es común que la vivienda amueblada también incluya los servicios. Del 5% de la oferta donde se incluyen los servicios, la mitad también se ofrecía con muebles. Aunque no hay una clase de vivienda predominante este tipo de rentas suelen ofrecerse en espacios de una sola recámara o mono ambientes para 1 o 2 personas máximo.

Para poder alquilar una vivienda en la Ciudad de México se solicitan ciertos requisitos los cuales pueden variar dependiendo –principalmente de- si existe un intermediario. Lo más común es que solicite el pago de un depósito, presentar un aval y firmar un contrato por un año. Dentro del registro, el 89% de la oferta pedía el pago de un depósito; el 86% solicita un aval y sólo el 2% permite que el aval se sustituya con el pago de una póliza o con el pago de un segundo depósito.

Como ya se mencionó, recientemente también se solicita el pago de una póliza jurídica (con temporalidad por lo regular anual), sobre todo cuando una agencia inmobiliaria se encarga de la gestión del inmueble. La póliza jurídica se calcula con base en el precio mensual del alquiler y dependiendo la cobertura será el costo de esta, sin embargo, la proporción suele ser del 50% de la renta mensual. En este caso, el 76% de los anuncios solicitaba el pago de la póliza, con un costo promedio de \$3,680. Por otra parte, un 9% de las publicaciones analizadas también solicitaba el pago de una investigación, este requisito también proviene de intermediarios. En promedio el costo de la investigación cuesta \$900.

Aunque no es común, algunos arrendadores solicitan referencias personales y laborales; en el registro sólo el 1% lo solicitaba. Lo que sí se solicita son comprobantes de ingreso, ya sea con estados de cuenta o con recibos de nómina u honorarios. Sin embargo, los arrendadores e intermediarios se basan en el ingreso para aceptar a un inquilino y muchos exigen ingresos por el doble o incluso el triple del valor de la renta.

Dentro de la renta tradicional los tiempos mínimos de estancia o de contrato suelen ser de un año (como lo establece el Código Civil); de los anuncios registrados, el 98% delimitaba este lapso. En menor medida se permiten estancias mensuales (0.6%), trimestrales (0.3%) y semestrales (0.7%).

Un 14% de las ofertas de vivienda en renta solicitan otro tipo de requisitos como constancias laborales, cartas laborales que certifiquen antigüedad, revisión de no adeudo en buró de crédito, aval de empresa o específicos, firma de pagarés, entre otros.

Aunado a los numerosos requisitos, los arrendadores también tienen restricciones para alquilar. La restricción más común tiene que ver con la admisión de mascotas en la vivienda. En un 16% de la vivienda en renta ofertada no se permite ningún tipo de mascota; en algunas sólo se permiten gatos (2%). Por lógica, hay cierta relación de esta restricción con la oferta de viviendas amuebladas. Si bien, en la

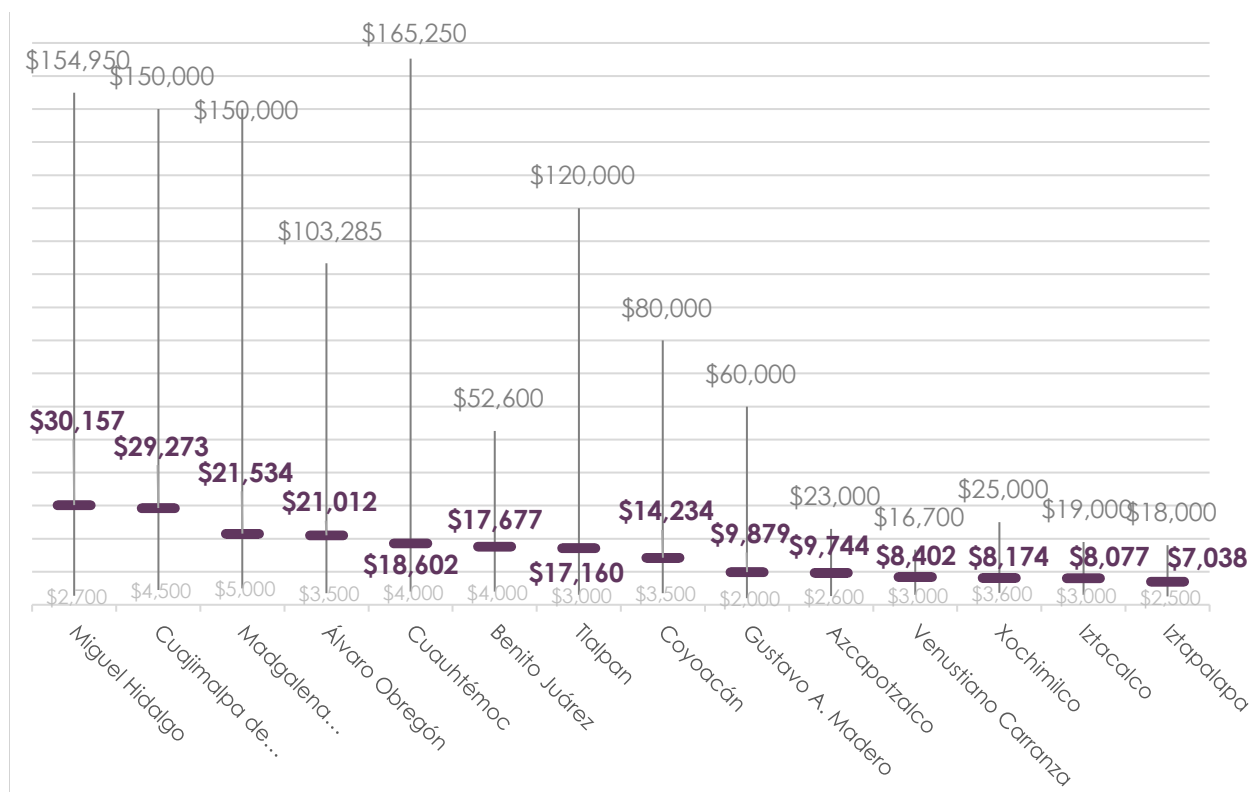


mayoría de los casos se permite una mascota de talla pequeña, la admisión de estas también puede estar condicionada al pago un depósito adicional o a una cuota extra mensual.

Otra restricción es la admisión de niños en la vivienda; en 177 de los anuncios registrados (3%) se negaba la renta de la vivienda si había infantes. La admisión de un máximo de inquilinos también suele darse (3%). Esto último tiene sentido en las viviendas de una sola recámara y es una restricción que asegura el no hacinamiento dentro de las viviendas. Sin embargo, existen restricciones excesivas que pueden caer en la discriminación y en el abuso. Por ejemplo, se registraron anuncios con frases como: "sólo mujeres", "sólo doctores", "sólo aval masculino", "sólo parejas sin hijos", "no fumadores", "no estudiantes", "no roomies", "no extranjeros", "sólo extranjeros", "no visitas", "no reuniones", etc.

A continuación, se expondrán los resultados a nivel de alcaldía con el fin de conocer más a detalle el panorama de la vivienda en renta en la Ciudad de México. En primera instancia, se observa una clara variación de precios de alquiler, sobre todo en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Cuajimalpa. La gran diferencia en los precios de alquiler sugiere que al interior de estas demarcaciones existe segregación urbana, así como desigualdad social.

Gráfica 2.12 Rango de precios de la oferta registrada según alcaldía (2021)

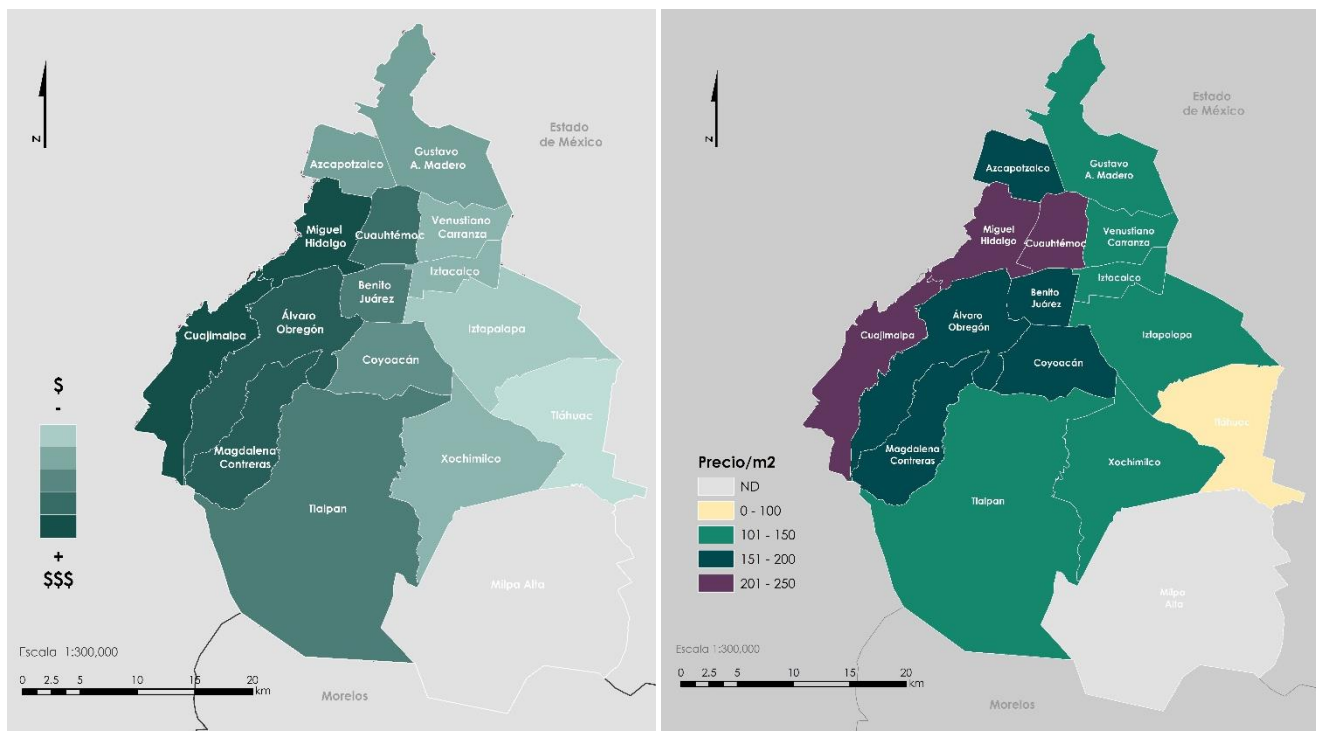


Fuente: Elaboración propia.

Si se compara la gráfica anterior con la 2.8, cuya fuente es Inmuebles24, existen similitudes como que la alcaldía con los costos promedio más altos es Miguel Hidalgo, o que la alcaldía con los costos más bajos es Iztapalapa. Sin embargo, los precios promedio son distintos, pues en general la base de datos elaborada registra alquileres más altos. Las alcaldías que en ambas fuentes reportan precios cercanos son: Azcapotzalco, Venustiano Contreras, Xochimilco, Iztacalco e Iztapalapa.

Geográficamente los precios de renta promedio más altos se localizan al poniente de la ciudad, mientras que los más bajos en el sureste. Las alcaldías centrales difieren en precios, siendo Benito Juárez la alcaldía con los alquileres menos costosos de las tres. Cabe mencionar que, la alcaldía Magdalena Contreras registra de los precios más altos de renta, pero es probable que esto se deba a que alberga una gran cantidad de casas (92% de las viviendas son casas solas o que comparten terreno), por lo que los precios aumentan.

Mapa 2.12 y 2.13 Precios de renta promedio y precio por m<sup>2</sup> según alcaldía (2021)

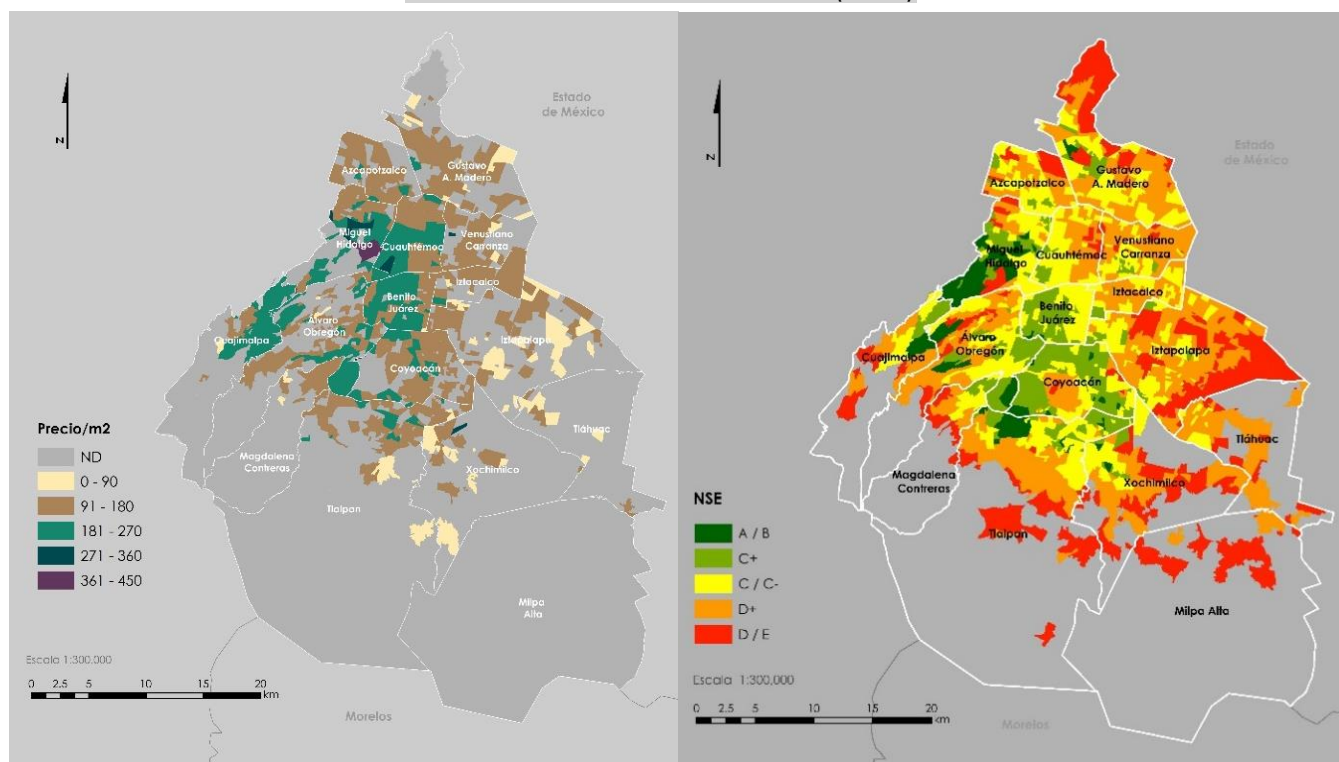


Fuente: Elaboración propia.

Cuando se analiza el precio por m<sup>2</sup> a nivel alcaldía, los costos más altos también se localizan al oeste de la ciudad. Recordemos que se registró un precio por m<sup>2</sup> de \$192 en promedio a nivel CDMX; los precios por encima de la media se ubican en las alcaldías Álvaro Obregón, Benito Juárez, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

En escalas más locales, como son las AGEB<sup>35</sup> o las colonias, los precios por m<sup>2</sup> varían, incluso dentro de las delimitaciones de las alcaldías. Como se puede observar en el mapa 2.14, los precios por m<sup>2</sup> más altos se presentan en las colonias de Miguel Hidalgo; los precios medios y altos principalmente en colonias ubicadas en Cuauhtémoc, Cuajimalpa, Benito Juárez y Coyoacán. Los precios en la mayoría de las colonias se mantienen entre los \$91 y \$180 por m<sup>2</sup>. Si se comparan los precios promedio de alquiler, así como los precios por m<sup>2</sup> con los niveles socioeconómicos (NSE) registrados por AMAI, se encontrará que existe cierta correspondencia entre los niveles y los precios.

Mapa 2.14 y 2.15 Precio de renta por m<sup>2</sup> a nivel colonias (2021); Niveles socioeconómicos a nivel AGEB (2018)



Fuente: Elaboración propia

Fuente: Niveles Socioeconómicos, NSE, AMAI, 2018

Donde se presentan niveles C+ y A/B, que son los niveles socioeconómicos (NSE) más altos, también se ofertan las viviendas en renta más costosas. La ciudad en general mantiene un NSE medio, que corresponde a C, C- y D con precios por m<sup>2</sup>

<sup>35</sup> El INEGI define AGEB como: área geográfica ocupada por un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso del suelo es principalmente habitacional, industrial, de servicios, comercial, etc., y sólo son asignadas al interior de las zonas urbanas, que son aquellas con población mayor o igual a 2,500 habitantes y en las cabeceras municipales.

entre los \$91 y \$270. Por otro lado, los niveles más bajos (D y E) se localizan en principalmente en la periferia y al este de la ciudad, con precios por m<sup>2</sup> menores a los \$90. En las alcaldías centrales esta correlación no se mantiene del todo, ya que en Cuauhtémoc se tienen NSE medios y bajos (C+, C, D+, D y E), pero precios por m<sup>2</sup> medios y en algunas colonias altos.

En el apartado de Anexos se expondrán a través de infografías los principales resultados del registro de los anuncios de la vivienda en renta ofertada en la Ciudad de México según alcaldía. La información se obtuvo a nivel de colonia. Se presentarán las principales variables como: precios promedio, configuración de la vivienda tipo (la oferta más común), ejemplos de precios en distintas colonias, clases de vivienda y principales características, así como otros datos relevantes como el nivel socioeconómico (AMAI, 2018) o el porcentaje de alquiler que existe (INEGI, 2020), entre otros.

Se puede observar a más detalle y de manera resumida las variaciones de precios dentro de una misma alcaldía, dependiendo su ubicación, tipo de vivienda (casa, departamento, *loft*, estudio y cuarto) y características principales.

Se concluye que la oferta de la vivienda en renta en la Ciudad de México, es una oferta consolidada perteneciente a un mercado creciente y que ha adquirido relevancia en las últimas décadas y que involucra a distintos actores: arrendadores, arrendatarios y una vasta cantidad de intermediarios. Además, es una oferta diversificada en cuanto a los precios, tipos y características de las viviendas.

Los propietarios/arrendadores son en su mayoría personas físicas y pequeños inversionistas, igualmente diversos en términos de su situación económica. Es decir, la oferta se compone a pequeña escala, donde la lógica de operación está principalmente guiada por el deseo de generar ingresos o proveerse de una clase de pensión, más que por la búsqueda de retorno de inversiones. Diversos estudios demuestran que la mayoría de los propietarios/arrendadores comparte el mismo nivel socioeconómico de sus inquilinos. Este nivel socioeconómico también dicta en gran medida el grado de informalidad con el que se lleva a cabo los acuerdos de arrendamiento (Blanco, 2014b).

La oferta expuesta hasta el momento corresponde a una sola modalidad o variante de la vivienda en renta; que en esta investigación hemos denominado como renta "tradicional" pues es la más común. Sin embargo, por diversos motivos, se han generado otras variantes en la vivienda en alquiler que merecen ser visualizadas y analizadas, ya que en el contexto actual han cobrado relevancia.

## 2.3 Nuevas modalidades de vivienda en renta

Dentro de la oferta de vivienda en renta se han generado variantes en: las condiciones en que se alquila, los actores que intervienen en ella, la población objetivo e incluso, en las características de las viviendas ofertadas, que hacen que se distingan de la oferta tradicional. En esta investigación se analizarán 3 modalidades detectadas: la vivienda institucional en renta, la vivienda perteneciente al concepto *co-living* y la vivienda compartida.<sup>36</sup>

La vivienda institucional en renta o *multifamily* se refiere a desarrollos de vivienda en arrendamiento (en su mayoría verticales, es decir, de departamentos) donde la gestión, operación y administración del inmueble se realiza por una sola empresa (CREA, 2019). Se estima que en México actualmente existen entre 3,000 y 4,000 viviendas que se rentan bajo esta modalidad (González, 2021; Navarrete, 2021).

La principal diferencia entre la vivienda en renta tradicional y la institucional es que la segunda pertenece enteramente al sector formal. En segunda instancia, suelen ser más atractivos para los inquilinos ya que las viviendas incluyen los electrodomésticos e, incluso si así se requiere, los muebles, por lo que están listas para habitarse. Aunado a esto, en el pago del alquiler se suele incluir el mantenimiento, así como ciertos servicios básicos como el agua o la luz; además de que en la mayoría de los desarrollos de este tipo también se cuenta con amenidades. Otro atractivo de los *multifamily* es que se asegura el mantenimiento y reparación de los inmuebles que estas empresas especializadas operan (Real Estate, 2016; Rodríguez, 2020).

Otra diferencia importante entre la vivienda tradicional y la institucional es su forma de financiamiento. Si bien el concepto y los desarrollos *multifamily* han tenido éxito en muchas ciudades del mundo desde hace ya un par de décadas, en México la vivienda institucional en renta no llegó sino hasta después del 2010. Las causas de este "atraso" fueron la falta de marcos regulatorios y sobre todo de financiamiento para este tipo de desarrollos (García, 2016).

La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) así como los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS<sup>37</sup>) han sido las principales fuentes de financiamiento para la

---

<sup>36</sup> Si bien existen otras modalidades de vivienda en renta según la población objetivo como la vivienda estudiantil, la vivienda *senior* o para adultos mayores y la vivienda vacacional (que puede rentarse por períodos semanales, mensuales o más largos), en el presente documento se omitirán.

<sup>37</sup> Son modelos de inversión que se rigen bajo el supuesto que cualquier entidad o persona puede invertir en una porción de un activo inmobiliario de cualquier tipo (habitacional, hotelero, de oficinas, etc.). Una FIBRA normalmente funciona así: i) los propietarios de bienes inmuebles los proporcionan a cambio de capital y dividendos; ii) el fideicomisario o administrador de la FIBRA, generalmente una institución bancaria, la inscribe en el mercado de valores y emite certificados fiduciarios para atraer el capital de inversión de los inversionistas. Entonces los propietarios y accionistas de la FIBRA pueden beneficiarse de los dividendos; iii) los inversionistas reciben en

vivienda institucional en renta. La SHF ha buscado diversificar el mercado de la vivienda promocionando la vivienda en renta como solución e incentivar al desarrollo de ciudades compactas al construir edificios verticales de alta densidad habitacional. Sin embargo, hay que mencionar que el financiamiento sólo se ha destinado a proyectos de vivienda pertenecientes al segmento medio y alto, donde el alquiler va desde los \$12,000 y hasta los \$75,000 mensuales (CREA, 2019; Rodríguez, 2020).

Muchos de los desarrollos inmobiliarios en México operan bajo las condiciones del financiamiento de las FIBRAS. Como resultado, los inversionistas pueden disfrutar de los beneficios de este mecanismo con relativamente poco esfuerzo y sin tener que ocuparse de la administración de las propiedades. Además de que expertos aseguran que el mercado habitacional en renta es una inversión segura por distintas razones: existe un mercado potencial en renta estable y que en el país es grande; el número de unidades que se manejan permiten la absorción de pérdidas cuando varios inquilinos se mudan; al tener contratos anuales o menores, se pueden actualizar las rentas según el mercado lo amerite (García, 2016; González, 2021).

Sin embargo, sólo la llamada FIBRA Plus es hasta la fecha el único fideicomiso en México en consolidar en su portafolio vivienda en renta. FIBRA Uno, el fideicomiso de este tipo más grande del país, ha considerado reconvertir sus m<sup>2</sup> de área rentable pertenecientes a oficinas a uso habitacional debido al abandono de estas causado por la pandemia; aunque no se ha definido si lo haría para venta o renta. En el 2021, se presentó la iniciativa de la creación de FIBRA Multifamily que planea desarrollar 6 distintos proyectos de vivienda en renta con 1,500 unidades en total, sin embargo, estos desarrollos se plantean en Jalisco, Guanajuato, Querétaro y Nuevo León. En ese mismo año FIBRA Haus buscó incorporarse para proyectos en Querétaro y en la Ciudad de México (González, 2021).

La vivienda institucional en renta tiene como población objetivo principalmente a la población joven, en su mayoría población soltera o parejas sin hijos, de nivel socioeconómico medio y alto, con alta movilidad residencial y que por el momento prefiere rentar una vivienda por conveniencia. Como vimos en el capítulo anterior del documento, actualmente este tipo de población forma una parte considerable del grueso del país y la capital, por lo que la inversión en la vivienda en renta, incluyendo la vivienda institucional resulta atractiva y en gran medida segura. Los desarrollos *multifamily* suelen estar ubicados en zonas consolidadas o centrales de las ciudades, próximos a lugares de trabajo y servicios (García 2016; Rodríguez, 2021).

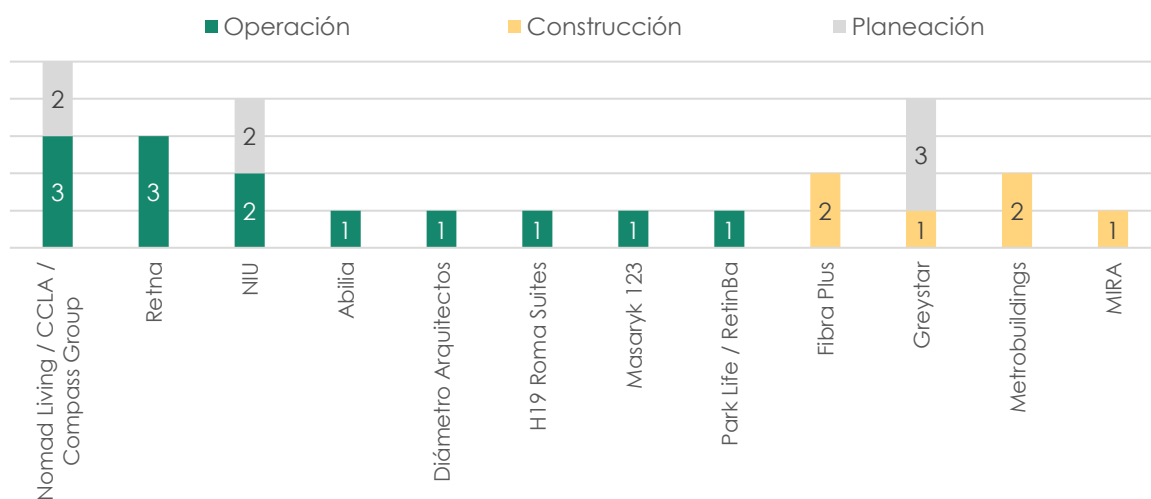
Específicamente en la Ciudad de México existen algunos desarrollos de vivienda institucional en renta. Se calcula que el parque habitacional actual se conforma por 2,000 unidades de este tipo, en su mayoría ubicadas en las alcaldías centrales.

---

proporción a su inversión el capital generado por el arrendamiento inmobiliario. Así, por lo menos el 95% de la ganancia anual debe ser distribuida entre los inversionistas (De los Ríos, 2021).

Los principales desarrolladores y operadores de vivienda institucional en la capital son: Nomad Living/CCLA/Compass Group, Abilia, Retna y Park Life/RentinBA. En la presente investigación se localizaron 27 desarrollos *multifamily*, de los cuales 13 se encuentran en operación (48%) con 2,195 unidades; 6 desarrollos en construcción (22%) con 2,048 unidades y los 8 restantes se encuentran en fase de proyecto o planeación (30%) con un aproximado de 1,484 unidades<sup>38</sup>.

Gráfica 2.14 Desarrollos *multifamily* en la CDMX por operador o desarrollador (2021)

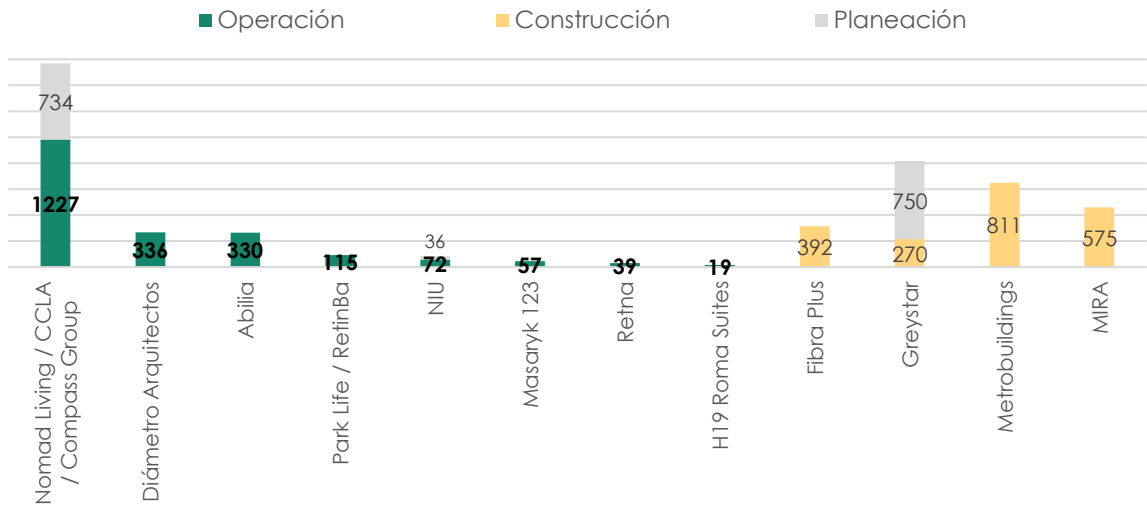


Fuente: Elaboración propia

Si bien la vivienda institucional en renta se conforma por grandes proyectos de vivienda con cientos de unidades cada uno, también se encontraron edificaciones de esta de modalidad con un menor número de unidades pero que operan como tal. De los 12 desarrolladores u operadores encontrados, hoy en día el más importante es Nomad Living ya que desde hace años cuenta con 3 *multifamily* en distintas ubicaciones con el mayor número de unidades en operación. En tamaño, le sigue el desarrollo Magenta Reforma 284, operado por un despacho de arquitectos y Abilia con su desarrollo: City Rent Parques Polanco. Otros grandes desarrolladores como Greystar o Fibra Plus ya están en etapas de construcción de distintos proyectos en la capital del país que adicionarán más viviendas en renta institucional para el 2022 y 2023.

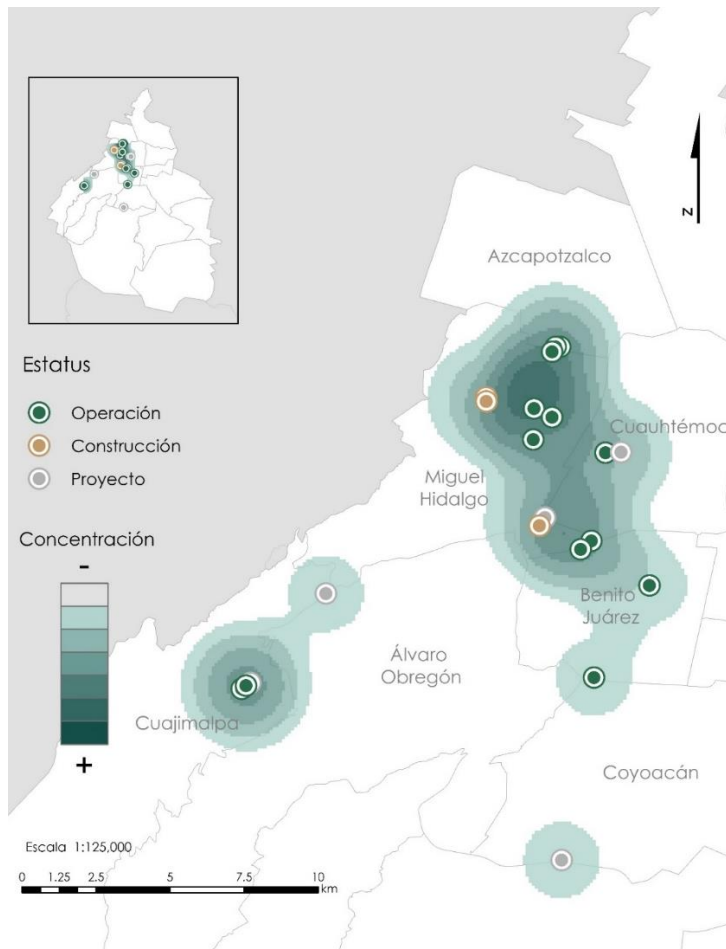
<sup>38</sup> Las cifras de las unidades en construcción y en planeación son estimadas ya que no hay fuentes que brinden información exacta, además de que es probable que un porcentaje de las viviendas sean para su venta.

Gráfica 2.15 Unidades de vivienda institucional en la CDMX por operador o desarrollador (2021)



Fuente: Elaboración propia

Mapa 2.16 Desarrollos de vivienda institucional en renta en la CDMX (2021)



Fuente: Elaboración propia



Los desarrollos *multifamily* suelen ubicarse en zonas centrales o cerca de lugares de trabajo. En el caso de la Ciudad de México, se concentran en las alcaldías centrales: Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, y en menor medida al poniente, en Cuajimalpa. La vivienda institucional en renta se localiza principalmente en zonas como Polanco, Santa Fe, Centro-Reforma y Roma-Condessa.

De los desarrollos en operación, casi en su totalidad ofrecen amenidades, como gimnasio, *roof garden*, salón de usos múltiples, ludoteca y alberca, siendo las más comunes. En todos, la cuota de mantenimiento se incluye en la renta y en poco más de la mitad se incluyen algunos servicios básicos como luz, agua, gas e internet. Los tiempos de contrato varían, ya que dentro de la vivienda institucional estos suelen ser más flexibles y contratarse por periodos mensuales o incluso semanales, aunque lo usual es que sean anuales como en la renta tradicional.<sup>39</sup> En cuanto a requisitos, a diferencia de la modalidad tradicional, los *multifamily* tienen la ventaja de que no se pide aval (a excepción de un desarrollo); pero si es necesario pagar uno o dos depósitos equivalentes a la cuota de alquiler, así como comprobar ingresos por más del doble de la renta, lo que limita su asequibilidad.

**Gráfica 2.16** Rango de precios de renta en desarrollos *multifamily* en operación (2021)

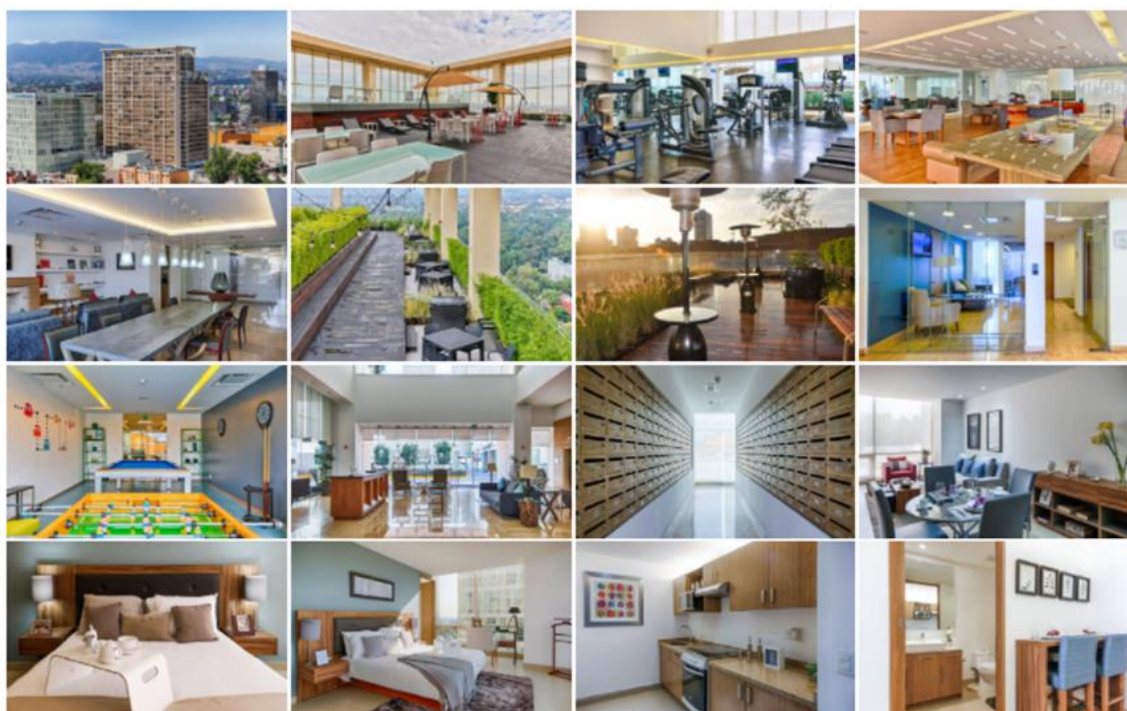


Fuente: Elaboración propia

<sup>39</sup> El lapso de contrato puede llegar confundirse con los servicios de hotelería, sin embargo, los desarrollos de vivienda institucional están diseñados para estancias prolongadas, donde además se pide un depósito entre otros requisitos.

De acuerdo a la investigación, los precios de alquiler mensual en un desarrollo *multifamily* ubicado en la capital pueden ir desde los \$8,990 hasta los \$62,340. Las viviendas ofertadas pueden ser *lofts* o departamentos de 1 a 3 recámaras y de 1 hasta 3.5 baños, desde los 35 m<sup>2</sup> hasta los 145 m<sup>2</sup>. La vivienda *multifamily* más común es un departamento de 2 recámaras y 1 baño con una superficie promedio de 72 m<sup>2</sup>. El precio promedio corresponde a los \$25,650 mensuales, con un precio por m<sup>2</sup> de \$361 como media.

Imagen 2.4 Ejemplo de desarrollo *multifamily*



Fuente: Nomad Living

Cabe mencionar que, en un ejercicio hecho en el 2019, similar al realizado para la presente investigación, los precios de alquiler referentes a la vivienda institucional eran ligeramente mayores a los actuales, disminuyendo en promedio un 1.9%. Así mismo, desde ese año se tenían proyectados y se estaban construyendo los mismos desarrollos que actualmente se registran, lo que implica que hubo un retraso o estancamiento en el crecimiento de los desarrollos *multifamily*. Ambas situaciones pueden deberse a la presencia de la pandemia que se vive desde el año 2020 en México y el mundo.

En el apartado de Anexos a través de tablas se pueden revisar a detalle los precios, superficies, características, requisitos, etc. de los distintos desarrollos de vivienda institucional en renta de la CDMX analizados.

Otra modalidad de la vivienda en renta que en los últimos años ha cobrado relevancia es el “*co-living*”. Se asemeja a la vivienda institucional ya que, al igual que esta, es gestionada por empresas especializadas. Sin embargo, la diferencia se basa en que en el *coliving* lo que se oferta son espacios privados junto con espacios comunes, es decir, se rentan cuartos habitacionales y los espacios como la cocina, sala, comedor e incluso el baño se comparten con otros inquilinos. En otros términos, es la vía formal de rentar con *roommates* (CREA, 2020).

El concepto del *coliving* se deriva del *coworking*, que básicamente son lugares de trabajo donde se comparte espacios con otros profesionistas, emprendedores, etc. con el fin de generar contactos y conexiones (*networking*). Así, el *coliving* inicialmente busca que sus inquilinos socialicen con el fin de crear dichas conexiones.

Sin embargo, no hay que confundir al *coliving* con el concepto del *cohousing* o con el de la vivienda estudiantil. Por su parte, el *cohousing* surgió en los años 70 en Dinamarca con el fin de crear comunidades.<sup>40</sup> Las principales diferencias son que: el *cohousing* tiene un enfoque suburbano, más apegado a la naturaleza, se busca que las estancias sean permanentes y está pensado para familias; mientras que el *coliving* es totalmente urbano, los tiempos de estancia son más flexibles y cortos y su población objetivo son los jóvenes profesionistas (Souza, 2019; Iberdrola 2019).

El *coliving* ofrece como ventajas: su ubicación, cerca de zonas centrales y de trabajo; los espacios ofertados están amueblados y equipados; y el costo del alquiler incluye los servicios básicos (agua, luz, gas e internet). Así mismo, el *coliving* integra espacios que incentivan la convivencia al integrar espacios de *coworking*, por lo que también se adaptan al trabajo en casa (*home office*) y a las prácticas de emprendedores y trabajadores por cuenta propia (*freelancers*). Además, los tiempos de contrato son más cortos y flexibles y los requisitos de renta son pocos comparados a los de la renta tradicional (Iberdrola 2019; CREA, 2020).

Por sus características, es común confundir también al *coliving* con los servicios de hotelería, ya que al igual que en un hotel u hostel, se alquila una habitación amueblada y se pueden gozar de ciertos servicios y amenidades. Sin embargo, lo que distingue al *coliving* son las estancias mensuales, semestrales y anuales, además de que integran espacios comunes como *coworking*, lavandería de autoservicio y/o cocina común, espacios que el sector hotelero no suele instalar en sus desarrollos.

El inquilino del *coliving* es una persona joven, con ingresos medios y altos, profesionista o emprendedor que busca estar cerca de centros urbanos, tener y generar contactos que le ayuden a crecer, que en el mismo techo pueda habitar

---

<sup>40</sup> *The Saettedammen Initiative* es un ejemplo de *cohousing* donde 35 familias se mudaron a hogares suburbanos y compartían ciertos espacios para socializar como comedores, foros, etc. (Souza, 2019).

y trabajar, y que por el momento y sus circunstancias la vivienda en renta es su mejor opción habitacional.

Bajo estas condiciones el *coliving* se ha vuelto sumamente atractivo para muchos jóvenes con poder adquisitivo, e incluso es atractivo para extranjeros que buscan un lugar donde vivir a mediano plazo. De acuerdo a Daniel Narváez, director de comunicación de Lamudi, en el 2020 la demanda de espacios compartidos para vivir, es decir, el *coliving*, aumentó un 20% respecto al año anterior. Destacó que en esta modalidad los inquilinos no tienen que ser conocidos necesariamente y que bajo este esquema las discusiones por convivencia, abusos y gastos compartidos prácticamente se eliminan ya que son las operadoras especializadas quienes se encargan de la gestión, mantenimiento y servicios de los inmuebles (El Financiero, 2020).

El *coliving* no sólo es atractivo para los inquilinos, los inversionistas también han visto en este concepto una buena oportunidad de crecimiento. Al igual que la vivienda institucional en renta, el *coliving* también puede desarrollarse bajo el esquema de las FIBRAS y otras inversiones conjuntas (*crowdfunding*<sup>41</sup>).

Ciudades como Nueva York, Londres o Berlín son pioneras en implementar el *coliving*, en ellas operan distintas empresas especializadas como The Collective, Projects, WeLive y Common. En México, el *coliving* no tiene más de 6 años de haberse establecido como tal, desarrollándose principalmente en la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Las empresas especializadas en el *coliving* en México operan básicamente por dos vías: la primera consiste en que el propietario de una vivienda ceda la gestión de su inmueble para su alquiler con algún operador y así este último la adapte al concepto, remodelándola, adaptándola, amueblándola y/o equipándola para posteriormente ofertarla y administrarla; la segunda es que la misma empresa adquiera el inmueble en propiedad o lo construya, realizando todo el proceso por cuenta propia (el financiamiento es tema aparte). Tomando esto en cuenta, el estatus de los desarrollos sólo se puede dividir en: operación y construcción/proyecto, es decir, en actividad o no.

En la actual investigación se contabilizó en la CDMX un total de 40 desarrollos o ubicaciones de *coliving*, con un total de 514 unidades o cuartos; de los cuales 8 desarrollos (20%) con un aproximado de 234 cuartos (45%) se encuentran en construcción o en proyecto<sup>42</sup>. Cabe mencionar que existe vivienda compartida que se oferta bajo el concepto de *coliving* pero dentro del sector informal, por lo

---

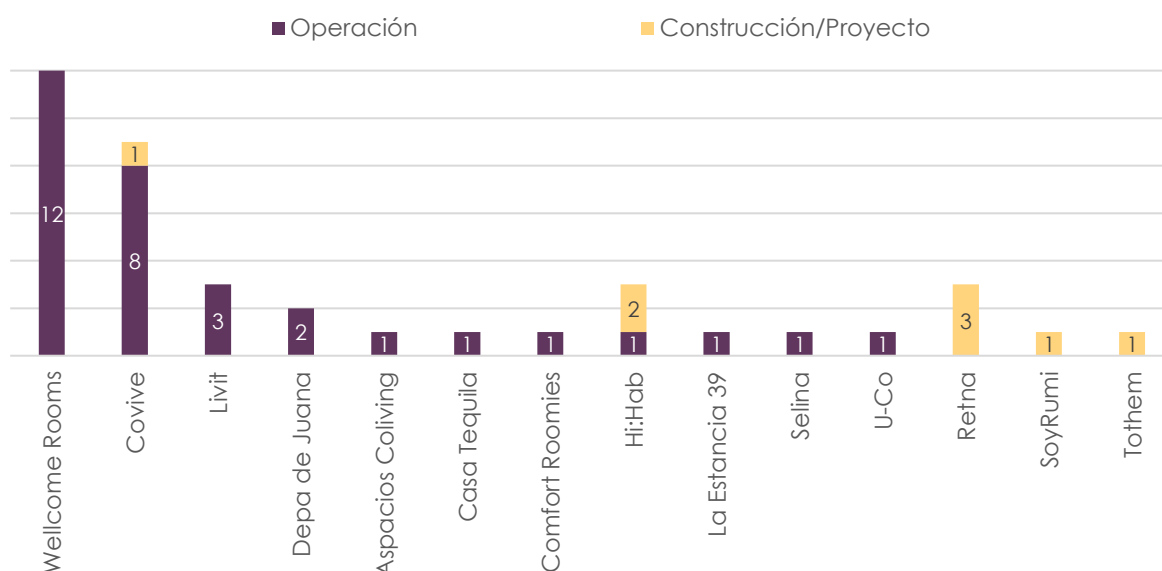
<sup>41</sup> El fondeo colectivo o *crowdfunding* es un modelo de formación de capital y de participación de mercado, en donde las necesidades de financiamiento de proyectos se transmiten a través de una plataforma digital y se obtiene el apoyo de inversionistas, fondeadores y donantes (El Economista, 2021).

<sup>42</sup> El número de unidades en planeación es un aproximado ya que aún no se tiene la certeza de que estas unidades se obtendrán o construirán, además de que cabe la posibilidad de que terminen por ofrecer a la venta. Un ejemplo es el desarrollo Tothem.

que dichos espacios fueron omitidos. Sin embargo, la cantidad de desarrollos analizados fungen como muestra adecuada y se encuentran dentro de la oferta formal.

En la Ciudad de México la empresa con más ubicaciones *coliving* es Wellcome Rooms, con 12; esta operadora funciona bajo el primer esquema explicado en el párrafo anterior, por lo que su papel principal es de intermediario entre los propietarios y los inquilinos. En segundo lugar, se encuentra Covive con 8 ubicaciones en operación y 1 en planeación, le sigue Livit con 3 ubicaciones en actividad. Hi:Hab y Retna son dos empresas con potencial de desarrollo, ya que ambas planean y buscan el financiamiento de distintos proyectos desde el 2019.

Gráfica 2.17 Desarrollos *coliving* en la CDMX por operador (2021)

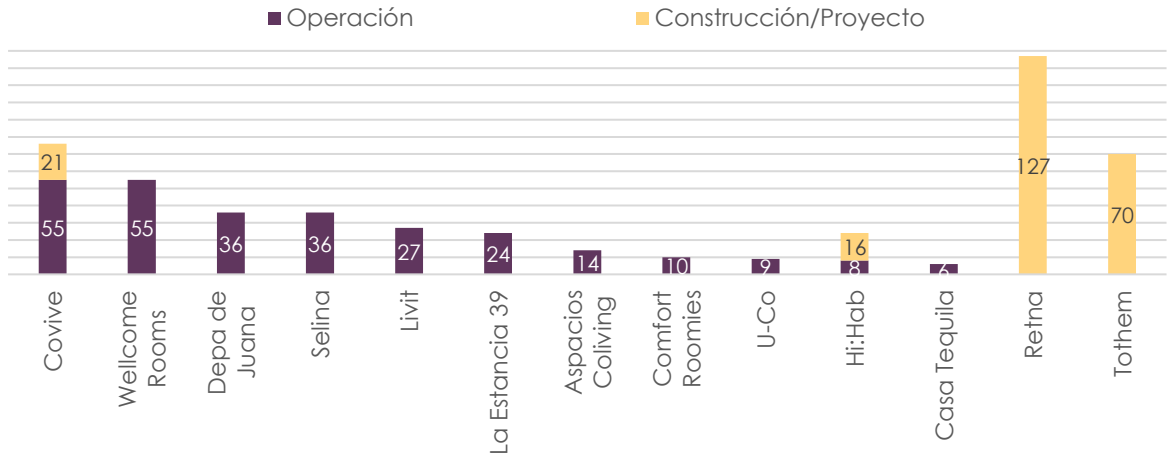


Fuente: Elaboración propia

En cuanto a unidades, Covive y Wellcome Rooms se mantienen como los principales operadores con más cuartos habitacionales en operación. Como se mencionó, Retna Ingeniería Inmobiliaria, tiene el potencial de integrarse al mercado con el mayor número de unidades, ya que proyecta 127 unidades en 3 distintos desarrollos.

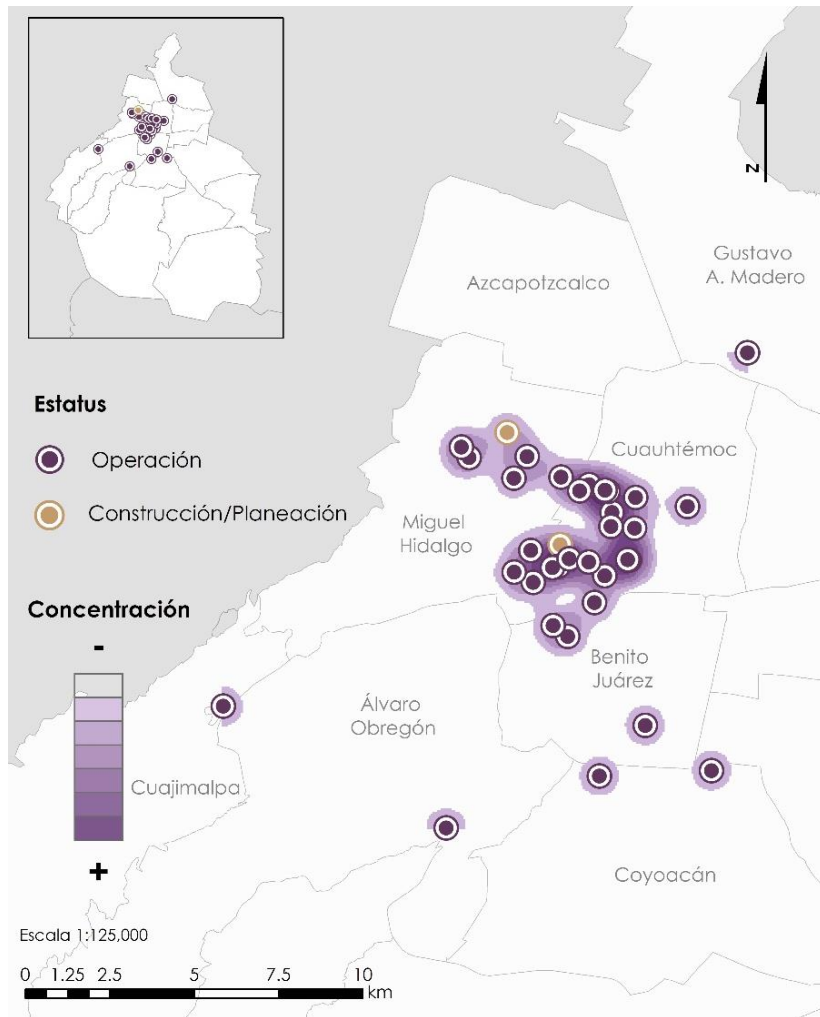
Hay que hacer una pequeña distinción de los desarrollos: U-Co, Selina y la Estancia 39; su clasificación es confusa, pues además de ofertar habitaciones bajo el esquema del *coliving*, también ofertan habitaciones compartidas en tamaño doble, cuádruple y comunal (como hostel) con estancias por día y semanales. Se incluyeron en el análisis ya que mantienen el concepto del *coliving* al incluir espacios comunes como cocina y *coworking* y tener estancias mensuales.

Gráfica 2.18 Unidades coliving en la CDMX por operador (2021)



Fuente: Elaboración propia

Mapa 2.17 Desarrollos de coliving en la CDMX (2021)

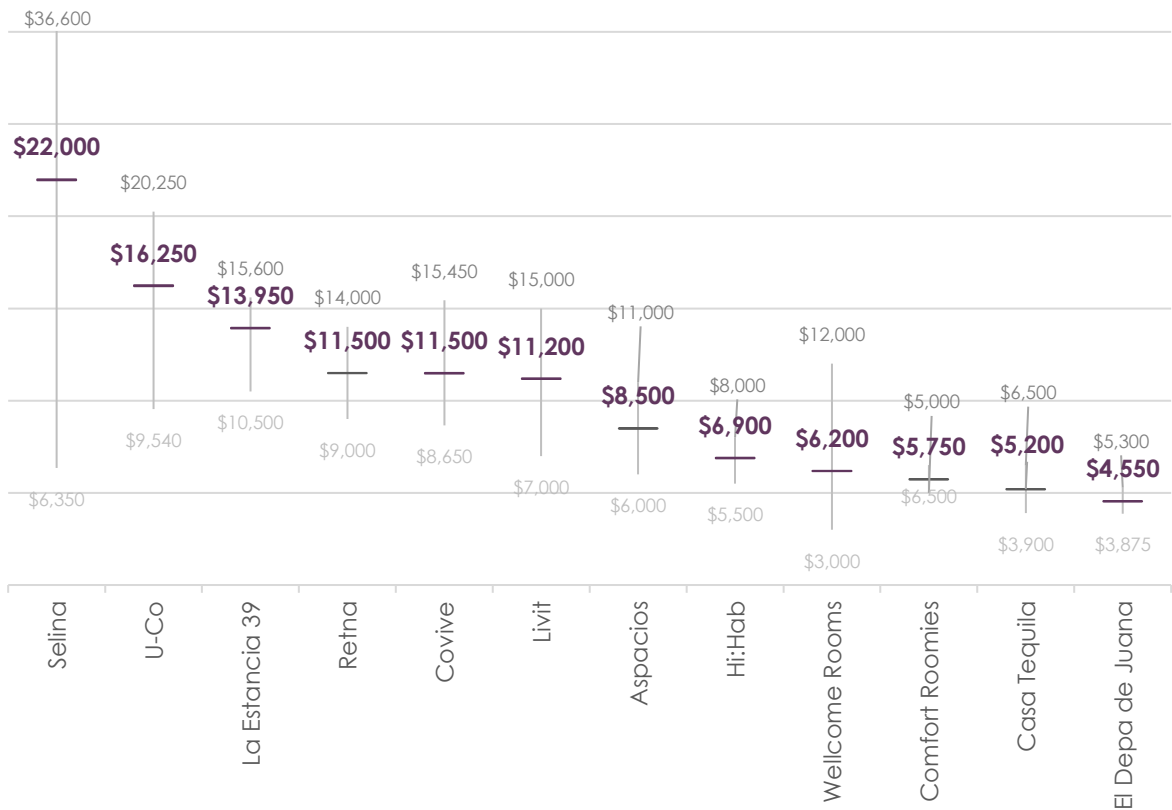


Fuente: Elaboración propia

Al igual que los desarrollos *multifamily* el *coliving* se concentra en las alcaldías: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, siendo la alcaldía Cuauhtémoc la que alberga poco más de la mitad de estos desarrollos. Sin embargo, también podemos observar la presencia de *coliving* en el primer contorno de la ciudad, dispersándose principalmente al sur, en la alcaldía Coyoacán.

En todos los desarrollos *coliving* de la capital los cuartos se ofertan amueblados y en el alquiler se incluye el costo por el mantenimiento y los servicios (agua, luz, gas, internet e incluso la limpieza de áreas comunes y de las habitaciones). Regularmente los baños son compartidos, aunque también hay unidades con baños privados. Las amenidades varían dependiendo el operador y la ubicación. Por ejemplo, la mayoría de las unidades de Wellcome Rooms no cuenta con amenidades. La admisión de parejas como inquilinos dentro de un cuarto, así como la admisión de mascotas también varía, dependiendo principalmente de las dimensiones de los cuartos; donde se permite, regularmente se cobra un monto o depósito extra. En cuanto a los requisitos, ningún *coliving* pide aval, sin embargo, en la mayoría si se pide depósito, comprobantes de ingreso –sin montos específicos– y referencias. Los tiempos de contrato suelen ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

**Gráfica 2.19** Rango de precios de renta en desarrollos *coliving* en operación (2021)



Fuente: Elaboración propia



Rentar una habitación en *coliving* dentro de la Ciudad de México, puede ir desde los \$4,000 hasta los \$36,600; en promedio, alquilar bajo esta modalidad cuesta \$10,314 mensuales. El precio por m<sup>2</sup> es de alrededor de los \$557, considerando sólo la superficie de las habitaciones. Como muestra la gráfica, los precios promedio de renta más altos se registran en los desarrollos *coliving* que también ofrecen servicios de hotelería: Selina, U-Co, La Estancia 39. Si se excluyen estos desarrollos, el precio promedio disminuye a \$7,800 mensuales con un precio por m<sup>2</sup> de \$479.

Hay que tomar en cuenta que en el *coliving* se puede compartir espacios comunes desde con otras 2 personas y hasta con 69, dependiendo la empresa especializada y el desarrollo en cuestión; aunque en promedio se comparte con 13 coresidentes más.

En el ejercicio del 2019, antes mencionado, no existía la presencia de operadores como Livit y Covive apenas comenzaba a operar; mismos que ahora cuentan con una cantidad considerable de unidades activas. Esto implica que efectivamente el mercado del *coliving* ha crecido. El argumento se soporta con la cantidad de unidades en planeación que tienen empresas como Retna o Hi:Hab que, aunque aún se encuentran en etapas de proyecto y financiamiento, no encuentran algún otro impedimento o riesgo de fracasar una vez que operen. Pues sí existe una demanda de este tipo de espacios, soportada por la falta de disponibilidad de cuartos en los desarrollos que operan hoy en día; la ocupación en estos desarrollos, de acuerdo a la presente investigación oscila entre el 70% y 100%.

Igualmente en el apartado de Anexos se muestra a detalle las características de los desarrollos de *coliving* localizados en la Ciudad de México.

Imagen 2.5 Ejemplo de desarrollo *coliving*



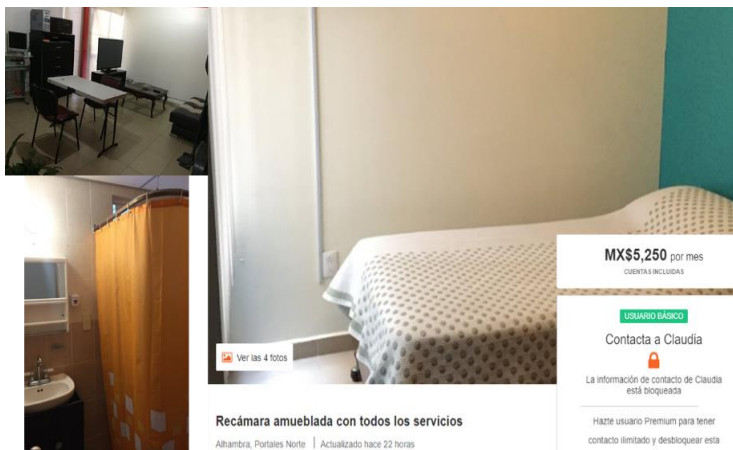
Fuente: Covive



Otra modalidad que regularmente se da en el sector informal, “mercado sombra” o *shadow market* del arrendamiento es la vivienda compartida; la cual consiste en dividir los gastos de alquiler y servicios compartiendo la vivienda con otras personas que usualmente son amigos o conocidos.

La vivienda compartida suele ofertarse de la misma forma que la manera tradicional, es decir, un propietario ofrece su vivienda (departamento o casa entera) y la alquila a una sola persona (inquilino titular); la diferencia es que esta persona subarrenda la vivienda a quienes la compartirán, pudiendo haber un intermediario en el proceso (inmobiliaria) o no. Otra forma menos común es que el arrendador viva dentro de la vivienda, teniendo cuartos habitacionales disponibles y alquilarlos le supone un ingreso extra, por lo que le resulta atractivo compartir su propiedad.

Imagen 2.6 Ejemplo de vivienda compartida



Fuente: Roomgo

La vivienda compartida implica que espacios básicos como baño, cocina, sala, comedor e, incluso habitación, son de uso común. Al no estar gestionados o administrados por el propietario o una empresa especializada, ciertas responsabilidades y organización recaen entre los inquilinos; tal como lo es el pago por servicios (agua, luz, gas, internet), o el aseo de la vivienda.

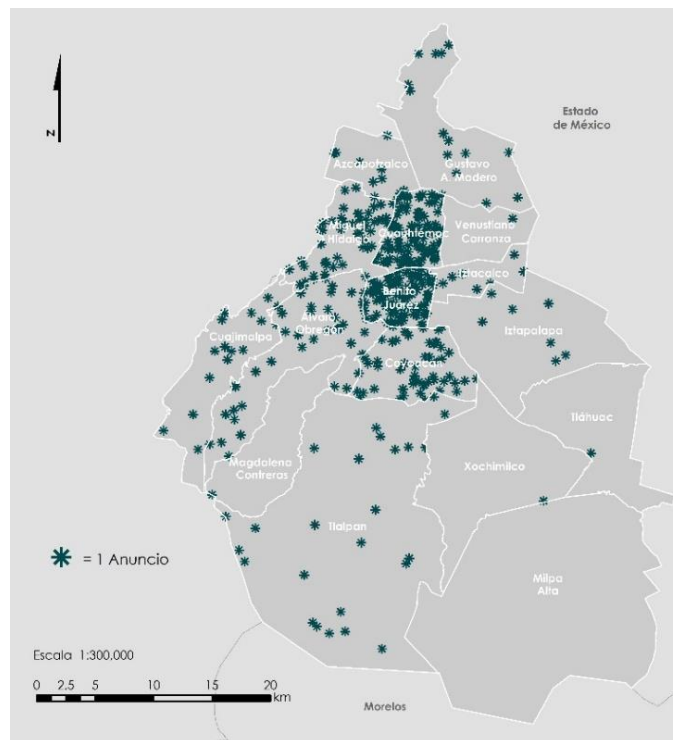
La principal diferencia con el *coliving* es que este está mucho más regulado, institucionalizado y quienes lo gestionan son empresas especializadas, no propietarios ni inquilinos. Así, existen muchas ubicaciones que se ofertan como *coliving*, sin embargo, pertenecen al mercado informal, no se alinean al concepto y se reducen a simples “cuarterías”, casas habitación adaptadas o vecindades con espacios compartidos. Otra distinción es que en la vivienda compartida no suele haber amenidades; aunque los cuartos ofertados pueden localizarse en desarrollos con estas, las amenidades se compartirían con otras viviendas.

Tener uno o varios compañeros de vivienda -también conocidos como *roommates* o *roomies*- se ha vuelto común en muchas ciudades y la CDMX no es excepción. Ante los escasos ingresos y los altos costos de alquiler, sobre todo en las alcaldías centrales, compartir espacio habitacional se ha convertido en una opción atractiva, sobre todo para la población joven y soltera.

Para esta investigación se registraron un total de 513 ofertas de vivienda compartida en distintas alcaldías de la Ciudad de México. Los anuncios registrados se obtuvieron principalmente de la plataforma de Roomgo; en menor medida de Metroscubicos.com y del grupo de Facebook: Roomies CDMX.

Se obtuvo una mayor oferta en las alcaldías: Cuauhtémoc (26%), Benito Juárez (24%), Miguel Hidalgo (12%) y Coyoacán (12%); mientras que en alcaldías como Milpa Alta, Xochimilco, Venustiano Carranza y Magdalena Contreras la oferta encontrada fue mínima o nula. Como se muestra en el siguiente mapa, la oferta de vivienda compartida se concentra al centro de la capital.

Mapa 2.18 Oferta de vivienda compartida registrada a nivel alcaldía (2021)



Fuente: Elaboración propia

En la Ciudad de México la renta compartida puede ser tanto dentro de una casa o departamento, aunque la mayoría de las ofertas son en departamentos (72%). En promedio, dentro de una vivienda compartida habitan 3.6 personas, es decir, al rentar bajo esta modalidad por lo regular se estará compartiendo vivienda con otras 2 o 3 personas más. Aunque existen numerosos casos donde se comparte con más de 5 personas y hasta con 17 coresidentes (9% de los registros).

Además, en el registro, el promedio de habitaciones es de 3.3, lo que lleva a inferir que en esta modalidad de renta suele darse que las habitaciones -por lo menos una- también se comparten; cabe agregar que en promedio existen 2 baños por vivienda, por lo que es muy probable que cuando se arriende en una vivienda compartida se comparta el baño por lo menos con otra persona.

Rentar como *roomie* en la capital puede costar desde los \$1,650 hasta los \$16,000 y en promedio alrededor de los \$5,523. En la mayoría de las ofertas registradas (84%) el costo del alquiler incluye el gasto de los servicios (mantenimiento del edificio o casa, agua, luz, gas e internet). Cuando los servicios no se incluyen se dividen entre los compañeros conforme se van cobrando; se calcula que el pago por los servicios va desde los \$300 hasta los \$1,000 mensuales. La limpieza no suele incluirse en estos servicios, ya que suele ser responsabilidad de los inquilinos y requiere de organización; sólo un 27% lo incluye. En algunos casos se contrata un ayudante doméstico y su costo ronda los \$350 por semana.

De los registros, sólo se encontraron 10 ofertas de habitaciones compartidas (2%). Estos cuartos se rentan desde \$1,650 a los \$5,000, con un promedio de \$2,860. En todos los casos ya se incluía el pago de los servicios y las habitaciones se encontraban amuebladas. Otro 2% de las habitaciones correspondían a cuartos de azotea o cuartos de servicio, que se rentan por \$3,000 hasta los \$9,000 con un promedio de \$4,910. El precio se justifica en parte porque cuentan con baño propio. Se encontró que un 7% de los cuartos tienen un mínimo de espacio, donde sólo cabe una cama individual y un par de muebles pequeños; en su mayoría amueblados y con un promedio de renta por \$4,979 mensuales.

Casi en su totalidad (99%), las áreas comunes de las viviendas compartidas están ya amuebladas al momento de su oferta. En cuanto a los cuartos registrados, el 69% se ofrecía amueblado, el 2% semiamueblado y el 29% vacío. Un 6% de las habitaciones no cuentan con clóset. Un 36% de los cuartos ofertados cuentan con baño propio; se calculó que tener un baño de uso personal aumenta el costo del alquiler entre \$800 y \$1,000 mensuales.

De los 513 registros un 16% de las viviendas compartidas cuentan con por lo menos una amenidad; siendo las más comunes; gimnasio, *roof garden*, ludoteca y *business center*. Se calcula que estas amenidades aumentan el costo de alquiler alrededor de \$2,100 en promedio. Por otro lado, sólo un 37% de las viviendas registradas cuentan con vigilancia y un 23% con elevador dentro del edificio donde se ubican.

En cuanto a estacionamiento, la mayoría de las viviendas compartidas (67%) no cuentan con cajones; un 23% lo incluye en la renta (bajo disponibilidad) y el resto cobra por cajón alrededor de \$900 extras mensuales. Dentro de la vivienda, un 42% de la oferta registrada cuenta con balcón, terraza o patio; espacios abiertos de uso común que pueden ser necesarios para mejorar la convivencia en una vivienda compartida.

Los requisitos que se solicitan para poder rentar una vivienda compartida suelen ser menos en cantidad y más flexibles en comparación a otras modalidades. En casi todas las ofertas registradas se pide: un depósito equivalente al costo del alquiler; sólo el 1% solicita aval; en un 93% de las ofertas se requiere alguna comprobación de ingreso, más no se pide que se comprueben necesariamente un mínimo o el

triple del alquiler como sucede en las otras modalidades; en la mayoría (86%) se piden referencias personales o laborales y sólo en un 7% se piden otros requisitos como carta laboral, póliza jurídica o entrevistas.

Los tiempos de contrato o de estancia también son más flexibles en esta modalidad, estos suelen acordarse desde un mes hasta anualmente. Un 5% son mensuales, un 8% son forzosamente anuales; mientras que un 41% establece como tiempo mínimo 6 meses y el 21% un periodo mínimo de 3 meses; el resto maneja otros plazos o estos son indefinidos.

Como se mencionó en un inicio, la vivienda compartida en su mayoría se ubica dentro del mercado informal. Esto se sustenta en el hecho de que, de los 513 anuncios registrados, sólo 18 se hicieron por una inmobiliaria (3.5%). El resto de las ofertas se anunciaron por un particular.

Si bien, los requisitos dentro de la vivienda compartida son más flexibles, las condiciones que se aplican al momento de unirse otro inquilino son más restrictivas. En esta modalidad, además de la admisión de mascotas, también se incluye la admisión de parejas y las restricciones por edad y género. Incluso se llega a restringir el arrendamiento bajo criterios de sexualidad, preferencias, hábitos, hobbies, etc. Así mismo suelen haber prohibiciones en cuanto a horarios, visitas y actividades. En algunos casos se establecen preferencias por arrendar a estudiantes, médicos o profesionistas.

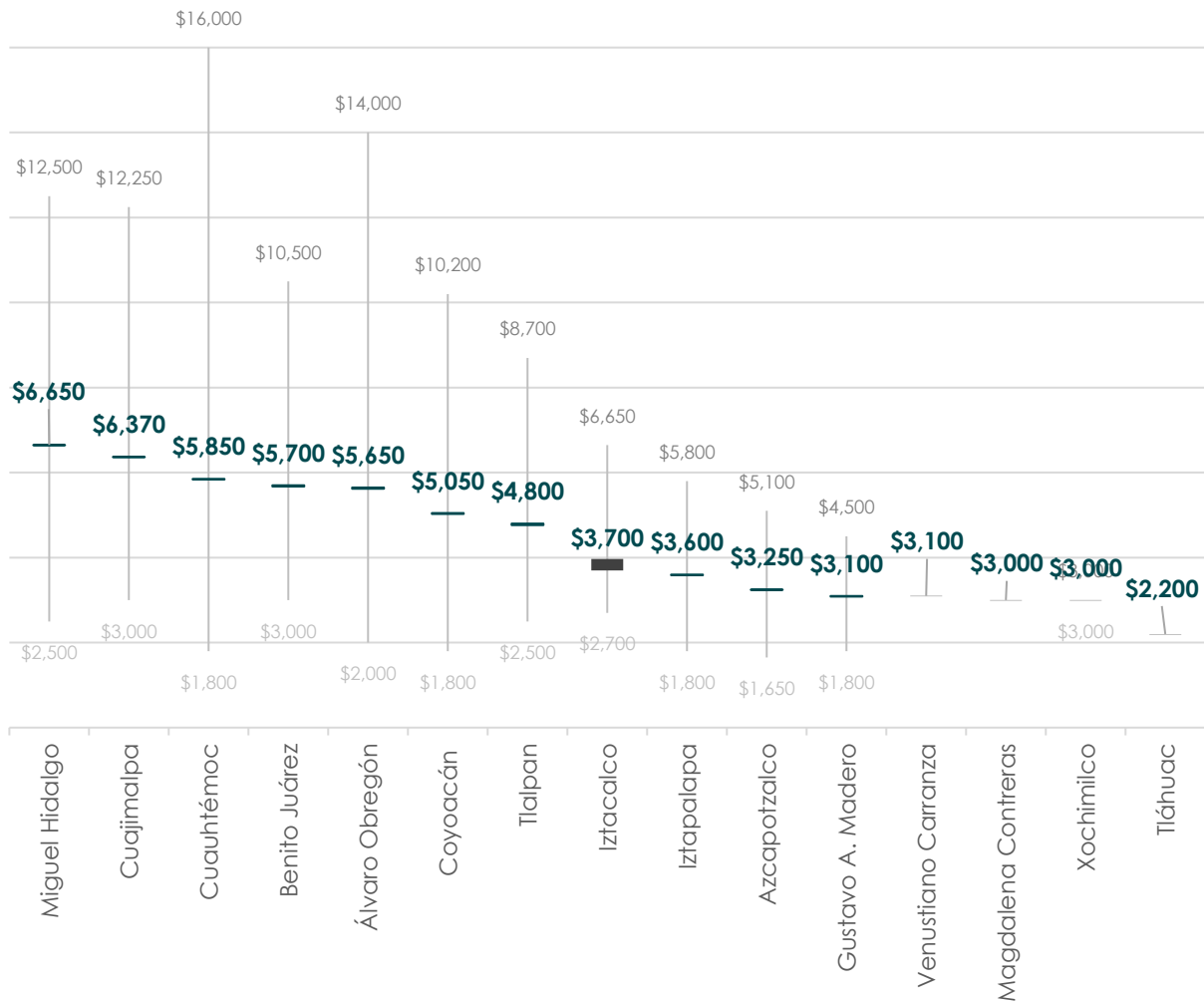
En el 91% de los registros no se admitían mascotas, dentro de estos, un 9% justifica esta restricción por la presencia previa de mascotas en la vivienda. En un 8% de las habitaciones se admiten parejas, casi siempre con un costo extra en la mensualidad, el cual ronda los \$1,100.

Aunque en la mayoría de los casos (65%) no se restringe la edad de los *roommates*, se establece una edad desde los 19 hasta los 60 años. Sin embargo, lo más común es que sólo se admitan compañeros de entre los 25-45 años; esta edad corresponde a adultos jóvenes con ingresos fijos y capacidad de pago.

Las viviendas compartidas pueden estar ocupadas por inquilinos de un cierto sexo, por lo que en muchas ocasiones las ofertas se restringen a sólo hombres o sólo mujeres. Se registraron 332 ofertas donde no se limita la admisión (65%); 30 ofertas dirigidas únicamente a hombres (6%), 85 a mujeres (17%). El resto indicó alguna preferencia, más no restricción. Aunque se registraron pocas ofertas así, existen parejas o familias que buscan rentar habitaciones dentro de su vivienda (2%).

Alrededor del 10% de las ofertas son sumamente restrictivas en cuanto a actividades como; no realizar fiestas, no tener reuniones, no recibir visitas (de ningún tipo o sólo de familiares), no fumar, no beber alcohol, etc.; y, sorprendentemente, también existen restricciones como no cocinar mucho o no estar mucho tiempo en la vivienda.

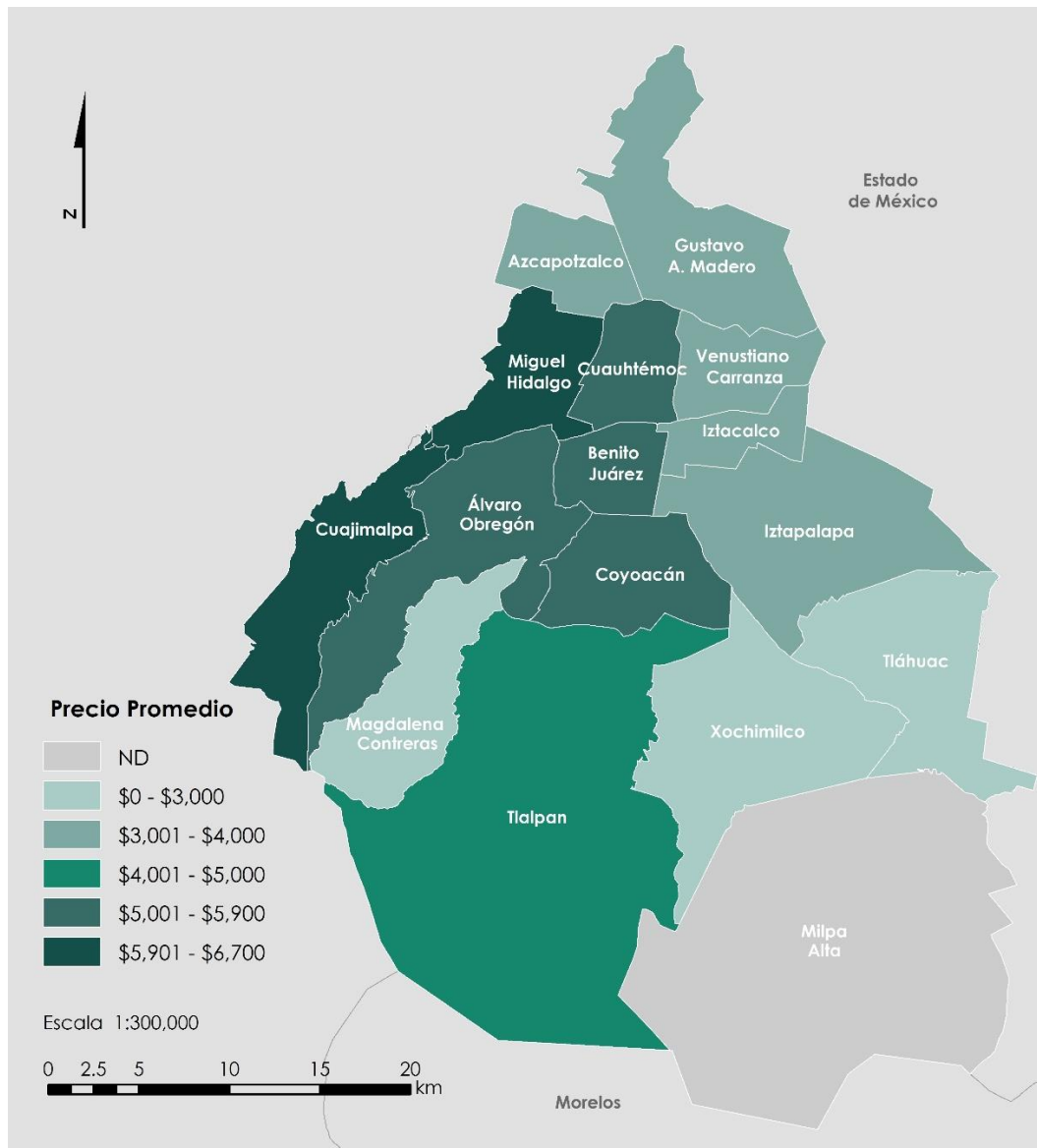
**Gráfica 2.20** Rango de precios de oferta registrada en vivienda compartida según alcaldía



Fuente: Elaboración propia

Tal como lo muestra el siguiente mapa, las rentas de vivienda compartida más costosas se localizan al poniente de la ciudad, principalmente en las alcaldías Miguel Hidalgo y Cuajimalpa, donde un alquiler compartido cuesta alrededor de los \$6,500 en promedio. El alquiler baja a un promedio de \$5,550 conforme se desplaza hacia el centro y sur, en alcaldías como Cuauhtémoc, Benito Juárez, Álvaro Obregón, Coyoacán y Tlalpan. Cabe mencionar que Cuauhtémoc, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo son las alcaldías que muestran más variación en los precios de la vivienda compartida.

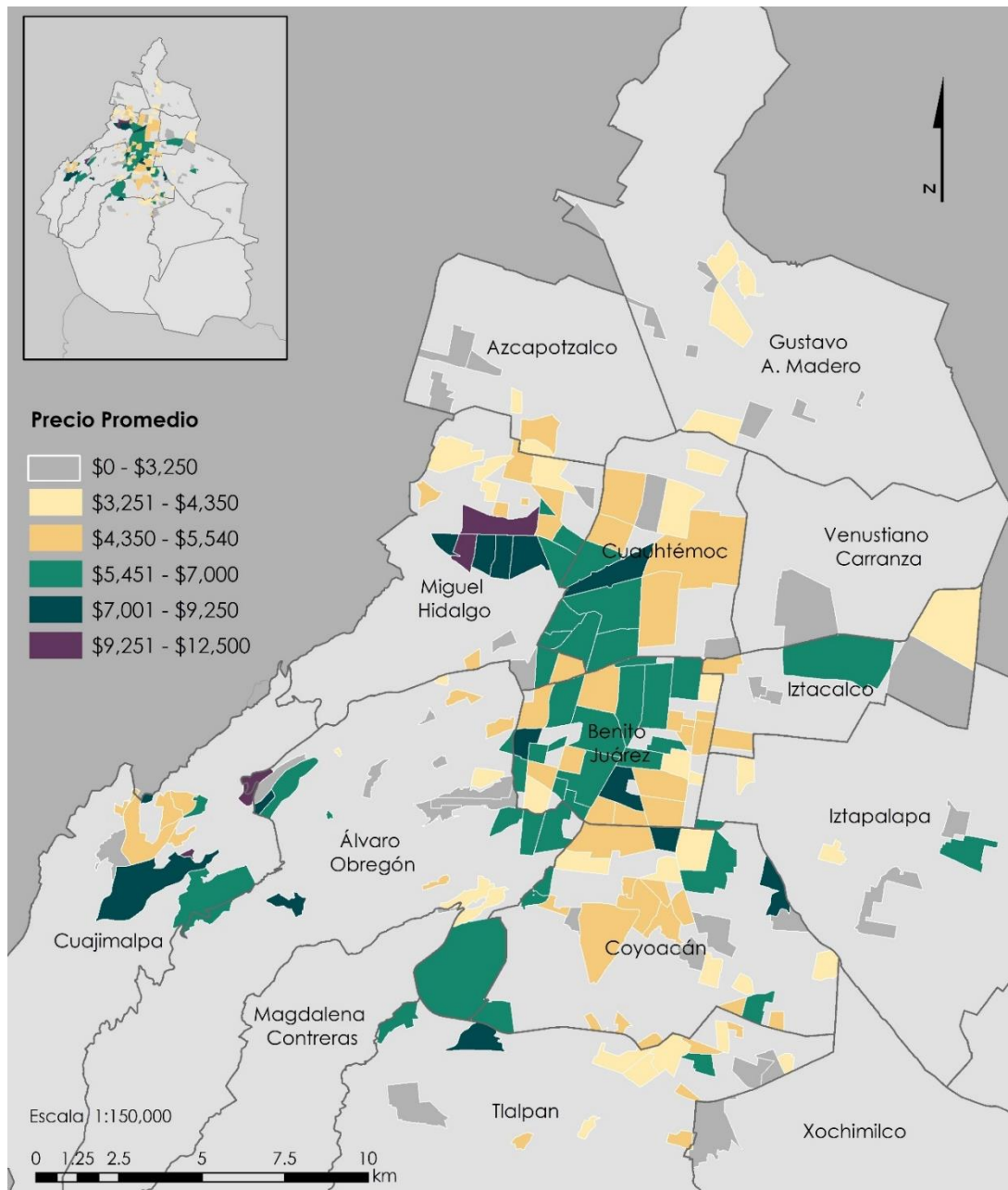
Mapa 2.19 Precios promedio de renta en vivienda compartida según alcaldía (2021)



Fuente: Elaboración propia

En el norte y noreste de la ciudad las rentas compartidas son más asequibles, con rentas promedio en la zona de \$3,450. En el caso de las alcaldías Magdalena Contreras, Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, la oferta de viviendas compartidas es escasa además de barata, ya que en estas alcaldías periféricas un alquiler con *roommates* cuesta alrededor de \$3,000 mensuales.

Mapa 2.20 Precios promedio de renta en vivienda compartida según colonia (2021)



Fuente: Elaboración propia

El mapa superior muestra el promedio de rentas en viviendas compartidas a nivel colonia de los anuncios registrados. Los alquileres promedio más altos se ubican en las colonias: Paseo de Las Lomas, Santa Fe, Villa Verdún (Álvaro Obregón); Polanco Secciones I-V, Amp. Granada, Granada (Miguel Hidalgo); Las Tinajas, Contadero, Santa Fe (Cuajimalpa) y San Diego Churubusco (Coyoacán). Todos estos alquileres se ubican entre los \$8,200 y los \$12,500 mensuales.



Los precios de arrendamiento de vivienda compartida más altos se registraron en las colonias Roma Norte, Juárez (Cuauhtémoc), Amp. Granada (Miguel Hidalgo), Santa Fe, Paseo de las Lomas (Álvaro Obregón) y Las Tinajas (Cuajimalpa). Todos por encima de los \$12,000, hasta los \$16,000.

Por otro lado, existen colonias con una mayor oferta de habitaciones en renta dentro del arrendamiento compartido. La mitad de estas colonias pertenecen a la alcaldía Cuauhtémoc, un tercio a la Benito Juárez, seguido de Miguel Hidalgo. Así, se puede concluir que la oferta de vivienda compartida se ubica principalmente en las alcaldías centrales, con un precio promedio de alquiler de \$5,950.

**Tabla 2.9** Top 20 de colonias con mayor registro de vivienda compartida (2021)

#	Colonia	Alcaldía	Precio Promedio de Renta	#	Colonia	Alcaldía	Precio Promedio de Renta
1	<b>Roma Norte</b>	Cuauhtémoc	\$6,737	11	<b>Condesa</b>	Cuauhtémoc	\$5,913
2	<b>Cuauhtémoc</b>	Cuauhtémoc	\$6,650	12	<b>San Rafael</b>	Cuauhtémoc	\$5,125
3	<b>Del Valle Centro</b>	Benito Juárez	\$5,741	13	<b>Polanco</b>	Miguel Hidalgo	\$8,750
4	<b>Roma Sur</b>	Cuauhtémoc	\$5,994	14	<b>Del Valle Sur</b>	Benito Juárez	\$5,500
5	<b>Narvarte Poniente</b>	Benito Juárez	\$5,827	15	<b>Santa Cruz Atoyac</b>	Benito Juárez	\$7,829
6	<b>Anáhuac I Sección</b>	Miguel Hidalgo	\$5,179	16	<b>Centro</b>	Cuauhtémoc	\$4,856
7	<b>Hipódromo</b>	Cuauhtémoc	\$6,895	17	<b>Santa María La Ribera</b>	Cuauhtémoc	\$4,771
8	<b>Juárez</b>	Cuauhtémoc	\$7,670	18	<b>Del Valle Norte</b>	Benito Juárez	\$5,383
9	<b>Amp. Granada</b>	Miguel Hidalgo	\$10,500	19	<b>Del Carmen</b>	Coyoacán	\$5,133
10	<b>Nápoles</b>	Benito Juárez	\$6,313	20	<b>Ex Hipódromo de Peralvillo</b>	Cuauhtémoc	\$4,017

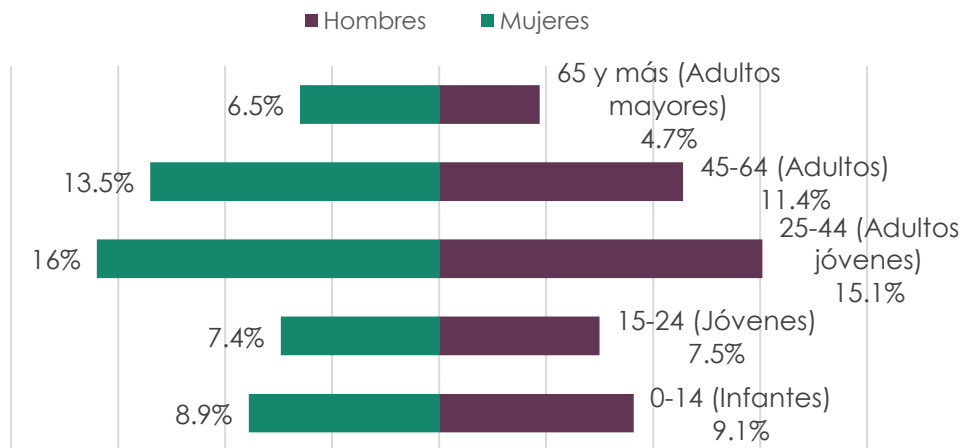
Fuente: Elaboración propia

## 2.4 Demanda habitacional

Como se explicó con anterioridad, existen ciertos factores que condicionan la presencia y el aumento del arrendamiento. Factores como la edad poblacional, el tamaño de los hogares, el estado civil, el contexto socioeconómico y el cultural o generacional, entre otros, son los que determinan la demanda habitacional de la vivienda en renta.



Gráfica 2.21 Pirámide de población por grandes grupos de edad de la CDMX (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda, INEGI, 2020.

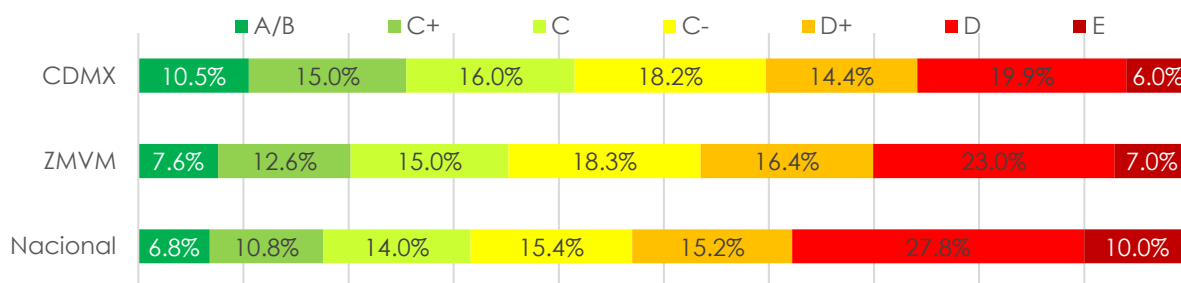
Ubicándonos específicamente en la Ciudad de México, durante el censo 2020 (INEGI) se registró una población total de 9,209,944 personas, lo que representa un 7.3% de la población nacional. La edad mediana en la capital es de 35 años; la adulta joven (25-44 años), clasificada así por la CONAPO, representa el grueso de los habitantes de la CDMX, refiriéndose a un 31.1%.

Como se mencionó con anterioridad, la población soltera y divorciada también tiende a alquilar una vivienda. Estos grupos también forman parte de los hogares unipersonales, cuya mayor presencia influye en el aumento del arrendamiento. De acuerdo al último censo, la población soltera y divorciada o separada en la CDMX representa el 38.1% y 9.1% respectivamente. Cabe mencionar que estos porcentajes son los más altos del país.

Contrastando el acceso a la vivienda en propiedad con el arrendamiento, un indicador importante es el de la afiliación a servicios de salud, que están ligados a la obtención de créditos hipotecarios. En la CDMX un 72.6% está afiliada a una institución; de ahí, un 58% tiene acceso a un crédito INFONAVIT y un 17% a uno procedente de FOVISSSTE (INEGI, 2020). Si bien la cobertura en el rubro de la salud es aceptable, el hecho de estar afiliado no asegura el acceso a una vivienda en propiedad, por lo que el arrendamiento sigue siendo una alternativa habitacional.

Por otro lado, de acuerdo a datos de la AMAI (2020), la Ciudad de México tiene una mayor proporción de niveles socioeconómicos medios y medios bajos. Aunque la vivienda en renta es una opción habitacional para todos los niveles y estratos, es en los medios donde el alquiler resulta más factible. Estos niveles socioeconómicos representan el 48.6% de los hogares. Como se muestra en la siguiente gráfica, si se compara la distribución de la capital con la del país y con la ZMVM, los niveles más bajos tienen una menor proporción, estos son en donde menos se suele optar por el arrendamiento.

Gráfica 2.22 Distribución de los niveles socioeconómicos (2020)



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de la AMAI, 2020.

A lo anterior se agrega que en la CDMX la población económicamente activa (PEA) representa el 64% de la población y que, de esta, un 98% se encuentra ocupada (INEGI, 2020). En otras palabras, la mayoría de los capitalinos se encuentran en edad de trabajar y además encuentran las posibilidades para hacerlo. Esto sugiere que existe cierto poder adquisitivo y que se puede ejercer tanto para comprar como para rentar una vivienda.

En general, los datos implican que casi la mitad de la población de la ciudad tiene cierta propensión hacia el arrendamiento, simplemente si se considera su edad, estado civil y nivel socioeconómico. Existe una potencial demanda habitacional en arrendamiento de poco más de 4 millones de personas, concentración sumamente considerable.

De acuerdo a una publicación de Obras (2020), Softec, una consultoría inmobiliaria, calculó a principios del 2020 que el país demanda un neto de 19 millones de viviendas nuevas, pues actualmente la gran parte de la población tiene menos de 40 años. Y, tan sólo en la CDMX, se calcula una demanda anual de por lo menos 700,000 unidades habitacionales. Por otro lado, el INVI calcula una demanda de 25,000 viviendas. Es decir, no hay un conceso ni un dato oficial y certero en cuanto a cantidad de viviendas, más sí lo hay en el hecho de que existe demanda.

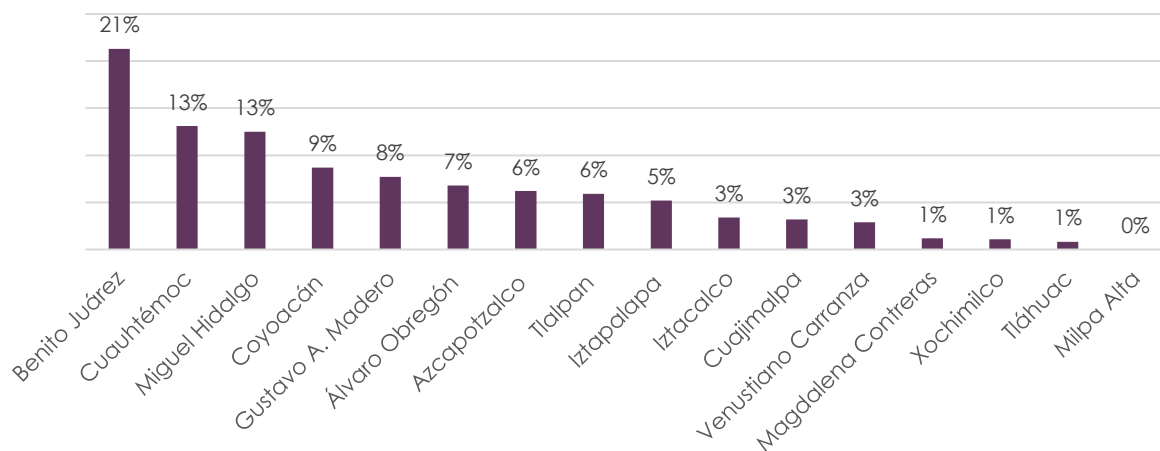
Se asegura que es en la capital del país donde existe una mayor área de oportunidad para la vivienda en alquiler. Existe una demanda habitacional en arrendamiento y este mercado tiene potencial de crecimiento, aprovechamiento y explotación.

Con el fin de conocer un poco más acerca de la demanda habitacional en renta se consultaron reportes inmobiliarios pertenecientes a Lamudi. Dicho portal inmobiliario reporta que para el año 2021 la demanda digital, es decir, búsquedas relacionadas a la compra o renta de inmuebles, se concentra principalmente en la CDMX (18.6%), siendo la renta la operación más frecuente (63.5%). La demanda del subsector residencial es la mayor al representar casi un 90% de las búsquedas, muy por encima de los subsectores comercial, corporativo, de terrenos e industriales.

De acuerdo a Lamudi (2021), la demanda residencial se divide en: compra de casas (67%) y departamentos (33%); y en renta de casas (73%) y departamentos (23%). Esto sugiere que cuando el arrendamiento se elige como opción habitacional la clase de vivienda a la que se puede o se busca acceder es a un departamento.

Este mismo sitio inmobiliario reporta que las búsquedas suelen realizarse por usuarios pertenecientes a la generación *millennial*, que va de los 25 a los 34 años (32%); seguidos de los de la generación X, de entre 35-44 años (20%), de los *baby boomers*, personas de 45 a 54 años (16%) y de los pertenecientes a la generación Z, de 18 a 24 años (16%). Por razones como la falta de acceso o conocimiento de aparatos y medios digitales o por no tener necesidad de la búsqueda de vivienda, las generaciones mayores, de más de 55 años, son las que menos búsquedas realizan<sup>43</sup>.

Gráfica 2.23 Demanda residencial según alcaldías (2021)



Fuente: Reporte Inmobiliario CDMX 2021, Lamudi

De acuerdo a Lamudi, la búsqueda habitacional se concentra en las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, alcaldías centrales que entre ellas abarcan casi la mitad de las búsquedas. En alcaldías pertenecientes al primer y segundo contorno como Coyoacán, Gustavo A. Madero, Álvaro Obregón, Azcapotzalco y Tlalpan concentran un 36% de las búsquedas. Lamudi reporta que las colonias con mayor demanda son: Narvarte, Del Valle, Polanco, Roma Norte, Condesa, Álamos, Portales, Anzures, Nápoles y Anáhuac.

Aunque los reportes inmobiliarios mencionados brindan información relevante acerca de la demanda habitacional, durante la presente investigación se realizó una encuesta para complementar los datos reportados, la cual se encuentra en el apartado de Anexos de este documento. La encuesta, comprendida por 26 preguntas, se implementó vía remota durante el año 2021 a habitantes de la ZMVM,

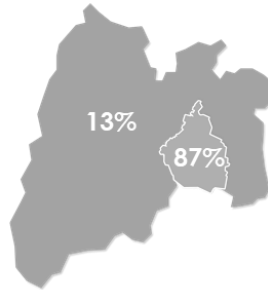
<sup>43</sup> Esta clasificación de edades y generaciones es la que establece Lamudi en su reporte inmobiliario 2021.

o sea de la Ciudad de México y Estado de México. Se incluyó a los mexiquenses ya que se considera que estos también forman parte de la demanda habitacional potencial de arrendamiento en la capital.

**681 encuestados**

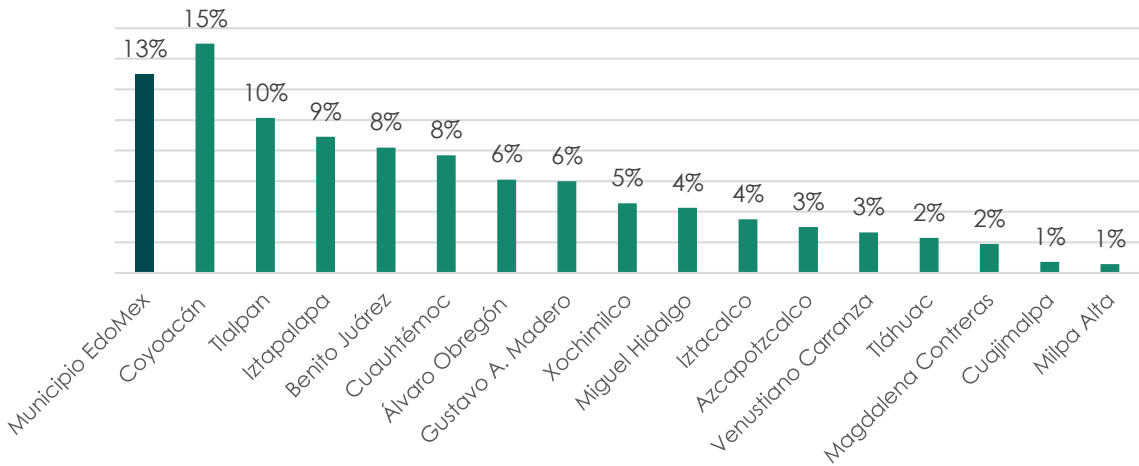


**34 años**

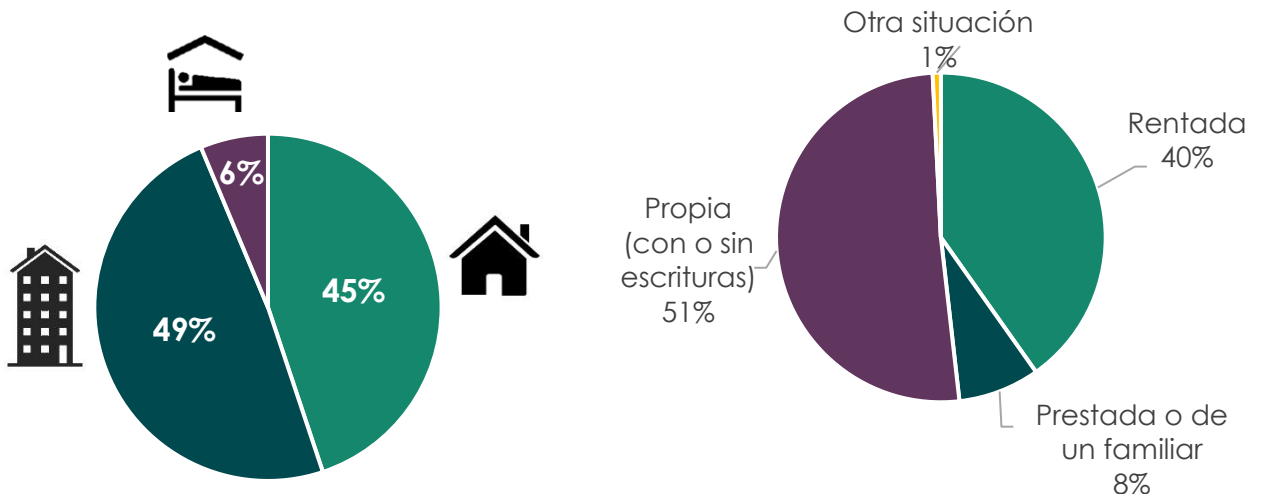


De un total de 681 encuestados, sólo un 13% habitan en el Estado de México; 60.7% fueron mujeres, 38.2% hombres, mientras que el resto prefirió no mencionar su género. La edad de los encuestados va desde los 17 a los 77 años, con una edad promedio de 34 años, cifra que –casi coincide con los datos censales.

Gráfica 2.24 Alcaldía de residencia de los encuestados



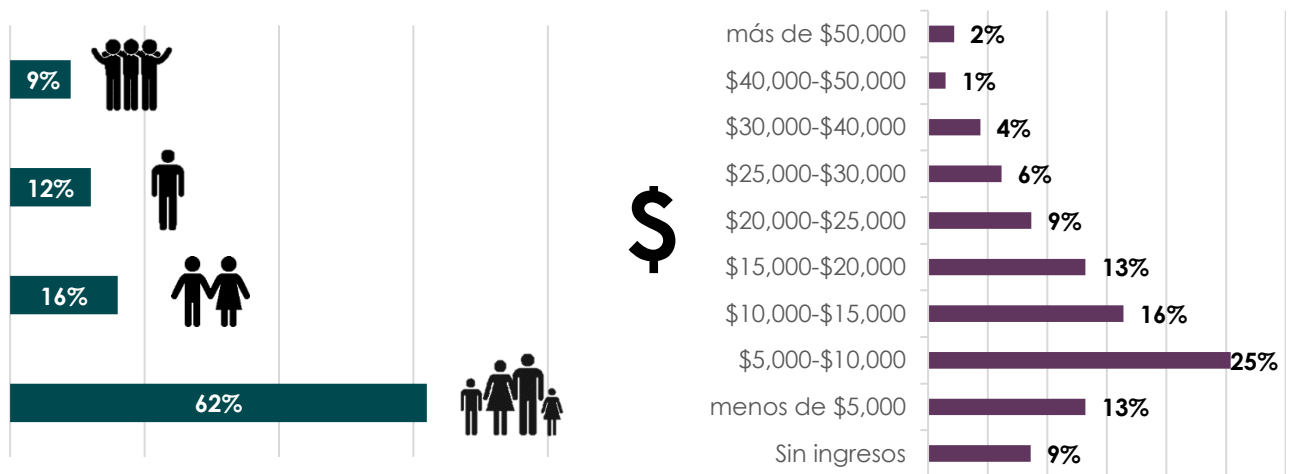
Gráfica 2.25 y 2.26 Clase de vivienda y tipo de tenencia de los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

Un 49% de los encuestados residen en un departamento, proporción similar a los que lo hacen en una casa (45%) y sólo 43 personas viven dentro de un cuarto. Poco más de la mitad de los encuestados residen en una vivienda propia, en menor proporción lo hacen en una alquilada; mientras que un 8% afirmó que habitan una vivienda prestada o de un familiar. La edad promedio de los encuestados que arriendan es de 32 años y en su mayoría viven en un departamento ubicado en las alcaldías Coyoacán, Benito Juárez o Cuauhtémoc. Por su parte las viviendas prestadas o de un familiar son en su mayoría casas principalmente ubicadas en Tlalpan o en algún municipio del Estado de México. Los encuestados que afirmaron vivir en una casa propia (sea con escrituras, hipotecada o pagándose) residen, en gran proporción, en casas ubicadas en el Estado de México, Coyoacán, Tlalpan, Iztapalapa o Xochimilco.

Gráfica 2.27 y 2.28 Cohabitantes e ingresos mensuales de los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

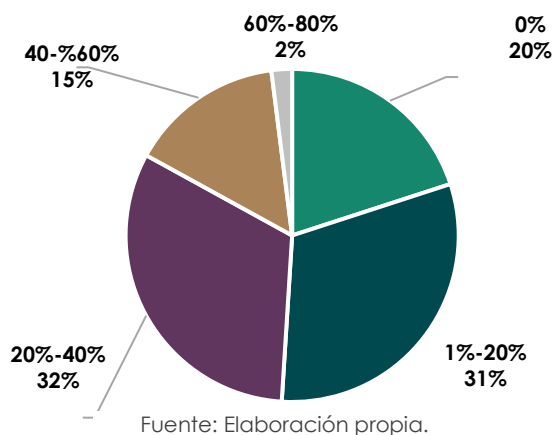
Un 62% de los encuestados vive con su familia, una menor proporción lo hace con su pareja (16%), solo (12%) o con amigos o *roommates* (9%). Se destaca que: casi la totalidad de las viviendas compartidas son rentadas (95%); un 63% de los hogares unipersonales son alquilados; 57% de las personas que viven en pareja rentan su vivienda y sólo un 24% de los que viven en familia se encuentran alquilando.

Un cuarto de los encuestados cuenta con un ingreso mensual personal de entre \$5,000 y \$10,000, mientras que un 16% cuenta con un ingreso de \$10,000 y \$15,000; el 13% afirma que sus ingresos corresponden a menos de \$5,000 mensuales. 59 personas contestaron no tener ingresos de ningún tipo, en su mayoría mujeres, viviendo en casa propia y con familia, lo que sugiere que son amas de casa. 55 de los encuestados –más o menos en la misma proporción de género- dijeron tener ingresos personales mensuales por encima de los \$30,000; de ellos el 56% vive en una vivienda propia, 39% en una alquilada y 5% en una prestada o de algún familiar. La mitad de los encuestados del rango mensual de ingreso más común (\$5,000-\$10,000), reside en una vivienda propia, 41% lo hace en una rentada y el resto en una prestada o de algún familiar, 65% viviendo con su familia y, en menor

medida, pero en las mismas proporciones lo hacen en pareja, solo o compañeros. Estos datos confirman que el arrendamiento se da en todos los niveles de ingreso, pero tiende a ser mayor en los niveles medios; mientras que los grupos con ingresos bajos suele residir en una vivienda propia o prestada.

Regularmente se sugiere que los ingresos que se destinan a la vivienda (sea para pagar la mensualidad de un crédito hipotecario, un alquiler, así como el mantenimiento o los servicios que se requieren), no supere un tercio de los ingresos mensuales. Un 32% de los encuestados destina entre un 20 y 40 por ciento de sus ingresos a este rubro, mientras que un 31% destina entre el 1 y 20. 133 personas dijeron no destinar nada, la mitad de estas porque no reciben ningún tipo de remuneración, pero la otra mitad vive en una casa propia o prestada y gana menos de \$10,000 mensuales. Es importante destacar que un 67% de las personas que destinan entre el 40 y 60 por ciento de sus ingresos reside en una vivienda alquilada. Un 38% de los encuestados considera que dedica el monto ideal de sus ingresos al rubro de la vivienda; 31% considera que es mucho y otro 31%, poco.

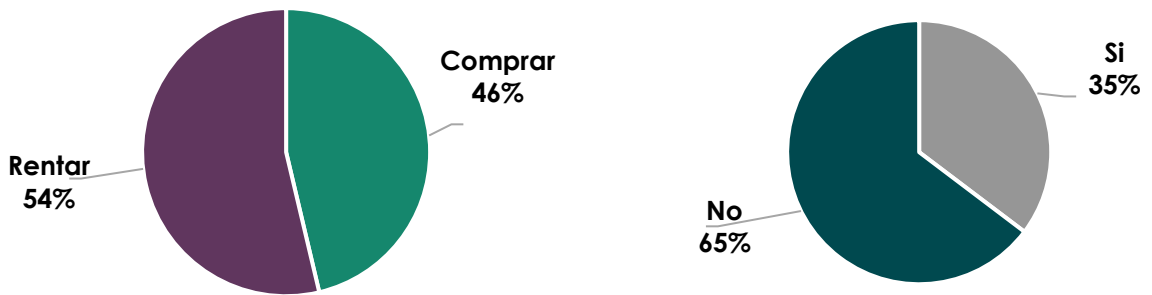
Gráfica 2.29 Proporción de los ingresos mensuales que se destina a la vivienda



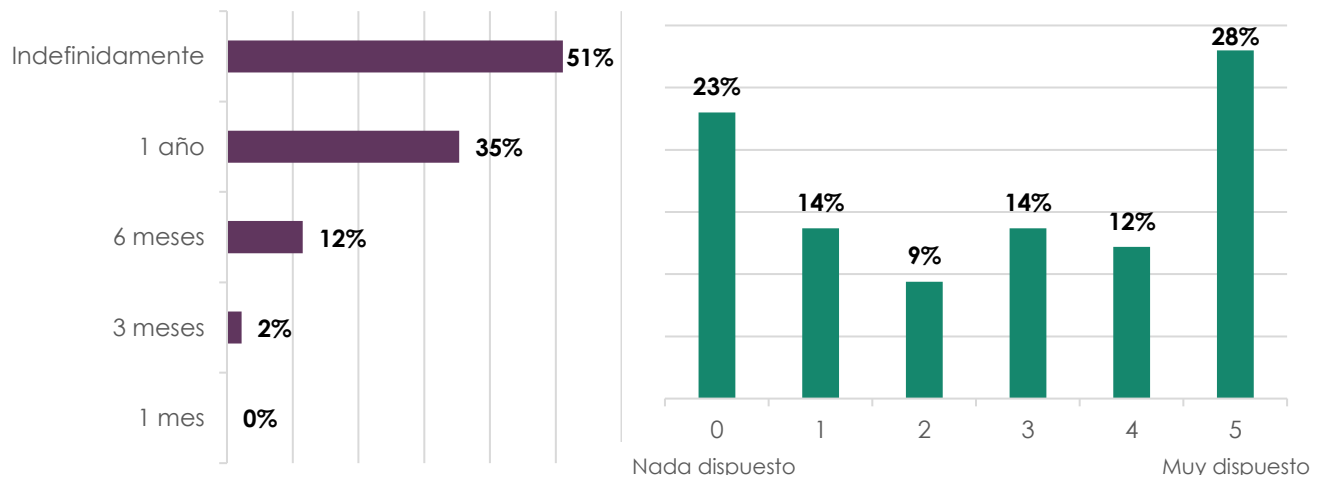
De los 681 encuestados, 240 dijeron estar en búsqueda de una vivienda (35%) al momento de la encuesta; de estos, casi la mitad mencionaron que sus tiempos de traslado diario son excesivos al tardarse desde más de media hora y hasta más de 2 horas. De las personas que no están en búsqueda de vivienda, el 80% aseguró que ya tiene donde vivir y está conforme con su residencia actual. No obstante, alrededor del 17% dijo no tener los recursos suficientes para cambiar de vivienda, sea alquilando o comprando.

De las personas que buscaban una vivienda, un 54% deseaba rentar y en promedio tienen 27 años de edad; un 56% vive con su familia, 12% con su pareja, 15% solo y 17% reside en una vivienda compartida. Sin embargo, un 30% cuenta con ingresos de \$5,000-\$10,000 mensuales y más de la mitad de estos no cuenta con un aval; requisito que, como se ha expuesto, es básico en muchas de las ofertas de arrendamiento en la ciudad. Un 20% de este grupo al momento de la encuesta vivía en el Estado de México, en menor medida estos encuestados vivían en Coyoacán, Álvaro Obregón, Cuauhtémoc e Iztapalapa.

Gráfica 2.30 y 2.31 Tenencia de búsqueda y posesión de aval de los encuestados



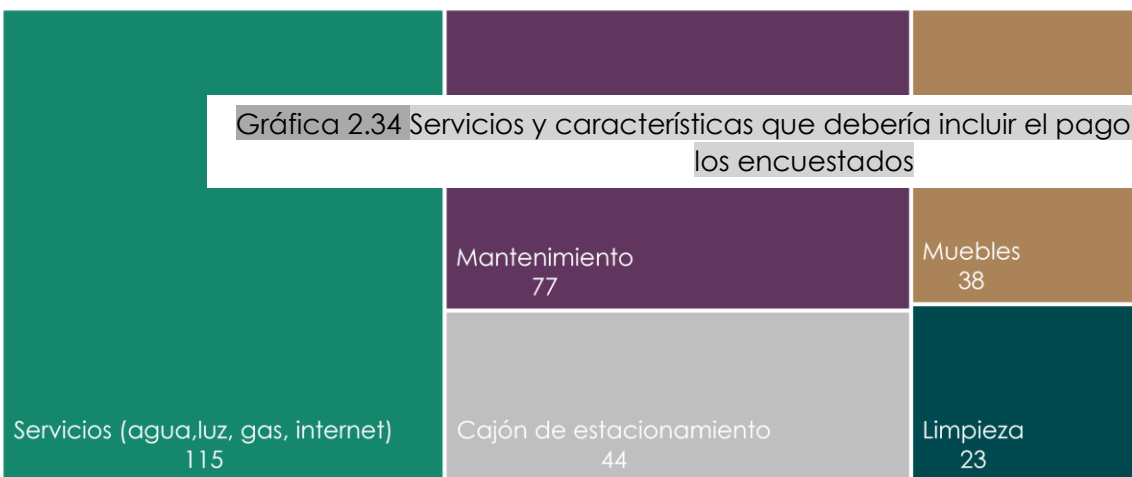
Gráfica 2.32 y 2.33 Tiempo de arrendamiento ideal y disposición a rentar una vivienda compartida



Fuente: Elaboración propia.

La mitad de las personas encuestadas en búsqueda de vivienda en arrendamiento dijeron preferir o escoger este tipo de tenencia por tiempo indefinido. Mientras que un 35% considera que alquilar en lapsos anuales es mejor. Hubo menor tendencia a preferir tiempos de alquiler más cortos. Por otro lado, cuando se le preguntó a este grupo qué tan dispuestos estaban a rentar una vivienda compartida, hubo cierta inclinación a aceptar rentar con *roommates*.

Gráfica 2.34 Servicios y características que debería incluir el pago de alquiler según los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

En la encuesta se preguntó qué aspectos debería incluir el pago de un alquiler. Las opciones más mencionadas<sup>44</sup> fueron el costo de los servicios básicos (agua, luz, gas e internet), seguido del mantenimiento (cuota común en edificios de departamentos), así como cajones de estacionamiento. En menor medida se mencionó preferir arrendar una vivienda amueblada o que el alquiler incluyera la limpieza de la residencia.

Para conocer algunas de las necesidades y preferencias de la demanda habitacional se hicieron preguntas en torno al ideal de los encuestados que se expondrán a continuación.

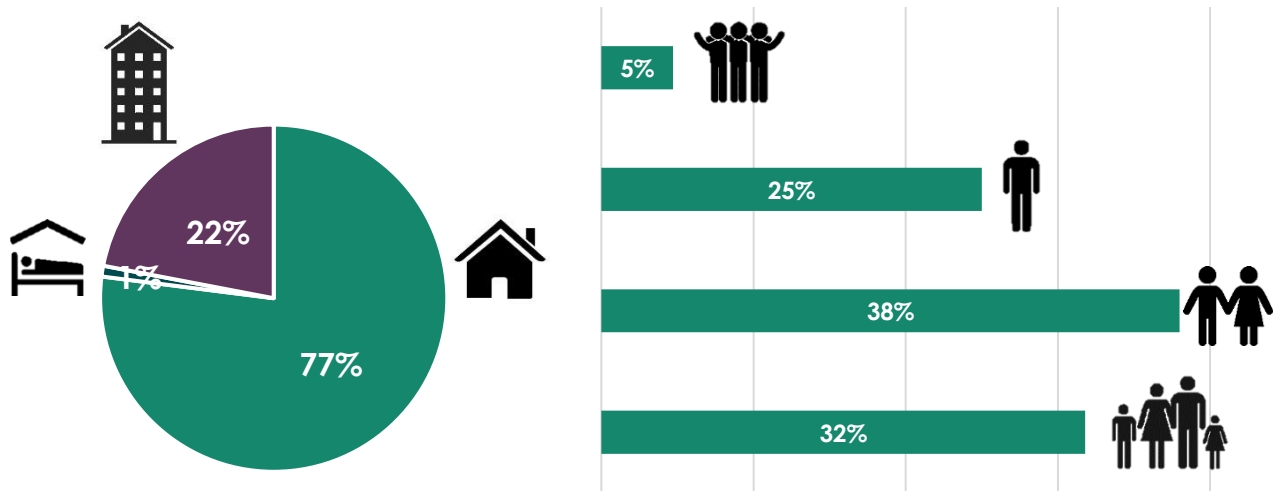
En primera instancia, un 77% mencionó que preferiría vivir en una casa, mientras que el 22% en un departamento y sólo el 1% en un cuarto. Si bien, el parque habitacional en la CDMX está conformado principalmente por casas (66%), la oferta actual de vivienda en arrendamiento se compone por la vivienda vertical, es decir, departamentos. Hubo una pequeña diferencia en cuanto a edad entre los que prefieren vivir en casas o departamentos, siendo en promedio 3 años más jóvenes en el segundo caso.

El 38% de los encuestados dijo preferir vivir en pareja, un 32% en familia, mientras que un cuarto considera que es mejor vivir solo(a) y la preferencia de vivir con amigos es mínima. En esta cuestión sí hubo diferencias relevantes de edad para cada opción: el promedio de edad de los que prefieren vivir con *roommates* fue de 25 años, mientras que los que prefieren hacerlo en familia fue de 41 años y los que preferirían vivir solos o en pareja rondan los 30 años.

<sup>44</sup> En varias preguntas de la encuesta se dio una lista de opciones donde el encuestado podía escoger más de 1 y hasta 5, por lo que los resultados no se miden en porcentajes sino en menciones.

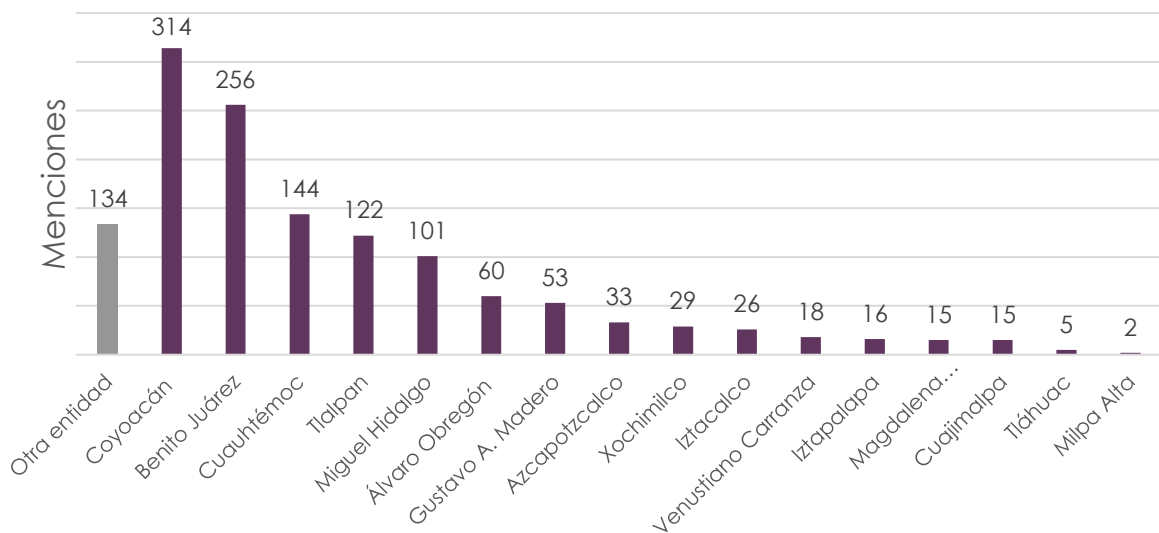


Gráfica 2.35 y 2.36 Clase de vivienda y coresidencia predilectas de los encuestados



A todos los encuestados se les preguntó que, suponiendo que estuvieran en búsqueda de vivienda, en qué alcaldía les gustaría vivir. Las alcaldías con más menciones resultaron ser Coyoacán, Benito Juárez y Cuauhtémoc; cabe mencionar que gran cantidad de los encuestados dijeron preferir vivir en otra entidad, es decir, buscan o buscarían vivienda fuera de la CDMX.

Gráfica 2.37 Preferencia de lugar de residencia según alcaldía de los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

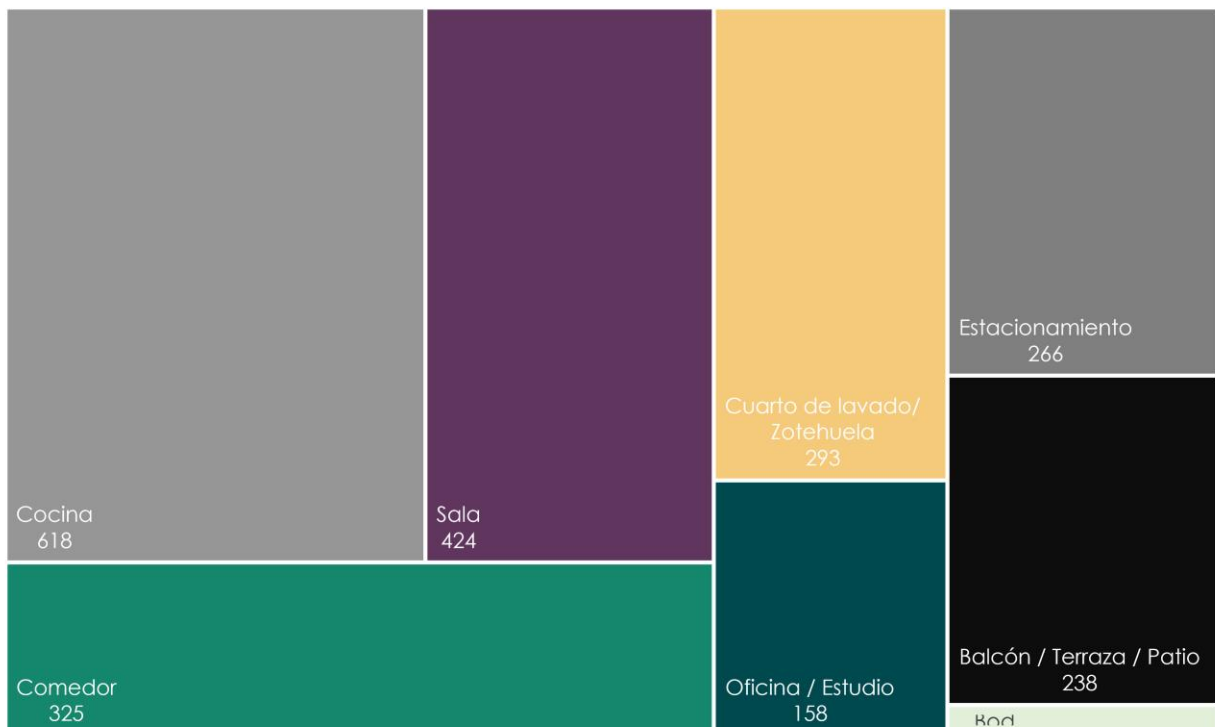
Gráfica 2.38 Lugares de importancia cercanos a la vivienda según los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo a los encuestados lo más importante es vivir cerca de donde realiza sus actividades diarias (trabajar, estudiar, hacer compras); en segunda instancia localizarse en zonas seguras, seguido de estar cerca de vialidades principales y medios de transporte. Dentro de la vivienda, se respondió que, aparte de las habitaciones y los baños, los espacios más importantes son: la cocina, la sala y el comedor. En menor medida se consideraron espacios como el cuarto de lavado, estudio, balcón, estacionamiento, etc.

Gráfica 2.39 Espacios de importancia dentro de la vivienda según los encuestados



Fuente: Elaboración propia.

Gráfica 2.40 Aspectos de importancia en la búsqueda de vivienda según los encuestados

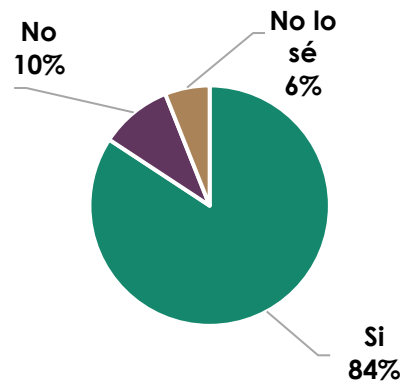


Fuente: Elaboración propia.

Los encuestados dijeron que en el momento de búsqueda de una vivienda principalmente se fijan en: la seguridad estructural o construcción de la vivienda, la seguridad y vigilancia de la vivienda y la zona donde se ubica y elementos básicos (clósets, muebles de cocina, acceso a servicios como agua, gas, luz, etc.). Los aspectos menos mencionados fueron la admisión de niños, la convivencia con vecinos y/o roomies, así como la admisión de mascotas.

Una cuestión de suma importancia para esta investigación fue si realmente la propiedad de una vivienda resulta prioritaria para la población o si esta pudiera sustituirse por el arrendamiento. Del total de los encuestados, un 84% respondió que sí es una prioridad de vida; lo que confirma que el ser propietario de una vivienda sigue siendo un paradigma o una meta. No hubo disparidad significativa en cuanto al género de los encuestados y estas respuestas. Tampoco hubo gran diferencia de edad entre los que respondieron de forma negativa y los que lo hicieron de manera positiva, pues el promedio de edad fue de 35 y 34 años,

Gráfica 2.41 ¿Ser dueño(a) de una vivienda es prioridad de vida?



Fuente: Elaboración propia.

respectivamente. Sin embargo, los que respondieron no estar seguros en promedio tienen 30 años. Esto lleva a inferir que la gente más joven puede optar a rentar o comprar una vivienda sin alguna preferencia o ideal específico.

Como dato adicional, la encuesta ENCHV-UNAM 2015 menciona que para el 27% de los encuestados el principal problema de la vivienda en la ZMVM es que es muy cara, mientras que un 12% piensa que son pequeñas y un 8% que son de mala calidad o están mal construidas.

## **2.5 Análisis del mercado**

La vivienda es un mercado en el que se interrelacionan mecanismos de oferta y demanda. La oferta de vivienda tiene que ver con las formas de su producción, los actores que intervienen en ella (desde su financiamiento, construcción, procesos de ocupación y uso de suelo, etc.); mientras que la demanda se relaciona con las opciones de acceso y apropiación a esta por parte de la población y sus modalidades de ocupación (Sobrino, 2021).

Para llegar a un análisis del mercado, en los apartados anteriores se expuso la evolución, comportamiento y concentración que ha tenido el arrendamiento. Se describió la oferta actual, caracterizando el parque habitacional en renta, los medios por los que se ofrecen, los precios, así como otros aspectos en torno a la oferta. A esto se le agregó las nuevas modalidades de vivienda en renta. Esto en cuanto a la oferta, no obstante, también se expuso acerca de la demanda habitacional en renta en la capital, así como aspectos subjetivos que la población aportó a través de la encuesta.

El mercado de la vivienda se puede clasificar de distintas formas y bajo distintos aspectos. Durante la investigación se planteó clasificarla principalmente por: tenencia, actor que oferta la vivienda y por población objetivo. En primera instancia se tienen dos divisiones: la vivienda propia y la vivienda no propia. En este caso la vivienda no propia es la de interés y se considera mucho más compleja que la propia. Dentro de esta se encuentra la vivienda en alquiler, la prestada y la que se encuentra en alguna otra situación indefinida. Hasta ahí incluso los censos de INEGI clasifican a la vivienda de esta forma.

Imagen 2.7 Composición del mercado de la vivienda



Fuente: Elaboración propia.

En la capital del país las viviendas no propias representan un 44%, mientras que el arrendamiento un 24% de las viviendas. Dentro de la vivienda en alquiler, objeto de estudio actual, se encuentra la existencia de submercados. Por su parte, Coulomb (2006) y González (2006) ya han clasificado anteriormente estos submercados o tipos de oferta. Dichas tipologías entran en lo que en esta investigación se clasificó como oferta tradicional. Sin embargo, se identificaron otros submercados: el institucional, el estudiantil, el vacacional y el dirigido a adultos mayores o denominado *senior living*. Estos tres últimos no se contemplaron en el presente análisis ya que responden a otras dinámicas o condicionantes y tienen una población objetivo específica. Es por ello que sólo se analizan 4 modalidades de vivienda en renta principales: tradicional, compartida, institucional y *coliving*. En la siguiente tabla se enlistan las principales características y diferencias entre ellas.

Tabla 2.10 Características y diferencias principales entre modalidades

	Compartida	Sector	Propietario / Arrendador	Intermediario
Tradicional	No	Formal o Informal	Privado	Si (Inmobiliaria) / No
Tradicional Compartida (Vivienda compartida)	Si	Formal o Informal	Privado	Si (Subarrendador o Inmobiliaria) / No
Institucional	No	Formal	Empresa especializada o Desarrollador	No
Institucional Compartida (Coliving)	Si	Formal	Empresa especializada o Desarrollador	No

Fuente: Elaboración propia.

La vivienda compartida se considera como tal porque, aunque en la tradicional y en la institucional pueden haber coresidentes (cuando se vive con familia, por ejemplo), siempre hay un inquilino "titular", que es a nombre de quien se hace el contrato y el pago de alquiler es su responsabilidad. En la vivienda compartida lo que el inquilino alquila individualmente es una habitación mientras que otros espacios de la vivienda (cocina, sala, comedor, e incluso baño) son compartidos con otros inquilinos.

La informalidad o formalidad de las modalidades también son un factor de diferencia. La vivienda institucional y el *coliving* pertenecen a un sector meramente formal, es decir, se encuentra regulado, mientras que la vivienda tradicional (compartida y no compartida) puede pertenecer al sector formal o al informal, aunque como se ha expuesto, el tamaño del mercado informal es superior.

La vivienda tradicional y la vivienda compartida suelen ofertarse por parte de un privado, existe un propietario (persona física o moral) que lo alquila. En ellas puede o no haber un intermediario, que, de haberlo, casi siempre es una agencia inmobiliaria o en el caso de la compartida, un subarrendador. En el caso de la vivienda institucional y el *coliving*, la diferencia es que el propietario y gestor de las viviendas son empresas especializadas o desarrolladores y por lo general no existen intermediarios que intervengan en su oferta.

La existencia de estos submercados o modalidades sustenta la afirmación que en la capital del país existe un mercado consolidado y diversificado de vivienda en alquiler, que además ha crecido en los últimos 20 años. La oferta se ubica principalmente en las alcaldías centrales: Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, y se compone en su mayoría por departamentos.

Si se comparan los precios de renta promedio de las distintas modalidades se puede observar que los costos promedio, aunque son mayores en el mercado institucional, no distan en gran medida del tradicional, sea de forma compartida o no. Esta diferencia de precios se justifica al considerar que el mercado institucional, además de estar mayormente regulado (paga impuestos), ofrece plusvalías o beneficios: amenidades, mejores ubicaciones, mobiliario y/o servicios básicos incluidos en la renta. Es decir, se asegura la proporción de valor y calidad vs. precio.

Tabla 2.11 Comparativo de precios de renta entre modalidades

Modalidad	Precio Mínimo	Precio Máximo	Precio Promedio
Tradicional	\$3,600	\$165,312	\$22,541
Tradicional Compartida (Vivienda compartida)	\$1,650	\$16,000	\$5,523
Institucional	\$8,990	\$62,340	\$25,650
Institucional Compartida (Coliving)	\$4,000	\$15,450	\$7,800

Fuente: Elaboración propia.

Es un hecho que la oferta tradicional (no compartida) es la más basta. Dependiendo la fuente y, a su vez, los anuncios y ofertas que se toman en cuenta, los precios promedio de renta mensual pueden variar. Sin embargo, considerando dos fuentes importantes como son los reportes inmobiliarios de Inmuebles24 y Lamudi, y comparándolos con los datos obtenidos por cuenta propia, se puede obtener una fiel aproximación a los precios reales del mercado de arrendamiento en la CDMX.

Tabla 2.12 Comparativo de precios promedio a nivel entidad y alcaldía (2021)

	Lamudi	Inmuebles24	Registro Propio	Promedio
<b>CDMX</b>	\$19,700	\$13,382	\$22,541	<b>\$18,541</b>
<b>Álvaro Obregón</b>	\$20,700	\$13,000	\$21,630	<b>\$18,443</b>
<b>Azcapotzalco</b>	\$21,600	\$10,550	\$9,857	<b>\$14,002</b>
<b>Benito Juárez</b>	\$17,700	\$12,470	\$18,022	<b>\$16,064</b>
<b>Coyoacán</b>	\$13,800	\$11,050	\$13,966	<b>\$12,939</b>
<b>Cuajimalpa</b>	\$25,600	\$13,490	\$31,153	<b>\$23,414</b>
<b>Cuauhtémoc</b>	\$20,700	\$14,460	\$19,375	<b>\$18,178</b>
<b>Gustavo A. Madero</b>	\$8,400	\$8,750	\$9,578	<b>\$8,909</b>
<b>Iztacalco</b>	\$7,800	\$9,070	\$8,251	<b>\$8,374</b>
<b>Iztapalapa</b>	\$6,400	\$7,730	\$7,054	<b>\$7,061</b>
<b>Magdalena Contreras</b>	\$17,700	\$10,370	\$18,876	<b>\$15,649</b>
<b>Miguel Hidalgo</b>	\$34,400	\$16,660	\$33,069	<b>\$28,043</b>
<b>Milpa Alta</b>	\$6,394	ND	ND	<b>\$6,394</b>
<b>Tláhuac</b>	\$4,820	ND	\$5,100	<b>\$4,960</b>
<b>Tlalpan</b>	\$11,800	\$9,820	\$15,589	<b>\$12,403</b>
<b>Venustiano Carranza</b>	\$8,170	\$9,050	\$8,647	<b>\$8,622</b>
<b>Xochimilco</b>	\$8,170	\$8,750	\$7,636	<b>\$8,185</b>

Fuente: Reporte Inmobiliario de la CDMX (Inmuebles24, 2021; Lamudi21) y registro de elaboración propia.

Nota: Sólo se contemplan precios promedio de departamentos.

El precio promedio de alquiler de un departamento en la CDMX es de \$18,541 mensuales. Las distintas fuentes coinciden en que las alcaldías más costosas son: Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Álvaro Obregón; las alcaldías más asequibles son: Tláhuac, Milpa Alta e Iztapalapa.

Como se explicó en el apartado pasado, existe una importante demanda habitacional de vivienda en arrendamiento en la CDMX. Los datos implican que casi la mitad de la población de la ciudad tiene cierta propensión hacia el arrendamiento, debido a su edad, estado civil y nivel socioeconómico. Y se calcula una demanda anual de por lo menos 25,000 unidades habitacionales. Sin embargo, contrastando los precios promedio de alquiler con los ingresos promedio de los capitalinos el alquiler resulta no ser una opción tan asequible.

La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), elaborada por INEGI en 2021, reporta que un 71% de la población perteneciente a la Ciudad de México gana en promedio \$7,080, ingreso mensual por persona. Dato que coincide con la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares de 2020 (ENIGH, 2020), también de INEGI, que indica que el ingreso promedio mensual de un capitalino es de \$7,095. Estos datos también coinciden con los obtenidos en la encuesta donde, la mayoría de los encuestados (25%) respondieron que sus ingresos son en promedio \$7,500 mensuales.



Tabla 2.13 Ingresos mensuales de la población de la CMDX (ENOE,2021)

Población Total	9,248,519			
	#	Porcentaje	Salario Mensual	Promedio
Población Ocupada	4,117,427	100%	\$4,248	
Hasta un salario mínimo	1,185,837	29%	Hasta \$4,248	\$4,248
Más de 1 y hasta 2 salarios mínimos	1,195,781	29%	\$4,248-\$8,496	\$6,372
Más de 2 y hasta 3 salarios mínimos	535,570	13%	\$8,496-\$12,744	\$10,620
Más de 3 hasta 5 salarios mínimos	349,173	8%	\$12,744-\$21,240	\$16,992
Más de 5 salarios mínimos	163,524	4%	< \$21,250	\$21,240
No recibe ingresos	71,523	2%	\$0	\$0
No especificado	616,019	15%	NE	NE

Fuente: Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), INEGI, 3° Trimestre 2021.

Nota: Se considera como salario mínimo \$141.6 al día

Por otro lado, la ENGIH 2020 (INEGI) reporta que en los hogares de la CDMX se destina un 15.5% de los ingresos familiares a la vivienda y servicios. Aunque hay que considerar que este dato toma en cuenta también los hogares propios. Un reporte elaborado por BBVA en 2020 y que se basa en datos de la ENIGH, menciona que en promedio la población *millennial* que vive en la capital (personas de 25 a 39 años de edad y que conforma al grueso de la población), gasta hasta un 54% de sus ingresos en el pago del alquiler, siendo la entidad donde más proporción del ingreso se destina a este rubro.

Si nos basamos en que una persona capitalina gana aproximadamente \$7,500 mensuales, incluso destinando la mitad de su sueldo, sólo podría acceder a una vivienda en renta por \$3,750. Con esta cantidad y, considerando los precios registrados en esta investigación, lo más seguro no pueda encontrar una vivienda asequible que pueda pagar por si sola. Quizás podría cubrir la renta de un departamento pequeño en alcaldías como Xochimilco, Iztapalapa, Milpa Alta o Tláhuac, es decir, ubicadas en el segundo y tercer contorno de la ciudad, o en su defecto, un cuarto probablemente de azotea o –mal- adaptado para su habitabilidad. En el primer caso, aunque se compartieran los gastos de alquiler con otra persona, la ubicación de la vivienda que se podría costear seguiría siendo en la periferia.

Si se considera el promedio de renta de \$18,541, menos del 4% de los habitantes de la Ciudad de México puede pagarlo, es decir, menos de 164,700 personas tienen la posibilidad de pagar una renta en capital en una vivienda ubicada en las alcaldías centrales o cercanas al centro sin recurrir a la vivienda compartida o a dividir gastos con otra persona.

A lo anterior aún hay que agregar los requisitos que se suelen pedir: depósito, aval, póliza jurídica y comprobantes de ingreso. Como vimos, un 65% de los encuestados no cuenta con aval; una póliza jurídica supone un gasto extra además del depósito al iniciar un contrato de arrendamiento; y en muchos casos se piden ingresos comprobables tres veces el valor de la renta, lo que implica que, si se considera la renta promedio de \$18,541 el ingreso mensual comprobable tendría que ser de \$55,623. Ingresos que en algunos casos se pueden comprobar en pareja o por hogar, sin embargo, en muchos no y aun así el porcentaje de población u hogares que cuentan con esta cantidad es mínimo.

Esto sólo aplica en la vivienda tradicional, ya que, como se expuso, la vivienda institucional y el *coliving*, son aún más costosos. Es así que la vivienda compartida se vuelve en la opción asequible y atractiva. En promedio una renta compartida cuesta \$5,523 mensuales y hay que recordar que los servicios básicos suelen estar incluidos y en su mayoría se ubica en la ciudad central y en el primer contorno, además de que no se suele requisitar aval o póliza jurídica. Es por esto que esta modalidad de renta se ha vuelto cada vez más común.

Si se comparan las respuestas de la encuesta con la actual oferta, podemos observar que idealmente los encuestados preferirían vivir en pareja, en una casa ubicada en las alcaldías centrales y del primer contorno; aunque la mayoría piensa que ser dueño de una vivienda es prioritario, la mayoría de las personas que están en búsqueda de vivienda lo hacen bajo arrendamiento y de estos hay una ligera inclinación hacia la vivienda compartida. No obstante, como se explicó en el primer capítulo del documento, adquirir una vivienda en la CDMX es para la gran mayoría inasequible y aunque se obtengan créditos hipotecarios, el monto de estos es insuficiente para adquirir una vivienda en la capital, por lo que estos créditos suelen aplicarse en otras entidades.

Por otro lado, la oferta de vivienda en renta se compone principalmente por departamentos y se ofertan en su gran mayoría bajo la renta tradicional. Y en realidad, el arrendamiento tampoco está resultando en una opción habitacional asequible para la mayoría de los capitalinos, por lo que existe la inclinación hacia la vivienda compartida.

Durante la investigación acerca de la oferta y demanda habitacional de vivienda en renta, se encontró que, si bien ambos se concentran en alcaldías centrales y del primer contorno, no se encontró correspondencia alguna entre ambas en cuanto a precios. La oferta actual no responde a los ingresos promedio de la población. En cierta medida tampoco responde a las características físicas, ya que, existe una demanda creciente de hogares unipersonales que no se está cubriendo directamente pero que sí se subsana por medio de la vivienda compartida.

Al análisis del mercado de la vivienda conviene incorporar la caracterización de los tipos de alquiler elaborada por Blanco (2014b, pág. 53) que complementa el panorama de elaboración propia.

**Tabla 2.14** Caracterización general de los tipos de alquiler

	Ingreso Alto	Ingreso Medio	Ingreso Bajo	
			En barrios informales	En inquilinatos en el centro
Procedencia del stock	Vivienda usada o nueva construida formalmente para el segmento más alto de la demanda	Vivienda estándar pública o privada y en asentamientos de origen informal totalmente consolidados y generalmente regularizados	Nuevos asentamientos informales con cierto grado de consolidación	Vivienda usada generalmente formal, filtrada desde segmentos más altos de la demanda y subdividida
Localización	En cualquier ubicación dentro del "cono de alta renta"	En los primeros anillos periurbanos	En la periferia	En el centro
Tipo de vivienda	Casas o departamentos	Casas o departamentos	Casas o cuartos	Cuartos
Relación entre propietario e inquilino	La relación es indirecta y mediada por firmas especializadas que se encarga del cobro y el mantenimiento	La relación es directa. El inquilino generalmente es recomendado por conocidos	La relación es directa y generalmente va más allá del alquiler mismo, pudiendo incluir otro tipo de reciprocidades como el cuidado de niños, mascotas, vigilancia y resguardo, etc.	La relación es indirecta y mediada por encargados que se ocupan de la administración general. El propietario está ausente.
Correspondencia de NSE ente propietario e inquilino	Si	Si	Si	No necesariamente
Existencia de contratos	Si	No necesariamente	No	No
Pago de impuestos	Si	No	No	No
Solución de conflictos	Mediante el uso de seguros y garantías de alquiler	El propietario arrendador prefiere un arreglo personal a un pleito legal	Arreglo personal	Complicada, algunas veces se recurre a vías de hecho

Fuente: Blanco, 2014b.

Con la investigación se confirma que existe un desajuste entre la calidad de la vivienda y su monto de renta. En el arrendamiento, la localización y los atributos del contexto urbano son los factores más importantes en la determinación de los alquileres; a diferencia de la vivienda en propiedad, donde el tamaño y la calidad de la vivienda tienen el mismo peso que la localización para determinar el valor de un inmueble (Sobrino, 2021).

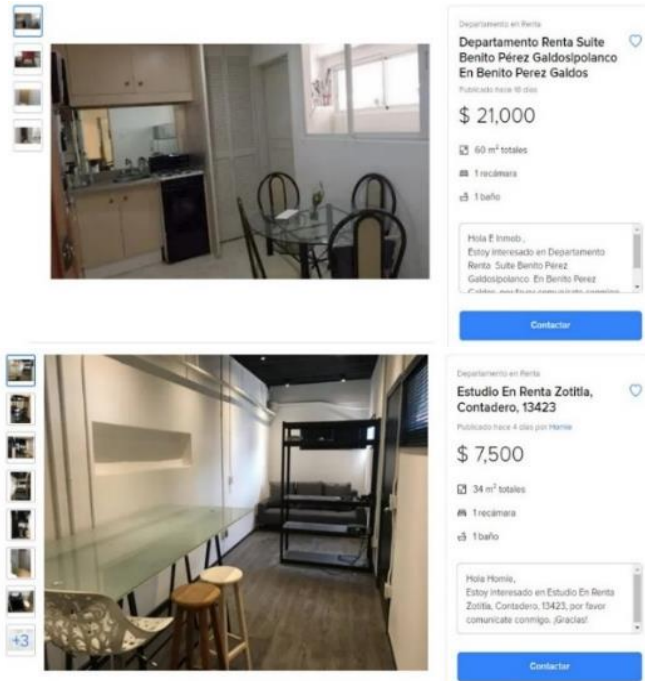
Tal parece que, al rentar una vivienda en la CDMX se tiene que sacrificar alguna de dos cosas: el espacio o la ubicación, esto gracias al ingreso promedio mensual con el que se cuenta. En general, la población tiene los medios para rentar una vivienda compartida (o dividiendo gastos) en una zona central o cercana a lugares de trabajo y servicios, o bien, puede acceder a una vivienda en alguna alcaldía periférica.

La vivienda tradicional representa la oferta más diversa y basta, incluyendo a la vivienda compartida. Ambas modalidades en su mayoría son de tipo doméstico,

es decir, pertenece a familias, individuos y pequeños inversionistas que más que aumentar las utilidades de sus inversiones buscan captar un ingreso.

En gran medida, esta oferta se da bajo la informalidad y sin alguna regulación. La informalidad se ve reflejada en ciertas condiciones de habitabilidad y el bajo o nulo mantenimiento que se le da a los inmuebles. Por otra parte, la falta de regulación conduce a los precios excesivos, requisitos y condiciones de renta innecesarios e incluso abusivos y discriminatorios. Aunque en el registro de la presente investigación no se tomaron en cuenta condiciones de habitabilidad, se encontraron numerosos ejemplos donde las rentas parecían estar muy por debajo de la relación de valor/precio (ubicaciones periféricas, con dimensiones sumamente reducidas, cuartos con baño compartido, rentas altas y requisitos excesivos). Aquí se muestran algunos de ellos.

Imagen 2.8 Ejemplos de anuncios de rentas sin relación valor/precio



Fuente: MetrosCubicos.com

Imagen 2.9 Ejemplos de anuncios de rentas sin relación valor/precio

Ya incluye los servicios de agua, luz, agua caliente para el baño e Internet

El baño es compartido con 1 persona que solo está en las noches

REQUISITOS solo pido una copia de ... Ver más

Se renta un cuarto de servicio en azotea todo incluido en 4500 en la col narvarte cerca de plaza delta  
Información 5566176451 tiene todos los servicios

Rento Mini Loft para 1 persona en Vaqueritos 6500

Pet friendly, amueblado con baño privado, 1 parrilla ecológica de 2 quemadores.

Servicios incluidos:  
Agua, Luz, Gas, Internet, el servicios de... Ver más

\$1,500 - CUAUHTÉMOC, CDMX  
**Rento bonito cuarto chico a 2 cuadras del metro san pedro...**

ENVIAR MENSAJE

\$4,500/MES

Fuente: Elaboración propia.

Además, es cada vez mayor la presencia de intermediarios (agencias inmobiliarias). Estos de cierta forma han asumido el papel de mediador –que quizás debería tomar el Estado- entre los intereses de los inquilinos y de los propietarios; aunque en muchas ocasiones sólo fungen como agentes publicitarios o simples proveedores de contratos. Estos intermediarios también suelen ofrecer pólizas jurídicas de alquiler que brindan tranquilidad y cierta formalidad a los propietarios/arrendadores. De acuerdo a un informe de una empresa de seguros, gracias a estas pólizas, el atraso de pagos de alquiler ha decrecido del 30% al 5% desde que se empezaron a implementar, así como reportar y publicar información acerca de inquilinos morosos (Blanco, 2014b).

Para dimensionar la presencia de los intermediarios, el DENUE (INEGI, consultado en línea en 2022), tan sólo en la CDMX registra un total de 5,970 unidades económicas dedicadas a los servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes inmuebles. Por otro lado, en el registro de elaboración propia el 89% de los anuncios ofertaron a través de una agencia inmobiliaria, detectándose hasta 820 cuentas inmobiliarias distintas. Entre ellas destacan 7 empresas con más de 100 anuncios cada una: Homie, E Inmob, Rent a House, Airnetwork Asesores Inmobiliarios, Kw City, Aire y Acero Plataforma Inmobiliaria y Houm México. También cabe mencionar la presencia de la agencia Tecnocasa, que no publica anuncios en los medios consultados ya que cuenta con su propia plataforma de oferta.

Si bien la intervención de los intermediarios genera certidumbre y brinda cierta regularidad al arrendamiento, hay que decir que, si existiera una buena reglamentación y cumplimiento, así como una mayor regulación por parte del Estado, el papel de estos no tendría el peso que hoy tiene.

Tanto la falta de financiamiento como de políticas públicas entorno a la vivienda en renta, así como la falta de regulación del arrendamiento, son factores que requieren de atención. Estos derivan principalmente en la inasequibilidad, así como en el crecimiento de la vivienda compartida (que en casos extremos se acerca al hacinamiento) y en condiciones de habitabilidad como las recientemente mostradas.

### 3. Política habitacional en torno al arrendamiento

#### 3.1 Políticas y acciones aplicadas

La problemática de la vivienda en México es multidimensional y multifactorial. Blanco, Fretes y Muñoz (2014a; 2014b) han definido tres dimensiones en las que se manifiesta la problemática de la vivienda: déficit, asequibilidad y segregación. En cuanto al déficit, este puede ser cuantitativo (falta de viviendas) o cualitativo (hogares con deficiencias de infraestructura, de materiales, falta de tenencia o hacinamiento). La asequibilidad por definición es la capacidad que se tiene para poder comprar o pagar algo. La segregación se refleja en la estructura de las ciudades y la distribución de los grupos poblacionales donde la inequidad se caracteriza por la concentración de población de niveles socioeconómicos altos en ciertas zonas de la ciudad (regularmente en el centro); bajo esta estructura en ciertas áreas los valores del suelo aumentan y actúan como una barrera que impide el acceso de otros niveles socioeconómicos.

Tanto la existencia de carencias habitacionales como la falta de acceso al suelo y a la vivienda son innegables, sobre todo en países latinoamericanos y en México en general. La alternativa de solución por parte de la población ha sido a través de los asentamientos irregulares, la invasión y el autoconstrucción. Distintos autores estiman que en el país por lo menos un 60% de los asentamientos humanos son de origen informal (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

La política habitacional se ha enfocado en la vivienda en propiedad, así como en políticas de suelo y urbanas que indirectamente han incidido en la vivienda. En primera instancia, la política ha perpetuado el ciclo de informalidad-regulación. La ocupación irregular del suelo ha sido atendida por el Estado mediante la regularización de la tenencia de la tierra a través de la CORETT, creada en los años 70. Sin embargo, esta medida es meramente paliativa ante la problemática y sus dimensiones.

Como se explicó en el primer capítulo del presente documento, fueron dos las políticas que se ejecutaron a nivel federal a finales del siglo pasado que tuvieron una gran incidencia en el crecimiento y estructura de las ciudades mexicanas, así como en el tema de la vivienda; dichas políticas fueron sumamente significativas para la conformación actual de la ZMVM. La primera política permitió la privatización del suelo social (ejidal y comunal), posibilitando su incorporación al mercado. La segunda política, de índole habitacional, se basó en que el Estado dejó su papel de promotor de vivienda por el de facilitador de créditos hipotecarios, dejando a la vivienda en manos de la promoción privada.

Hubo una tercera política, de escala local, que influyó en el mercado del suelo y la vivienda en el entonces Distrito Federal y se conoce como el Bando 2. Fue una estrategia adoptada en el año 2001 basada en la redensificación. Daba respuesta

al despoblamiento de la zona central de la ciudad, buscando la recuperación residencial del área, al mismo tiempo que buscaba limitar el crecimiento urbano extensivo en la periferia (Paquette & Yescas, 2009).

El Bando 2 limitaba la construcción de conjuntos habitacionales, permitiéndola dentro de 4 alcaldías consideradas como centrales: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza. La producción habitacional que tenía como objetivo este instrumento pretendía garantizar la posibilidad de que los “más humildes” pudieran vivir en la ciudad central. Si bien, sí se construyeron numerosos conjuntos habitacionales y desarrollos de vivienda vertical; la estrategia trajo consigo otras consecuencias. En un inicio, se abrió la posibilidad del incremento de la vivienda social al centro de la ciudad, pero tiempo después, al consumirse y escasear terreno en el área central, se dio lugar a un considerable incremento del valor del suelo, iniciándose el llamado “boom inmobiliario”. Así fue que se comenzaron a construir viviendas para estratos medios y altos, lo que llevó a que se acelerara otro proceso: la gentrificación<sup>45</sup> (Paquette & Yescas, 2009).

El Bando 2 se abandonó a partir de la siguiente administración (2006), pues resultó en un “re poblamiento frustrado”: en las entonces delegaciones centrales, lejos de recuperarse población, se perdieron 15,000 habitantes aproximadamente. Además, se registró una baja ocupación en los edificios nuevos debido principalmente a que las viviendas que se adquirieron se compraron como inversión por parte población de ingresos medios y altos, no para residir en ellas (Paquette & Yescas, 2009). Así mismo, se asegura que la variación de precios de alquiler al interior de las distintas alcaldías centrales está relacionada con esta política al propiciar una mezcla de edificaciones nuevas y antiguas, así como mezcla entre vivienda horizontal y vertical (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Bajo este contexto, ninguna de las políticas aplicadas ha logrado resolver la problemática de la vivienda bajo las tres dimensiones mencionadas. En México, gracias a la producción masiva de vivienda, incentivada por las políticas de apertura de adquisición de suelo, de ofrecimiento de créditos hipotecarios y de la regularización de la tenencia del suelo, existe un superávit o sobreoferta de vivienda que se traduce en viviendas desocupadas y abandonadas, principalmente de interés social localizadas en zonas periféricas o conurbadas.

La producción masiva de viviendas de interés social es resultado de una lógica económica basada en la rentabilidad, donde se busca generar economías de escala: entre más se produce más se gana. El problema no va sólo por el gran número de viviendas construidas<sup>46</sup>, sino que se ubican en fraccionamientos conurbados y periféricos, o sea, sumamente alejados y con falta de infraestructura,

---

<sup>45</sup> Se entiende por gentrificación a un proceso de transformación urbana que se caracteriza por: la reinversión del capital en una zona definida y por ende un alza en el valor del suelo; la sustitución o desplazamiento de grupos poblaciones por otros de mayores ingresos o capacidad de pago y cambios en las actividades y en el paisaje urbano controlados o acordados a los nuevos grupos de población.

<sup>46</sup> Para dimensionar, existen fraccionamientos ubicados en zonas conurbadas del Estado de México de 13,000, 19,000 y hasta 26,000 viviendas (Paquette & Yescas, 2009).

equipamiento y servicios. Además, fueron construidos sin analizar la demanda habitacional, es decir, no se tomaron en cuenta estimaciones del número de adquirentes y mucho menos las necesidades de la población. Basta con conocer la superficie de las viviendas (que en su mayoría rondan los 45 m<sup>2</sup>) para saber que están diseñadas para hogares nucleares o unipersonales, siendo que la población de estratos bajos y medios bajos suele conformarse en hogares extendidos y es a quienes se supone que la vivienda de interés social va dirigida (Paquette & Yescas, 2009; Ponce 2015).

El INFONAVIT, posteriormente a la implementación de estas políticas, identificó tres impactos negativos relacionados: impacto a la estructura social de las ciudades, afectando a la calidad de vida de los habitantes; impacto al sistema económico y financiero, donde destaca la descapitalización de los compradores; e impacto al medio ambiente al urbanizar extensivamente y las implicaciones que esto conlleva. Sin embargo, el mayor y más directo impacto de estas políticas es la segregación residencial (Ponce, 2015).

La accesibilidad y asequibilidad de la vivienda se encuentran limitadas. Por un lado, la obtención de créditos sólo es accesible a quienes se encuentran empleados en el sector formal (menos de la mitad de la población) y por otro, la mayor parte de población no cuenta con los ingresos o liquidez que propicien la capacidad de pago de una vivienda. También sucede que, aunque se obtenga un crédito hipotecario, el monto de los préstamos no es suficiente para adquirir una vivienda en las zonas centrales de la ciudad (esto aplica en distintas ciudades del país). En muchos casos, los ingresos de la población no alcanzan para pagar las mensualidades de dichos créditos, dejando las viviendas en situaciones de propiedad irregular o indefinida, que también se traduce en abandono y desocupación de las mismas.

Bajo las políticas implementadas tampoco se ha logrado llegar al tipo de ciudades deseadas: incluyentes, equitativas y compactas. La primera crítica es que el papel del Estado se encuentra subordinado ante el sector privado y las políticas han favorecido mayoritariamente a las empresas y desarrolladores inmobiliarios. En segunda instancia, las políticas expuestas equiparan erróneamente la necesidad habitacional con el acceso a la propiedad privada. Es decir, se ha privilegiado – y se sigue privilegiando- a la vivienda en propiedad, dejando de lado otras tenencias de vivienda como lo es el arrendamiento. Desde siempre, los programas, las acciones, los incentivos, el financiamiento y la regulación en torno a la vivienda en renta han sido escasos y –sobre todo los primeros- no han tenido un impacto relevante.

En orden cronológico, la primera regulación y que realmente tuvo impacto en el arrendamiento de la capital del país fue el control o congelamiento de alquileres. Desde inicios del siglo pasado y hasta los años 40 el arrendamiento se caracterizó por constantes aumentos, especulación, desprotección legal y nula intervención gubernamental. Durante esa época el arrendamiento representaba la opción habitacional generalizada, sobre todo en áreas centrales de la ciudad. Las protestas de los numerosos inquilinos debido a las condiciones de incremento en



los costos y la baja calidad de la vivienda dieron como resultado un decreto de "Congelación de Rentas". Este decreto, aplicado a partir de 1942, mantuvo sin variación de precios de alquiler los inmuebles ubicados en el centro (en muchos casos vecindades), ocupados por los estratos más bajos y que se consideraron de bajo costo (se pagaban en esa época hasta \$300 por ellos). Este decreto se amplió de manera indefinida en 1948 y se mantuvo vigente hasta 1992 (González, 2006; Coulomb 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Son distintas las posturas acerca del control de rentas. Por una parte se asegura que, al no modificarse el costo del alquiler, con el paso del tiempo el ingreso que obtenían los propietarios fue siendo cada vez menor relativamente, esto, les impedía poder invertir en el mantenimiento de los inmuebles, además de que el decreto también les impedía desalojar a los inquilinos, vender o cambiar el uso de sus propiedades. Cabe mencionar que una gran cantidad de estos inmuebles se destruyeron durante el terremoto de 1985. Otra consecuencia mencionada por distintos autores y estudios (entre ellos algunos elaborados por el Banco Mundial) respecto a este control público de alquiler fue la retirada de la inversión privada en el sector de la vivienda en renta y específicamente para población de bajos ingresos. (González, 2006; Coulomb, 1991, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Ponce, 2015).

Para Coulomb (1991, 2006) resulta improbable que en México el control de los alquileres haya sido *la causa* del retraimiento de inversiones. Afirma que la simple eliminación de las leyes de control de los alquileres no basta para estimular la construcción y la integración de viviendas al mercado del arrendamiento; pero lo que sí puede ocasionar es el pronunciado aumento del precio de los alquileres.

Para la segunda mitad del siglo pasado (entre 1949 y 1965), instituciones públicas como el IMSS y el ISSSTE, participaron en la producción de vivienda en alquiler para asignarlas a trabajadores del sector formal. Se estima que en la Ciudad de México se construyeron 14,761 de este tipo. Desafortunadamente la iniciativa se terminó abandonando ya que el modelo presentó problemas por los altos costos de mantenimiento que tuvieron que asumir estos organismos públicos, así como por la morosidad en los pagos de muchos de los inquilinos (Coulomb 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

En cuanto a política y normatividad habitacional una de las primeras veces que se contempló a la vivienda en arrendamiento como opción habitacional fue en la Ley Federal de Vivienda de 1983. En ella se establecía como instrumento a la promoción y fomento de la construcción de vivienda de interés social para destinarla al arrendamiento. Bajo este marco, se creó dentro del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI) una línea de créditos para promotores inmobiliarios que quisieran invertir en la producción de vivienda nueva en renta. Sin embargo, para 1989, esta participación representó sólo un 9.5% del total de las acciones financiadas por el FOVI y para inicios de la siguiente década se dejó de otorgar este tipo de créditos. También, en 1984, el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), creó el Programa de Vivienda Popular en Arrendamiento que planteaba cooperativas de inquilinos, sin embargo,

el programa nunca fue implementado (Coulomb, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

La falta de inversión del sector de la vivienda en renta se ha adjudicado a la falta de estímulos e incentivos, complicaciones jurídicas, incremento en la carga fiscal, incertidumbre, riesgos, políticas como la congelación de rentas, así como a la baja rentabilidad. Sin embargo, sí ha habido intentos de medidas para incentivar la inversión. En 1966, se otorgaron exenciones del pago predial hasta por 20 años a los propietarios que edificaron edificios multifamiliares cuyas rentas no excedían cierto monto mensual.

En 1980, se establecieron como estímulos fiscales los Certificados de Promoción Fiscal (Ceprofis) para fomentar la producción de vivienda de interés social; para la vivienda destinada a la renta se fijaba, un monto de hasta 6% del valor de la inversión. Sin embargo, se derogaron dos años después y una de las razones es que las inversiones para la vivienda de interés social y de arrendamiento fueron mínimas. En 1985, en viviendas cuyo valor de renta era inferior a 8 salarios mínimos se podía deducir de la base gravable el equivalente a 3 veces el salario mínimo, si se superaba el valor, la deducción era de 1 salario mínimo. Todos estos estímulos demostraron ser insuficientes como para incentivar un aumento significativo de inversión en el sector (Coulomb, 2006).

A partir de 1990, el único organismo que continuó otorgando financiamiento para la vivienda en alquiler fue el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM). La importancia de la vivienda en arrendamiento para este organismo radica en que sus derechohabientes son militares y en muchas ocasiones están sujetos al cambio de residencia. No obstante, se estima que este financiamiento otorgado para la vivienda en renta durante el periodo de 2001-2011 representa apenas un 0.01% del total de los organismos habitacionales públicos (Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

En un contexto más reciente, el Programa Nacional de Vivienda (PNV) del 2014 – 2018, presentando por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU), consideró relevantes otras alternativas de tenencia de la vivienda fuera de la propiedad (Ponce, 2015; Ziccardi, 2015). En ese programa uno de los objetivos planteaba: “Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población”. Para el cumplimiento de este objetivo establecía como estrategia: “Estimular y fortalecer el mercado de renta habitacional como una potencial solución a las necesidades de vivienda de los mexicanos”. Esto bajo 4 líneas de acción:

- Incentivar el mercado de renta habitacional mediante subsidios y garantías que fomenten la construcción y vivienda en renta.
- Estimular y fortalecer, en los tres órdenes de gobierno, el mercado de renta habitacional mediante un marco legal adecuado.
- Promover la vivienda en renta cuando esta alternativa se adecúe a las necesidades de la población.

- Coordinar con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la aplicación de incentivos para el mejoramiento de vivienda y adquisición de suelo que pueda insertarse al mercado de renta (SEDATU, 2014).

En el actual PNV (2021 – 2024) las acciones puntuales en torno al arrendamiento y pertenecientes a la estrategia prioritaria 1.3 enuncian:

- Desarrollar instrumentos que incentiven el desarrollo de programas y proyectos habitacionales distintas a la adquisición, por ejemplo: cooperativas de vivienda, vivienda en renta, alquiler con opción a compra, lotes con servicios, entre otros.
- Colaborar con estados y municipios para identificar alternativas de vivienda adecuada distintas a la adquisición, que tengan viabilidad económica y social en ciudades o polígonos específicos (SEDATU, 2021).

Si se comparan las estrategias y acciones del actual PNV y las del 2014, se observa un claro retroceso en el planteamiento de la vivienda en renta como opción habitacional de peso. Además de que en el PNV anterior se tiene una mejor visión de las acciones puntuales necesarias.

A partir del 2011 se inició la operación de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS), instrumentos destinados al financiamiento para la construcción y adquisición de bienes inmuebles en arrendamiento ya sean de vivienda, oficinas, comercio y mixtos (Sobrino, 2021). Como ya se expuso en el capítulo de nuevas modalidades, las FIBRAS han contribuido a que se desarrollen conjuntos habitacionales en arrendamiento operados por empresas especializadas y que constituyen la modalidad de vivienda institucional en renta. Si bien, estos financiamientos han incorporado un número considerable de unidades habitacionales en alquiler, aún se consideran instrumentos con potencial de explotación y desarrollo, sobre todo en las principales ciudades del país.

Por su parte la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) hoy en día cuenta con una Línea de Fondeo para la Vivienda en Renta. Tiene como objetivo impulsar el desarrollo de alternativas de oferta formal e institucional de alquiler de vivienda en zonas céntricas, con acceso a bienes y servicios públicos, y con altos índices de generación de empleo. Cuenta con tres distintas modalidades, donde sólo se financian proyectos ubicados en perímetros de contención urbana (establecidos por SEDATU), de alta densidad, con flujos de renta crecientes y se otorga el apoyo únicamente a fondos, desarrolladores de vivienda, inversionistas de capital y operadores de vivienda, cuyo objeto sea desarrollar proyectos de vivienda exclusivamente para arrendamiento.

Desde el 2013 el INFONAVIT anunció un programa dirigido a la vivienda en alquiler denominado ARRENDAVIT. El programa consiste en que los derechohabientes pueden solicitar la renta de alguna casa o departamento y la institución realiza los pagos mensuales cobrando directamente del pago de la nómina del acreedor. Sin embargo, para poder precalificar al programa se tiene que acreditar un mínimo de 1,080 puntos en el INFONAVIT. Posteriormente, el derechohabiente tiene que elegir un inmueble perteneciente a las listas del instituto. Para que se autorice el contrato, el acumulado de la subcuenta del derechohabiente debe ser mayor a

la suma de 6 meses de renta del inmueble escogido (este monto sirve como garantía), no puede contar con otro crédito vigente y su relación laboral actual debe ser mayor a 2 meses.

El programa tiene cierto atractivo pues los arrendadores tienen mayor certeza de pago y cuenta con una garantía en caso de pérdida de empleo por parte del inquilino o por alguna otra situación. Para los derechohabientes es práctico que se eliminen requisitos como el aval o pago de depósitos, entre otros; además de que los inmuebles de las listas del INFONAVIT pasan por un proceso de aprobación que de cierta forma garantiza su habitabilidad. No obstante, en el primer año del programa sólo se aplicó en 7 entidades del país, entre ellas la CDMX, otorgándose la carente cantidad de 54 créditos para renta. Además, el programa cuenta con la opción de que terminado un contrato anual se le dé al inquilino la opción de compra del inmueble rentado utilizando su crédito (Ponce, 2015; Sobrino 2021).

Si se compara esta cantidad con los créditos otorgados para otras líneas del INFONAVIT como adquisición de vivienda nueva o usada, que son cientos de miles, es claro que el programa de arrendamiento no tiene el mismo impulso y su esquema tiene fallas. Para el caso de la CDMX, se realizó una consulta de las listas de los inmuebles y únicamente había 21 opciones en sólo 7 alcaldías, la mayoría de 2 recámaras y 1 baño con un promedio de renta de \$9,650.<sup>47</sup> Suponiendo que el INFONAVIT aprueba el acceso a este programa con base en los sueldos de los derechohabientes y considera pertinente que el sueldo mensual sea por lo menos 2.5 veces el valor de la renta, se vuelve al problema de la inasequibilidad de la vivienda ofertada. El derechohabiente tendría que ganar por lo menos \$24,125 mensuales para que califique al programa y como ya se estableció, una mínima porción de la población cuenta con estos montos de ingreso.

En 2014 la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) lanzó un proyecto piloto de subsidio a la renta de departamentos para trabajadores que ganaban hasta 5 salarios mínimos (que en ese entonces equivalía a \$10,288). Las viviendas debían ubicarse en suelo interurbano, el subsidio era por máximo un 40% del costo del alquiler y la duración de este apoyo se daría hasta agotarse el monto de 37 salarios mínimos (Ponce, 2015).

Igualmente, durante ese periodo, el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM) creó un programa de subsidios para los derechohabientes cuyo ingreso mensual no sobrepasara los \$10,288. Con colaboración de la CONAVI, se aportaba un 13.2% de los ingresos del derechohabiente para el pago del alquiler, hasta que la aportación alcanzara los \$75,687. Actualmente sólo se aplica este subsidio a derechohabientes del ISSFAM y no existen programas parecidos dentro de la Comisión (Ponce, 2015; Sobrino, 2021).

---

<sup>47</sup> La consulta se realizó el día 20 de febrero del 2022, en la página:

[https://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/Infonavit/Servicios/Trabajadores/Arrendavit#CONSULTA\\_VIVIENDA](https://portal.infonavit.org.mx/wps/portal/Infonavit/Servicios/Trabajadores/Arrendavit#CONSULTA_VIVIENDA).

Cabe mencionar que los precios promedio de renta más altos se localizan en Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

En la CDMX, el Instituto de Vivienda (INVI) desde el 2007 cuenta con el programa de "Otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social para pago de Renta". Con él se benefician un promedio de 2,228 personas por ejercicio fiscal, aportando 12 ayudas de manera mensual por un monto de entre \$1,500 y hasta \$4,000. El programa da prioridad a habitantes de viviendas en situación de riesgo estructural, hidrometeorológico, geológico o fisicoquímico (para estos es requisito abandonar la vivienda en riesgo), población en situación de calle y/o pertenecientes a grupos vulnerables (madres o padres solteros, mayores de 65 años, población indígena o personas con discapacidad).

Como vemos, sí han existido políticas habitacionales en torno a la renta, así como programas, acciones, apoyos y financiamientos; sin embargo, estos han sido meramente intentos y esfuerzos que han quedado cortos, no se han alcanzado los objetivos y mucho menos han representado un crecimiento del submercado de la vivienda en renta. Sobre todo, los apoyos y subsidios de alquiler tienden a ser medidas temporales y que no resuelven la problemática de la asequibilidad –y de acceso- de fondo.

Aunado a estos antecedentes, aún queda pendiente el tema de la normatividad y regulación dado el alto grado de informalidad que existe en torno al arrendamiento. En el país, el arrendamiento está normado por el Código Civil y cada una de las entidades federativas cuenta con el suyo. Para el caso de la CDMX, estas disposiciones se encuentran contenidas en el Título Sexto y básicamente establece: la forma en la que se constituye el arrendamiento, su régimen, la composición de los contratos, así como los derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios.

Dentro del Título Sexto del Código Civil de la CDMX se destaca que siempre que exista un convenio de arrendamiento se debe firmar un contrato por escrito y que la falta de formalidad se le imputará al arrendador. Dicho contrato deberá por lo menos contener:

- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- El monto y lugar del pago de renta.
- La garantía, en su caso.
- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- El término del contrato.
- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.
- El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.

De no especificarse estos últimos en el contrato, el Código Civil establece responsabilidades y reglas. Entre otras normas menciona que los arreglos al inmueble son responsabilidad del arrendador, a excepción de las pequeñas mejoras o arreglos (dado el uso); que el arrendador está obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague, de lo contrario, si no se expiden los recibos por más de 3 meses, se entenderá que los pagos fueron efectuados; que el arrendador no puede exigir más de una mensualidad de renta

a manera de depósito; establece que en los contratos en los que el importe de renta mensual no exceda de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la CDMX vigente (que para el 2022 es de \$69.91), el incremento del alquiler no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada. En cuanto al subarriendo establece que deberá ser de pleno consentimiento del propietario y que tanto el arrendatario y el o los subarrendatarios serán responsables ante el arrendador, en los términos pactados en un contrato de subarriendo, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa.

En la práctica el Código Civil en la mayoría de los casos no se cumple. Para empezar, de acuerdo a datos de INEGI (2020), se estima que sólo un 41% de las personas que rentan poseen un contrato, es decir, más de la mitad de los arrendamientos del país se dan bajo condiciones de informalidad. Flores, Ponce, Puebla & Salazar (2014) afirman que en México más del 95% del arriendo de la vivienda se realiza con convenios que no se registran ni se declaran ante Hacienda; Blanco (2014a) estima que más del 90% de los propietarios no pagan el impuesto debido ni entregan recibo de pago a sus inquilinos.

El arrendamiento está regido por dos tipos de relaciones, una es la del arrendador/propietario con el arrendatario/inquilino y la segunda es la del arrendador/propietario con la figura fiscal. Se asumen derechos y obligaciones distintas dependiendo donde se encuentre el arrendamiento, si en el sector formal o en el informal y también dependiendo los niveles socioeconómicos en que se encuentren los involucrados. Por ejemplo, una desventaja para los inquilinos que alquilan dentro del sector formal es que regularmente son ellos quienes tienen que hacer los mejoramientos o arreglos de la vivienda, cuando el Código Civil establece que el responsable es el arrendador (Coulomb, 1991, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Como se explicó en el capítulo de la oferta, la gran parte de la vivienda en renta pertenece a la modalidad tradicional, dentro de esta se pueden distinguir 3 tipos: capitalista, patrimonialista y doméstico. El tipo doméstico es el mayoritario y una gran proporción de las viviendas se rentan bajo la irregularidad. Los arrendatarios son personas físicas que por diversos motivos invierten en vivienda en alquiler, pues encuentran en ella un ingreso aún mayor que los intereses ofrecidos al ahorro por la banca. Entre los inversionistas domésticos suelen haber parejas adultas con viviendas grandes, viudas que heredan inmuebles y en menor proporción inversionistas locales relativamente jóvenes que suelen adquirir inmuebles, mejorarlos e incluso subdividirlos. Dentro del tipo doméstico también es sumamente común el subarrendamiento, que se traduce en la vivienda compartida (Coulomb, 1991, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

Entre las disposiciones fiscales, tanto federales como locales, para los arrendadores del sector formal están:

- Ley de impuesto sobre la renta (federal)
- Ley de impuesto sobre adquisición de inmuebles (federal pero que puede ser coordinado a nivel local)
- Impuesto sobre traslado de dominio (local)

- Impuesto predial (local)
- Derechos en el Registro Público de la Propiedad (local) (Coulomb, 2006).

Casi la totalidad de los propietarios del tipo doméstico no paga impuestos al no declarar el ingreso que recibe del alquiler de un inmueble y tampoco entrega comprobantes fiscales a sus inquilinos; aseguran que, de hacerlo, tendrían que aumentar el costo de la renta y este recaería sobre los inquilinos. Esta es una de las razones por la que los inquilinos no exigen contratos o recibos, además de que el pago del alquiler no es deducible de impuestos. Es así que, propietarios que no declaran su actividad, logran evadir la carga fiscal y por ende mejorar sus ingresos como arrendadores (Coulomb, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014).

La oferta de arrendamiento informal o irregular no obedece a una lógica de rentabilidad de inversión. Los arrendadores no se preocupan por que su “producto” sea competitivo o por los rendimientos de su inversión. Para los arrendadores que se encuentran en el mercado formal, la vivienda en renta es un activo para generar utilidades. La falta de control y regulación del arrendamiento, así como la verificación del cumplimiento de las normas en torno a la vivienda por parte del gobierno, ha provocado no sólo el crecimiento del mercado informal, también forma parte de la no correspondencia entre el monto de los alquileres y la baja calidad habitacional de las viviendas.

El Código Civil establece libertad de contratación entre las partes involucradas en el arrendamiento. Y aunque, desde 1985, establece el porcentaje máximo de aumento de alquiler, no existe limitación alguna en la fijación del monto de la renta mensual. El propietario entonces puede fijar montos de alquiler, incluso especulando, definiendo precios que poco tienen que ver con el estado del inmueble, características, habitabilidad, etc. Lo que favorece principalmente a los propietarios/arrendadores (Coulomb, 1991, 2006).

Si bien, si han existido políticas y programas en torno al arrendamiento, estos esfuerzos han sido insuficientes, escasos y de poco alcance e impacto. En ellas el papel del Estado ha quedado relegado y se ha beneficiado directamente al mercado inmobiliario de vivienda en venta y renta. Además, no se ha equiparado a la vivienda en propiedad con otras alternativas de tenencia. Y, por otro lado, aunque existe normatividad que en teoría regula al arrendamiento, existe un alto grado de informalidad. Así como sucede en otros rubros, la legislación existe, más no se aplica, vigila y mucho menos se sanciona.

## 3.2 Recomendaciones

Las políticas habitacionales, acciones, regulación o control, así como los incentivos en torno a la vivienda en renta en México han sido, además de escasos, insuficientes y cortos en cuanto a alcances. Se requiere reorientar la política habitacional actual hacia el arrendamiento, pues ya se ha demostrado que este tipo de tenencia puede constituir en soluciones habitacionales (acceso a la vivienda), urbanas (redensificación), sociales (inclusión, equidad) e incluso ambientales (proximidad, sostenibilidad) (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a, 2014b; Coulomb, 2006; Flores, Ponce, Puebla & Salazar, 2014; Ponce, 2015; Sobrino, 2021, Ziccardi 2015).

Para Jaime Sobrino (2021) una adecuada política habitacional de alquiler podría generar ciertos beneficios como: la ampliación de las opciones de mercado, ofrecer alternativas habitacionales para reducir el rezago, mejorar el desempeño económico de la ciudad e inhibir la urbanización irregular e ilegal. Resalta que la nueva política debería estar enfocada principalmente a grupos y hogares de menores ingreso, así como a los hogares unipersonales.

Diversos autores e investigadores que han estudiado al arrendamiento también han hecho recomendaciones y generado propuestas de mejoras y solución. Uno de ellos es René Coulomb; definió alternativas y medidas, así como la necesidad de una nueva legislación e instituciones que revaloren a la vivienda en renta como opción habitacional. Para él la clave está en encontrar nuevas formas para regular al mercado sin caer en el intervencionismo total del Estado, como lo es el congelamiento de las rentas, pero sí bajo la supervisión y arbitraje del gobierno. Para ello sugiere dos medidas principales: normar los niveles de rentabilidad para los arrendadores y asegurar y diversificar los niveles de acceso para los inquilinos (Coulomb, 2006).

Coulomb (1991 y 2006) concluyó en diversas recomendaciones y propuestas:

- Sugiere que primero se tendría que definir el porcentaje que el precio del alquiler debe representar en relación al valor del inmueble y que este valor sea también la base para el pago de impuesto predial. Siendo necesario equilibrar el valor comercial con el valor catastral.
- Afirma que la reglamentación y las normas no se deben aplicar universalmente, ya que, de hacerse así, no se consideran los distintos submercados y estratos socioeconómicos presentes; además de que deben reconocer el predominio del arrendamiento de tipo doméstico.
- Sostiene que cualquier regulación debe asegurar una oferta más amplia y diversificada (en cuanto a calidad y costo).
- Propone mecanismos más justo de fijación de alquileres y de subsidios públicos para la fracción de la demanda no solvente.
- Plantea la creación de organismos descentralizados y de nivel local que se encarguen exclusivamente a la vivienda en renta y que estos elaboren programas en torno al



arrendamiento. También propone que cierta porción de las viviendas en renta sea entregada para su gestión a cooperativas integradas por los inquilinos usuarios.

- Expone la importancia de sanciones más fuertes acompañados con incentivos fiscales más atractivos. Pone de ejemplo la exención total del ISR para alquiler de nivel bajo, definiendo estos niveles con montos correspondientes a cierto número de salarios mínimos. Este incentivo podría contribuir a que haya un mayor registro del arrendamiento.

- Propone como alternativa la producción de viviendas de alquiler subsidiadas, con el fin de acercar el costo de alquiler con el poder adquisitivo de la demanda.

- Reconoce el conflicto estructural de los intereses de propietarios e inquilinos (contraponen el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda); así como la necesidad urgente de conciliarlos legal y jurídicamente.

- Afirma que la verdadera cuestión dentro de una política de fomento a la producción de vivienda en renta es, cómo asegurar a la inversión niveles de rentabilidad suficientes, pero que sean a la vez compatibles con los escasos recursos de la mayor parte de la demanda.

Actualmente se tiene un debate (principalmente en redes sociales) sobre la necesidad de una "Ley Inquilinaria". En el debate se argumenta sobre los abusos e irregularidades de los propietarios/arrendadores ante los inquilinos y viceversa. Más que una nueva ley, se requiere complementar el marco normativo y jurídico acerca del arrendamiento y que este se cumpla, disminuyendo la informalidad.

De acuerdo a Blanco, Fretes y Muñoz (2014a, 2014b) la vivienda debe verse como un servicio, el cual brinda diferentes opciones que responden a la preferencia y necesidades de los distintos sectores de la población. Argumentan que las políticas de vivienda en alquiler deben ser un complemento a las existentes alrededor de la vivienda en propiedad. Realizaron recomendaciones bajo 3 tipos de intervención:

#### 1. Sugerencias del lado de la oferta

En primera se debe estimular la oferta a través de incentivos (básicamente fiscales, económicos y financieros). Aplicar medidas que en el corto plazo "empujen" a los propietarios de vivienda desocupada y subutilizada a poner sus unidades en alquiler; y que en el mediano y largo plazo creen las condiciones para que los desarrolladores inmobiliarios puedan proveer y administrar una oferta a gran escala. Introducir subsidios directos a la producción y contar con fuentes de financiamiento específicas. Dejar en segundo plano las políticas de incentivos tributarios (exenciones, exoneraciones, créditos fiscales, tasas preferenciales, etc.). Evitar los subsidios que afecten los precios relativos, como por ejemplo las tasas de interés; ya que afectan directamente las decisiones de inversión y su sostenibilidad es difícil de cuantificar.

Se recomienda estimular la oferta de pequeña escala bajo esquemas de regulación. Para la oferta de gran escala se sugieren incentivos que estimulen la construcción de viviendas directamente para la renta. Fomentar la creación de fondos inversión inmobiliaria (como las FIBRAS). Establecer alianzas público-privadas mediante comodatos en los que el Estado provee suelo o edificios públicos y que los privados los rehabiliten o construyan para vivienda de alquiler social.

#### 2. Recomendaciones del lado de la demanda

Se propone que las administraciones tributarias equilibren la carga fiscal de la tenencia en alquiler respecto a la tenencia en propiedad. Limitar las deducciones de impuestos que establecen "trato preferencial" a la propiedad pues perjudica a los inquilinos y desincentiva el alquiler (como el interés hipotecario, ganancias de capital por apreciación de bienes inmuebles o la renta imputada, que es el valor de renta que el

propietario estaría pagando si estuviese rentando); así como recalibrar el impuesto predial, ya que cuando son muy bajos son un aliciente para la vivienda en propiedad. Ofrecer subsidios directos a la renta, específicamente a los grupos más necesitados. Crear programas de subsidios directos, así como programas de apoyo al alquiler con opción a la compra. Implementación de sistemas de tenencia híbridos. Se propone un esquema donde el propietario/arrendador permite al inquilino ocupar la vivienda sin pagos mensuales a cambio de un "préstamo" no superior de al 40% del valor de la unidad que se devuelve sin intereses al término del contrato.

### 3. Consideraciones acerca del marco jurídico

Es necesario equilibrar los intereses de los propietarios/arrendadores con los intereses de los inquilinos. Para ello se requiere un marco jurídico que puede incluir controles de renta pero que deben delimitarse en relación con los valores de áreas específicas de la ciudad y ser lo suficiente flexible como para modificarse en función al comportamiento de la oferta y la demanda. Introducir organismos y mecanismos alternativos de resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos. Crear incentivos y multas para evitar la tendencia de los inquilinos morosos. Sin embargo, para lo anterior se requiere aumentar el uso de contratos y que además estos sean estandarizados que fijen explícitamente las obligaciones y derechos de cada una de las partes. Cualquier creación o modificación de leyes y/o programas deben acompañarse de un proceso de socialización. En general se necesita mayor publicación de información acerca de la normatividad del arriendo. Así mismo, implementar el registro de reportes de casos por falta de pago u otras situaciones a centrales de información financiera y que estos sean de dominio público, con el fin de que los propietarios/arrendadores puedan "filtrar" de mejor manera a los inquilinos potenciales. Se sugiere que articular al arrendamiento con políticas de planificación urbana puede contribuir a reducir la segregación residencial y renovar los centros de las ciudades, al mismo tiempo de que se garantice la asequibilidad (como lo hace el LIHTC, que se explica más adelante). A estas herramientas se les conoce como *inclusionary zoning* u ordenamientos territoriales inclusivos y se basan en que los urbanizadores incluyan un porcentaje de vivienda de interés social en sus desarrollos, que usualmente están destinados para los segmentos con más ingresos. Por último, se requiere facilitar y agilizar procesos de reposición de los inmuebles.

Una alternativa puntual, propuesta por distintos autores, es la utilización de la vivienda deshabitada y abandonada ubicada en la zona central de las ciudades. El stock de este tipo de vivienda no es nada despreciable y podría implementarse un programa de tenencia de alquiler que considere al mismo tiempo una estrategia de regularización de la propiedad y/o con apoyo financiero para la rehabilitación de inmuebles. La reutilización de inmuebles desocupados y en desuso funge como un instrumento de rehabilitación e integración urbana, así como de redensificación, ya que se estaría enfocando a edificaciones en localización central aprovechando la infraestructura y equipamiento existentes, además de que no implica la compra de suelo, ni la expansión de la ciudad. Para dimensionar la magnitud de las viviendas desocupadas, el censo de INEGI del 2020 contabilizó un total de 207,026 viviendas únicamente dentro de la Ciudad de México, representando el 6.8% del total de las viviendas.

Flores, Ponce, Puebla & Salazar (2014) proponen que se identifiquen los inmuebles deshabitados; en caso de ser viviendas intestadas, expropiarlas con fines de interés

público; de ser viviendas meramente deshabitadas donde el propietario no se encuentre en condiciones de invertir en el inmueble para su alquiler, el Estado podría ofrecerle rehabilitarlo a condición de que se arriende a un precio asequible por un periodo de tiempo definido y con un control sobre el incremento del precio de alquiler si se llegará a dar. En caso de que la vivienda esté deshabitada por otros motivos (por ejemplo, que se encuentre ofertada para su renta a un precio elevado) y el propietario se niegue a recibir apoyo, podría ser condicionado a que su propiedad sea rematada, de modo que el dueño esté dispuesto a generar una relación costo-beneficio con el Estado. Una última alternativa es que el Estado adquiera estos inmuebles o los expropie, pagando una compensación adecuada al propietario.

Otra iniciativa propuesta por Coulomb (2006) y retomada por Flores, Ponce, Puebla & Salazar (2014) es la creación de un fondo de apoyos para propietarios/arrendadores que carecen de recursos para mejorar sus inmuebles. Así como una “bolsa” de vivienda en alquiler que garantice inmuebles de buena calidad a precios asequibles y el pago seguro por el usufructo del bien a los arrendadores. La creación de un parque habitacional de arrendamiento perteneciente al Estado ha mostrado ser efectivo en muchos países para dar solución habitacional a la población de escasos recursos, mitigando o evitando la segregación socioespacial.

La experiencia de otros países y el papel que el arrendamiento juega en ellos, podrían retomarse en la implementación de una nueva política habitacional en renta. Aquí se resumen algunos programas e instrumentos:

- Alemania

- Programa “Compre para arrendar” (1996). Consiste en incentivar a la población a tomar segundas hipotecas para destinarlas al arrendamiento. Este programa contribuyó a aumentar en un 60% el número de personas en viviendas privadas de 2001-2008.

- Colombia

- “Plan Terrazas”. Se basa en incentivos económicos y asistencia técnica para la ampliación de viviendas con el objetivo de construir habitaciones, pisos y estructuras independientes o casi independientes para su alquiler.

- Estados Unidos

- Real Estate Investment Trust (REIT). Su homólogo mexicano son las FIBRAS. El REIT se ha convertido en un medio para canalizar capital hacia las inversiones inmobiliarias, diversificar el riesgo entre inversionistas e incentivar un manejo profesional de la operación de vivienda en alquiler, dado que los inversionistas adquieren acciones y no propiedades. Hay competencia, buscan generar rendimientos y existe eficacia en la gestión de los inmuebles, sobre todo cuando se contratan empresas especializadas para ello.
- Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) o Crédito Tributario para Vivienda de Bajos Ingresos. Es un subsidio federal que entrega certificados de devolución de impuestos por costos de urbanización a cambio del cumplimiento de

ciertas condiciones de asequibilidad. Los créditos representan entre un 4 y 9% del costo total del desarrollo para cada año por un periodo de 10 años. Las condiciones de asequibilidad deben mantenerse por un periodo inicial de 15 años y determinan que el 20% de los residentes tenga un ingreso igual o menor al 50% del ingreso medio del área donde se ubica el desarrollo; o que el 40% de los inquilinos perciba un ingreso igual o menor al 60% del ingreso medio del área. Estos certificados además se pueden vender por lo que se asegura el incentivo a la inversión, así como a la competencia. Este instrumento tiende a desconcentrar a la población de menores ingresos y les ofrece una mayor proximidad a centros de trabajo, equipamiento y servicios.

- Programa de asistencia a la renta "Sección 8". En este programa el gobierno cubre la diferencia entre el 30% de los ingresos del hogar y la renta vigente del mercado en el área. Al complementar la renta se asegura que exista un esfuerzo compartido con el beneficiario, mientras que al requerir un contrato directo con el propietario/arrendador se garantiza una calidad mínima y se incentiva la oferta privada.

- Brasil, Chile y Colombia

En estos países se combinan programas de subsidios directos a la renta, con programas de alquiler con opción a compra.

- Perú y Colombia

Esquemas de tenencia híbrida, combinada con subsidios. En Colombia, se propone que el gobierno transfiera el monto del subsidio para el uso de la vivienda en el caso de que los beneficiarios no tengan el monto del "préstamo" exigido, pero teniéndolo que pagar al término del contrato, lo cual incentiva el ahorro de los hogares.

- Uruguay

- "Fondo de Garantía de Alquileres" (FGA). Desde el 2006 el fondo proporciona un seguro de pago al propietario/arrendador cuando se trata de inquilinos de bajos ingresos. El inquilino paga una cuota inicial equivalente al 24% de la renta y cuotas mensuales del 3%. En caso de incumplimiento de pago por 3 meses se inicia la recuperación de la posesión del inmueble, mientras que el FGA sigue pagando el alquiler.

- Brasil

- "Programa de leasing" (PAR) Aplicado en São Paulo para recuperar edificios históricos en el centro de la ciudad y producir vivienda para familia con ingresos de entre 3 y 6 salarios mínimos.
- Programa de Arrendamiento Social (Programa de Locação Social) para producir viviendas en renta en zonas céntricas, donde el alquiler se define dividiendo el monto invertido en el edificio por 30 años, que puede ser entre el 10 y 15% de los ingresos del beneficiario. El municipio otorga un subsidio para cubrir la diferencia de la renta. Sin embargo, este el programa no ha tenido los alcances esperados (Blanco, Fretes y Muñoz, 2014a, 2014b).

Concluyendo, se requiere visualizar a la vivienda en arrendamiento como opción de acceso habitacional de peso. Es decir, se requiere un cambio de paradigma que venga desde todos los actores involucrados (población, gobierno y sector

privado) y que equipare diversas formas de tenencia. Para ello se necesita una política habitacional acorde, que tome en cuenta las condiciones del mercado y que equilibre las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, pero que además fomente e incentive las inversiones en el sector asegurando su rentabilidad y por lo tanto su desarrollo.

Como ya se expuso, propuestas y recomendaciones hay, de diversos tipos, alcances, ejes y perspectivas. Sin embargo, se necesita en primera instancia voluntad política para integrarlas al marco político de vivienda. No obstante, muchas de las iniciativas explicadas que van dirigidas a la demanda se enfocan principalmente a los grupos poblacionales de menores ingresos, cuando, a lo largo del presente documento ya se argumentó que la vivienda en renta es una opción de acceso habitacional para todos los niveles socioeconómicos y que los grupos de ingresos medios son los que más tienden al arrendamiento. Esto indica que los programas y acciones están dejando de lado al grueso de la demanda.

Coincido en que una nueva política habitacional en torno a la renta ha de: reposicionar el papel del gobierno como regulador del mercado; proporcionar un equilibrio relacional y contractual entre propietarios/arrendadores e inquilinos/arrendatarios, que además sea flexible; contemplar incentivos fiscales que estimulen el mercado de la vivienda en renta, así como sus múltiples submercados; incorporar programas de vivienda con planificación urbana (como los LIHTC); contemplar la creación de organismos habitacionales descentralizados y locales enfocados al arrendamiento; y, específicamente para el caso de la CDMX, así como otras ciudades, sería relevante establecer un control de rentas por áreas (más no un congelamiento de las mismas), que tome en cuenta los ingresos medios tanto de la zona como de la población en general, así como el estado y características de los inmuebles.

## - Conclusiones

Una de las principales problemáticas del país y que forma parte del ámbito urbano es el acceso a la vivienda. La urbanización y el crecimiento de las ciudades traen consigo el incremento del valor del suelo bien ubicado, es decir, zonas consolidadas que cuentan con infraestructura, equipamiento, servicios y que son próximas a centros de trabajo. Esto conlleva al encarecimiento del parque habitacional, dificultando su acceso y asequibilidad para la gran parte de la población.

Existen básicamente tres formas de acceso a la vivienda: adquisición de la vivienda en propiedad, autoproducción y/o autofinanciamiento de la vivienda y el arrendamiento. Las primeras dos pertenecen a la tenencia en propiedad, siendo la autoproducción la principal vía de acceso a la vivienda (se estima que un 60% de la vivienda del país es autoconstruida). La autoproducción es una vía de acceso a la vivienda caracterizado –aunque no en su totalidad- por la informalidad, que responde a la falta de acceso a la vivienda a través de medios formales y legales.

Desde finales del siglo pasado las políticas habitacionales y de suelo han priorizado a la vivienda en propiedad. Por un lado, se ha perpetuado el ciclo de informalidad-regulación, sin disminuir o mitigar los procesos autoproducidos. Por otro, las políticas se han orientado hacia el mercado –de vivienda en propiedad- dando apertura a: la urbanización de suelo comunal y ejidal, la expansión urbana y la producción masiva de vivienda de interés social. Estas políticas delegaron el papel del Estado como el principal promotor de vivienda a desarrolladores inmobiliarios, siendo la acción primordial del gobierno el fomentar la demanda a través de créditos hipotecarios por medio de distintos organismos de vivienda.

Existe todo un sistema hipotecario consolidado y fuertemente fomentado, sin embargo, este sistema no responde a las condiciones del grueso de la población; los créditos van dirigidos a población empleada en el sector formal, cuando se estima que poco más de la mitad de la población se ocupa en dentro de la informalidad. En segunda, los montos de los posibles préstamos, que, si bien van de acuerdo a la capacidad de pago del beneficiario, no corresponden a los rangos de precios ofertados por el mercado inmobiliario en las zonas consolidadas de las principales ciudades del país.

El problema del acceso a la vivienda es un fenómeno multifactorial y multidimensional. Aunque es económico, deriva en lo social, cultural, en la calidad de vida y en el ambiente; sin embargo, está sumamente ligado a la política. Se ha demostrado que las políticas aplicadas han tenido impacto en el actual superávit de vivienda (que deriva en el aumento del parque habitacional desocupado), la segregación socioespacial, la inasequibilidad de la vivienda, además de tener implicaciones negativas al medio ambiente y en la calidad de la vida de la

población. De igual forma, no toman en cuenta otras alternativas de tenencia de vivienda como lo es el arrendamiento.

Pese a este contexto, la vivienda en renta ha cobrado relevancia y se ha convertido en una alternativa habitacional de mayor acceso. En general, los porcentajes de vivienda en renta – y de la vivienda no propia- han aumentado durante las últimas décadas. Para el 2020, un 17% de la vivienda del país era alquilada, mientras que en la CDMX representó el 24% de las viviendas, ocupando el quinto lugar en proporción de viviendas rentadas (INEGI, 2020). Desde esta perspectiva, el incremento de las viviendas en arrendamiento es una respuesta o alternativa ante la falta de acceso habitacional en propiedad.

El arrendamiento ofrece ciertos beneficios en comparación con la propiedad como: la inexistencia del pago de impuestos si se es inquilino; mayor movilidad residencial; mejores condiciones y características dentro de las viviendas, distintos estudios demuestran que las condiciones del parque habitacional en renta son superiores en términos de infraestructura, materiales y hacinamiento; y la proximidad, ya que la vivienda en renta suele ubicarse en zonas centrales.

Además de una solución práctica y –en teoría- de mayor acceso, se elige el arrendamiento por distintas razones y factores que no sólo tienen que ver con los ingresos. El arrendamiento es un tipo de acceso habitacional esencialmente urbano y tiende a ser mayor en zonas metropolitanas, ciudades turísticas y ciudades fronterizas; esto se debe a que la vivienda en renta está ligada a fenómenos migratorios y de movilidad inter e intraurbana. Aunque la vivienda en renta es una alternativa habitacional para todos los ingresos y niveles socioeconómicos, se ha demostrado que son los estratos medios los que más tienden al arrendamiento y no tanto la población de menores ingresos como se podría suponer.

Son ciertos factores sociodemográficos los que condicionan la tendencia hacia el alquiler. La edad poblacional es el factor de mayor peso; el grupo poblacional joven (25-34 años) es el que más tiende a rentar vivienda y a partir de los 15 años la razón de probabilidad de alquilar va disminuyendo gradualmente. La edad a su vez se relaciona con el ciclo vital de los hogares y el tamaño de las familias. A menor tamaño de hogar mayor tendencia habrá hacia el arrendamiento. Este factor se correlaciona con el estado civil; donde son los grupos de personas solteras, separadas o divorciadas los que suelen optar por residir en una vivienda rentada.

La edad mediana de la capital del país es de 35 años, donde el grueso de la población se ubica entre los 25-34 años (16%); en conjunto la población joven y de adultos jóvenes representan el 46%. La población soltera y divorciada o separada representa el 47%. Un 48% de los hogares de la CDMX pertenecen a niveles socioeconómicos medios. Estos datos sugieren que casi la mitad de la población de la capital tiende al arrendamiento, lo que implica que existe una demanda habitacional de alquiler.

La Ciudad de México se ha caracterizado por una considerable presencia de arrendamiento habitacional, consolidándose un mercado de la vivienda en renta. Históricamente, a inicios del siglo pasado la vivienda no propia era la alternativa habitacional predominante. Sin embargo, con la adopción de políticas habitacionales que fomentaron la producción de vivienda y su adquisición en propiedad, así como la liberación del suelo ejidal y la laxa contención y regulación de los asentamientos informales, se registró un fuerte crecimiento de viviendas propias. Este crecimiento se inició desde 1960 y culminó en su punto más alto en el año 2000. A partir del siglo XXI la vivienda en renta ha ganado terreno ante la vivienda en propiedad y los datos sugieren que tenderá al crecimiento en los próximos años dado el contexto actual.

La localización de la vivienda en renta dentro de la capital depende de distintos factores, ya que no ha sido estática. La dispersión de la vivienda en renta ha acompañado a la expansión de la mancha urbana; esto gracias a la aparición de submercados de vivienda en alquiler que varían por: sector al que pertenecen (formal/informal), tipo y clase de vivienda, ingresos de la población, costos de alquiler, etc. Es así que en zonas y alcaldías periféricas en las últimas décadas ha habido un incremento del arrendamiento. No obstante, la vivienda en renta ha tendido a concentrarse en la ciudad central y el primer contorno, sobre todo en las alcaldías centrales: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

En general, la oferta de vivienda en renta en la CDMX es de pequeña escala, es decir, pertenece a propietarios/arrendadores en su mayoría personas físicas y pequeños inversionistas. La gran parte de la oferta es de tipo doméstico, o sea, el alquiler se concibe como una forma de generar ingresos. Así mismo, una gran porción del arrendamiento se da bajo condiciones de informalidad y fuera de la regulación.

La oferta está compuesta principalmente por departamentos con un promedio de 111 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 recámaras y 2 baños; aunque existe una gran variación de precios, el precio promedio de un alquiler en la capital por este tipo de departamento es de \$18,541 mensuales, con un precio por m<sup>2</sup> de \$167. Las alcaldías más costosas son: Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Álvaro Obregón, al poniente de la ciudad; mientras que rentar al sureste en alcaldías como Tláhuac, Milpa Alta e Iztapalapa es mucho más barato.

A partir del siglo XX y sobre todo en los últimos 10 años, han surgido y reproducido distintos submercados de vivienda en renta, que en este documento se han denominado como modalidades. Se destacan 4 modalidades que a su vez se distinguen por dos variables: el sector al que pertenecen (formal o informal) y si pertenecen a la vivienda compartida o no. Se analizaron las siguientes modalidades de vivienda en renta: la vivienda tradicional, la vivienda compartida, la vivienda institucional y el *coliving*. La vivienda tradicional y la compartida son las más comunes y pueden o no pertenecer al sector formal (por lo regular se dan bajo la informalidad); mientras que la vivienda institucional y el *coliving* se dan siempre



bajo términos formales. La existencia de estos submercados o modalidades sustenta la afirmación que en la capital del país existe un mercado consolidado y diversificado de vivienda en alquiler.

Como vemos, la vivienda es un mercado en el que se interrelacionan mecanismos de oferta y demanda. La oferta de vivienda tiene que ver con las formas de su producción, los actores que intervienen en ella (desde su financiamiento, construcción, procesos de ocupación y uso de suelo, etc.); mientras que la demanda se relaciona con las opciones de acceso y apropiación a esta por parte de la población y sus modalidades de ocupación. Además de los actores del lado de la oferta y de la demanda, también hay una fuerte y creciente presencia de intermediarios (agencias inmobiliarias) que han fungido como los entes encargados del arbitraje y de darle cierta formalidad al arrendamiento.

El análisis del arrendamiento de la CDMX evidencia que no existe una correlación entre los ingresos medios de la población y los precios promedio de alquiler. De acuerdo a cifras oficiales, un capitalino gana en promedio alrededor de \$7,500 mensuales, pero la investigación actual establece que un alquiler en la ciudad cuesta unos \$18,500 al mes, o sea, más del doble del ingreso. Es por ello que cada vez es más común que se resida en viviendas compartidas donde el costo del alquiler se divide entre 2 o más inquilinos, lo que resulta mucho más asequible. Dicha relación deja en la incertidumbre la afirmación de que el arrendamiento es la opción habitacional más asequible.

Hoy en día la vivienda compartida representa un submercado de vivienda en renta en crecimiento dadas las condiciones económicas de la población y los precios medios de la oferta. En la Ciudad de México puede ser regla (con sus excepciones) que, al rentar una vivienda se tenga que elegir entre compartir espacio en una vivienda compartida ubicada en alcaldías centrales o residir en una vivienda periférica con las implicaciones que esto conlleva.

La vivienda tradicional representa la oferta más diversa y basta, incluyendo a la vivienda compartida. En gran medida, esta oferta se da bajo la informalidad y sin alguna regulación. Esta informalidad se ve reflejada en ciertas condiciones de habitabilidad y el bajo o nulo mantenimiento que se le da a los inmuebles. Por otra parte, la falta de regulación conduce a los precios excesivos, a la especulación, a requisitos y condiciones de renta innecesarios e incluso abusivos y discriminatorios. Esto también representa un desajuste entre los intereses de los propietarios/arrendadores y de los inquilinos/arrendatarios.

En lo que respecta a políticas habitacionales y programas públicos en torno a la vivienda en renta en México y específicamente en la capital, se ha hecho muy poco y con impacto prácticamente invisible. Además, las pocas acciones que se han implementado han sido dirigidas a los segmentos de población de escasos ingresos, cuando, quien más tiende al arrendamiento es la población de estratos medios. Las políticas han privilegiado a la vivienda en propiedad sin siquiera

visualizar a la vivienda en arrendamiento como una verdadera opción de acceso a la vivienda.

Si bien, aunque existe legislación y normatividad que regula al arrendamiento, sucede lo que pasa en muchos otros rubros: la normativa no se cumple y mucho menos se sanciona. La falta de regulación por parte del gobierno deriva en problemáticas como: la existencia y control del mercado por parte del sector privado, mayor presencia de oferta informal, mayor especulación de precios de alquiler, menor o nulo mantenimiento al parque habitacional en renta, condiciones de hacinamiento, precariedad, así como escasa inversión en el sector, entre otras.

La dinámica habitacional ha cambiado en los últimos años, así como las necesidades y conformación sociodemográfica de la población. Por lo tanto, se requiere una política que vaya acorde a dichos cambios y tendencias, sobre todo porque es evidente que dentro del contexto dado la proporción de vivienda en alquiler aumentará.

En primera instancia se necesita un cambio en la idiosincrasia tanto de la población como del gobierno respecto a la vivienda en propiedad; revalorar distintas formas de tenencia en donde la vivienda en renta es una alternativa de solución a la problemática del acceso a la vivienda.

Sin embargo, se requiere de voluntad política para crear una nueva política habitacional; para ello, es necesario que el papel del Estado recupere peso como regulador del mercado. Se necesita de una política habitacional que equipare a la vivienda en propiedad y a la vivienda en arrendamiento, que brinde las condiciones necesarias para que permitan a la población elegir entre tipos de tenencia, tipo y clase de vivienda que más le convenga o prefiera y no sólo a lo que tiene acceso actualmente.

Una política habitacional de arrendamiento que en realidad tome en cuenta a la demanda, su composición, necesidades y capacidades, y que además aminore los desajustes entre la oferta y la demanda (principalmente los económicos), puede ser una buena aproximación a la solución de la problemática. Sin embargo, también se requieren acciones que tomen en cuenta las necesidades y limitantes de la población, considere las nuevas modalidades de vivienda en renta y sobre todo que garantice su asequibilidad.

A lo largo del análisis no se encontraron motivos para no visualizar al arrendamiento como opción habitacional equiparable a la vivienda en propiedad. Se demuestra que la vivienda en renta presenta beneficios a inquilinos, a arrendadores y a inversionistas inmobiliarios. Además, en términos urbanos contribuye a la redensificación, a la consolidación de ciudades compactas, lo que se traduce en mitigación de efectos negativos en el medio ambiente. Definitivamente el mercado de vivienda en renta en México y, en específico de la Ciudad de México, representa una gran área de oportunidad para la política habitacional.

## - Referencias

- (AMAI), A. M. (2020). *Niveles Socioeconómicos NSE*. Obtenido de <https://www.amai.org/NSE/index.php>
- Adamo, P. (4 de agosto de 2021). Millennial: qué salió mal con la generación que pasó de ser ambiciosa a ser infeliz. Brasil: BBC News Brasil. Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/noticias-57999304>
- Almejo, R., & Israel, B. (2018). Asociaciones entre la movilidad laboral intrametropolitana y la distribución espacial del empleo. En *Migraciones y moviidades en el centro de México*. México: Juan Pablos Editor.
- BBVA. (Agosto de 2021). Los Millennials en la pandemia: Perfil de Ingresos y Gastos. Obtenido de [https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2021/08/Millennials\\_Perfil\\_de\\_ingresos\\_y\\_egresos.pdf](https://www.bbva.com/wp-content/uploads/2021/08/Millennials_Perfil_de_ingresos_y_egresos.pdf)
- BBVA. (s.f.). *Simulador de crédito hipotecario*. Recuperado el Octubre de 2021, de <https://www.bbva.mx/personas/productos/creditos/credito-hipotecario/simulador-credito-hipotecario.html>
- Blanco, A., Fretes, V., & Muñoz, A. (2014a). *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Nueva York: Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Obtenido de <https://publications.iadb.org/es/se-busca-vivienda-en-alquiler-opciones-de-politica-en-america-latina-y-el-caribe>
- Blanco, A., Fretes, V., & Muñoz, A. (2014b). *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Obtenido de <http://revista.ibd.senado.gob.mx/index.php/PluralidadyConsenso/article/view/395>
- Chemor, P. (2018). Introducción. En N. Baca, M. Padrón, R. Román, R. Romo, & Z. Ronzón, *Migraciones y moviidades en el centro de México*. México: Juan Pablos Editor.
- Connolly, P. (2006). La demanda habitacional. En *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*. (págs. 85-114). Ciudad de México, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Porrúa. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/266137572\\_Entre\\_el\\_Estado\\_y\\_el\\_mercado\\_La\\_vivienda\\_en\\_el\\_Mexico\\_de\\_Hoy](https://www.researchgate.net/publication/266137572_Entre_el_Estado_y_el_mercado_La_vivienda_en_el_Mexico_de_Hoy)
- Coulomb, R. (1991). Repensando la problemática de la vivienda en arrendamiento. En M. Schteingart, *Espacio y Vivienda en la Ciudad de México*. El Colegio de México. Obtenido de [https://www.jstor.org/stable/j.ctv3f8qq2.15?refreqid=excelsior%3Ae1f55022385c9908c61f870fc68f477d&seq=1#metadata\\_info\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/j.ctv3f8qq2.15?refreqid=excelsior%3Ae1f55022385c9908c61f870fc68f477d&seq=1#metadata_info_tab_contents)
- Coulomb, R. (2006). La Vivienda en Arrendamiento. En *Entre el Estado y el Mercado. La Vivienda en el México de Hoy*. (págs. 115-142). Ciudad de México, México: Universidad Autónoma Metropolitana, Porrúa. Obtenido de [https://www.researchgate.net/publication/266137572\\_Entre\\_el\\_Estado\\_y\\_el\\_mercado\\_La\\_vivienda\\_en\\_el\\_Mexico\\_de\\_Hoy](https://www.researchgate.net/publication/266137572_Entre_el_Estado_y_el_mercado_La_vivienda_en_el_Mexico_de_Hoy)
- CREA. (2019). *Vivienda Institucional en México*. México: CREA Soluciones. Obtenido de <https://creasoluciones.com.mx/vivienda-institucional-en-mexico/>
- CREA. (2020). *Retos del Coliving en México*. Obtenido de <https://creasoluciones.com.mx/retos-del-coliving-en-mexico/>

- De los Ríos, R. (2021). FIBRAS; ¿qué son y cuáles son las tendencias? Ibarra del Paso y Gallego. Obtenido de <http://www.ibarrapg.com/es/fibras/>
- DIKA. (2021). Todo sobre el loft. España. Obtenido de <https://www.dikaestudio.com/loft-de-diseño/>
- El Economista. (2021). El crowdfunding se suma a la diversificación de inversiones. Obtenido de <https://www.eleconomista.com.mx/mercados/El-crowdfunding-se-suma-a-la-diversificacion-de-inversiones-20210327-0003.html>
- El Financiero. (2020). Aumenta 20% la demanda de coliving en la CDMX. Obtenido de <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/aumenta-20-la-demanda-de-coliving-en-la-cdmx-lamudi/>
- Flores, R., Ponce, G., Puebla, C., & Salazar, C. (2014). Alquiler y mercado del suelo en México. En A. Blanco, V. Fretes, & M. Andrés, *Busco casa en arriendo. Promover el alquiler tiene sentido.* . Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Forbes-Staff. (Junio de 24 de 2019). Solteros, sin hijos y viviendo con sus papás, así son los millennials en México: De las Heras. México: Forbes México. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/solteros-sin-hijos-y-viviendo-con-sus-papas-asi-son-los-millennials-en-mexico-de-las-heras/>
- Forbes-Staff. (14 de Octubre de 2020). Millennials, la generación endeudada y sin vivienda en México. *Forbes México*. Obtenido de <https://www.forbes.com.mx/noticias-millennials-generacion-endeudada-y-sin-vivienda-en-mexico/>
- García, E. (2016). La vivienda en renta institucional en México es una realidad con Greystar. *Inmobiliare*. Obtenido de <https://inmobiliare.com/la-vivienda-en-renta-institucional-en-mexico-es-una-realidad-con-greystar/>
- Garrocho, C. (2011). Pobreza urbana en asentamientos irregulares de ciudades mexicanas: la trampa de la localización periférica. En E. C. (coord.), *Ciudades Mexicanas: desafíos en concierto*. CONACULTA.
- González, J. (2006). Dinámica reciente de la vivienda en renta en la Ciudad de México. *Scripta Nova*, X(218), 1-16. Obtenido de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-218-49.htm>
- González, V. (2021). Multifamily, primer Fibra de vivienda en renta en México. *Real Estate Market & Lifestyle*. Obtenido de <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/33056-multifamily-primer-fibra-de-vivienda-en-renta-en-mexico>
- Iberdrola. (2019). Coliving: communal living with young entrepreneurs. Obtenido de <https://www.iberdrola.com/talent/coliving>
- IJJ-UNAM. (2015). Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda en México (ENCHV-UNAM). *Los mexicanos vistos por sí mismos.* .
- INEGI. (1990). XI Censo General de Población y Vivienda 1990. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/>
- INEGI. (2000). XII Censo General de Población y Vivienda 2000. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/>
- INEGI. (2010). Censo de Población y Vivienda 2010. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/>

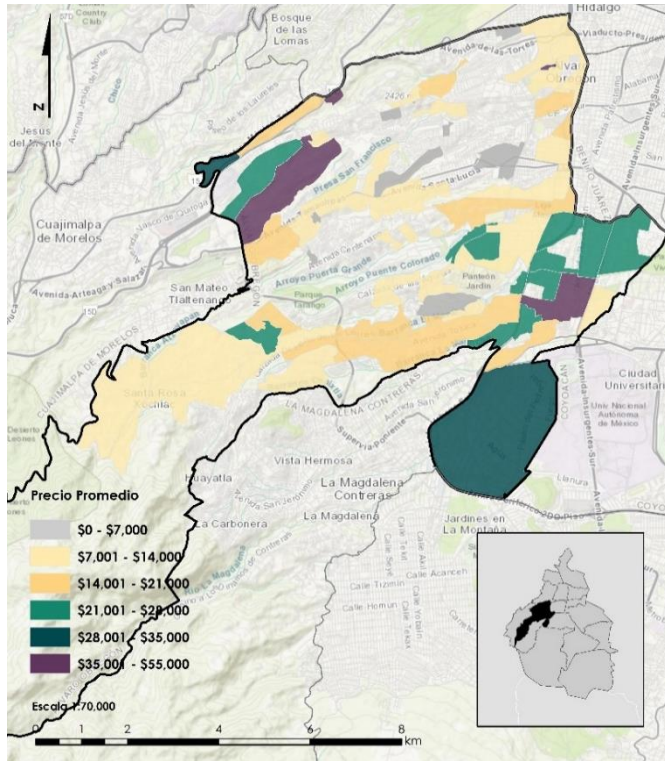
- INEGI. (2017). Encuesta Origen-Destino en Hogares de la ZMVM. *Principales Resultados de la EOD 2017*. México. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/eod/2017/doc/resultados\\_eod\\_2017.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/eod/2017/doc/resultados_eod_2017.pdf)
- INEGI. (2018). *Presentación de Resultados de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH 2018)*. Ciudad de México. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2018/doc/enigh2018\\_ns\\_presentacion\\_resultados\\_cdmx.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2018/doc/enigh2018_ns_presentacion_resultados_cdmx.pdf)
- INEGI. (2020). Censo de Población y Vivienda 2020. Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2020). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en Hogares (ENIGH). Obtenido de <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/#Tabulados>
- INEGI. (2021). *Resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Cifras durante el primer trimestre 2021*. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/enoe\\_ie/enoe\\_ie2021\\_05.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/enoe_ie/enoe_ie2021_05.pdf)
- INEGI, [ N. (2021). Principales Resultado del Censo 2020. Ciudad de México. Obtenido de [https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/ResultCenso2020\\_CdMx.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/EstSociodemo/ResultCenso2020_CdMx.pdf)
- INFONAVIT. (s.f.). Calculadora INFONAVIT. Recuperado el Octubre de 2021, de [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/lut/p/z1/hY7NDolwEISfhQNXdoFoqrealGqINyPuxQCpBVMoKRVeX\\_y5mljObXe-mQwQpEBN1lcys5VuMjXeJ5qfA4YYr9Dfx2zDkK-jbbRIwiD2EY7\\_ABptnBB\\_5OmJTDUc\\_Dfwo2MHJJXOX3N5k4dMAhIxEUYY72bGd2ft2y1ddHEYBk9qLZ](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavit.web/trabajadores/lut/p/z1/hY7NDolwEISfhQNXdoFoqrealGqINyPuxQCpBVMoKRVeX_y5mljObXe-mQwQpEBN1lcys5VuMjXeJ5qfA4YYr9Dfx2zDkK-jbbRIwiD2EY7_ABptnBB_5OmJTDUc_Dfwo2MHJJXOX3N5k4dMAhIxEUYY72bGd2ft2y1ddHEYBk9qLZ)
- Inmuebles24. (2021). Reporte de Mercado de CDMX y Valle Nov 2021. Obtenido de [https://www.inmuebles24.com/noticias/wp-content/uploads/2021/12/INDEX\\_CDMX\\_REPORTE\\_2021-11-1.pdf](https://www.inmuebles24.com/noticias/wp-content/uploads/2021/12/INDEX_CDMX_REPORTE_2021-11-1.pdf)
- Lamudi. (2021). Reporte del Mercado Inmobiliario 2021. Obtenido de <https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-2021/>
- Lamudi. (2021). *Reporte del Mercado Inmobiliario CDMX 2021*. Obtenido de [https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-cdmx-2021/?gclid=Cj0KCQiAkNiMBhCxARIsAIDDKNXTaD\\_QhhcKOn0KJ55reuFfoC0lxRN6A022mQwMqszylzWu3vgund\\_waArQuEALw\\_wcB#lp-pom-block-389](https://www.lamudi.com.mx/reporte-del-mercado-inmobiliario-cdmx-2021/?gclid=Cj0KCQiAkNiMBhCxARIsAIDDKNXTaD_QhhcKOn0KJ55reuFfoC0lxRN6A022mQwMqszylzWu3vgund_waArQuEALw_wcB#lp-pom-block-389)
- Mateos, N. (2021). Que no te engañen: esto es un estudio y esto es un loft. España: Revista AD. Obtenido de <https://www.revistaad.es/arquitectura/articulos/que-no-te-enganen-es-un-estudio-y-esto-es-un-loft/20529>
- Metros Cúbicos. (2021). Recuperado el Marzo-Diciembre de 2021, de <https://www.metroscubicos.com/>
- Navarrete, F. (2021). Es tu oportunidad: estas firmas planean construir 11 mil depas. El Financiero. Obtenido de <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2021/07/26/es-tu-oportunidad-estas-firmas-planean-construir-11-mil-depas/>

- Obras. (2020). *La vivienda en renta: un mercado atractivo en medio de la pandemia*. Obtenido de <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2020/07/20/vivienda-renta-mercado-avante-atractivo-medio-pandemia>
- Paquette, C., & Mabel, Y. (2009). Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate. *Centro-h*(3), 15-26.
- Ponce, G. (2015). Vivienda en renta: Una posibilidad para asegurar el derecho a una vivienda digna. *Pluralidad y Consenso*, 5(25). Obtenido de <http://revista.ibd.senado.gob.mx/index.php/PluralidadyConsenso/article/view/14>
- Puebla, C. (2010). El Estado y la promoción de la vivienda en México, Tesis de doctorado. México: Universidad Autónoma Metropolitana - Xochimilco.
- Real Estate. (2016). Greystar impulsa el negocio de multifamily en México. *Real Estate. Market & Lifestyle*. Obtenido de <https://realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/17286-greystar-impulsa-el-negocio-de-multifamily-en-mexico>
- Rodríguez, L. (2020). Renta Institucional en México. Perspectivas inmobiliarias durante la contingencia. Newmark Knight Frank. Obtenido de <https://research.newmark.mx/wp-content/uploads/2020/08/PERICO-13.pdf>
- Romo, R., & Velázquez, M. (2018). La dinámica inter e intrametropolitana de migración y movilidad en la ZMVM y zonas metropolitanas vecinas. En *Migraciones y moviidades en el centro de México*. México: Juan Pablos Editor.
- Salinas, L. A., & Pardo, A. M. (2018). Urbanismo neoliberal en la expansión de ciudades. El caso de la Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 28(1), 113-119. Obtenido de <https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.57537>
- SEDATU. (2014). Programa Nacional de Vivienda 2014 - 2018. Obtenido de [https://www.conavi.gob.mx/images/documentos/transparencia/rendicion\\_cuentas/Programa%20Nacional%20de%20Vivienda,%202014-2018.pdf](https://www.conavi.gob.mx/images/documentos/transparencia/rendicion_cuentas/Programa%20Nacional%20de%20Vivienda,%202014-2018.pdf)
- SEDATU. (2021). Programa Nacional de Vivienda 2021 - 2014. Obtenido de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643644/PNV\\_28.05.2021.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643644/PNV_28.05.2021.pdf)
- Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, Vol. 36(núm. 1). Obtenido de <https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/1923>
- Souza, E. (2019). What is Co-Living? *ArchDaily*. Obtenido de <https://www.archdaily.com/915335/what-is-co-living>
- Turits, M. (14 de Febrero de 2019). Por qué la generación de los millennials depende de sus padres para enriquecerse. *BBC Capital*. Obtenido de <https://www.bbc.com/mundo/vert-cap-47226360>
- Ziccardi, A. (2015). *Cómo viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda / Encuesta Nacional sobre las Condiciones de Habitabilidad de la Vivienda* (Primera ed.). Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México. Obtenido de <https://igop.uab.cat/wp-content/uploads/2018/05/Como-viven-los-mexicanos-completo.pdf>

## - Anexos

- **Infografía de vivienda en renta a nivel alcaldía**

Mapa A.1 Precios promedio de renta en Álvaro Obregón a nivel colonia (2021)



### Álvaro Obregón

**Vivienda alquilada:** 22% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 45% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte terreno 47%

Casa sola en terreno 30%

Departamento 19%

**Precio promedio de renta:** \$21,255

**Precio/m<sup>2</sup>:** 197

**Rango de precios:** \$3,800 - \$103,320

**Configuración tipo:**

Departamento, 117 m<sup>2</sup>,

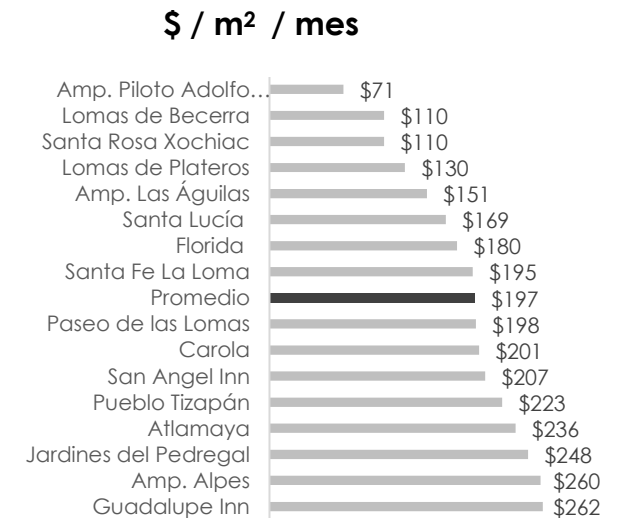
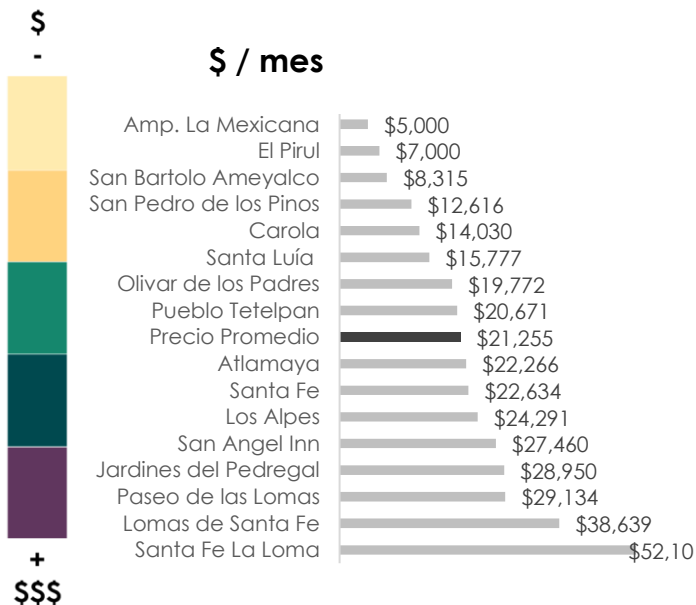
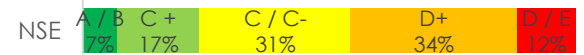
2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

**664 registros**

8% se ofertan amueblados o semiamueblados

79% cuenta por lo menos con 1 amenidad

96% de los anuncios son de inmobiliarias



Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	94%	2%	2%	1%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$21,630	\$35,182	\$12,449	\$6,656	\$5,188
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$197	\$122	\$207	\$246	\$299
<b>Rango de precios</b>	\$3,800 – \$103,320	\$10,500 - \$80,000	\$10,900 - \$30,000	\$5,000 - \$8,000	\$3,500 - \$7,000
<b>Superficie Promedio</b>	113 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	10.9%	0%	25%	87%	75%
<b>% con amenidades</b>	82%	18%	75%	12%	12%

### Azcapotzalco

**Vivienda alquilada:** 27% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 50% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Departamento 40%

Casa que comparte terreno 35%

Casa sola 20%

**Precio promedio de renta:** \$9,879

**Precio/m<sup>2</sup>:** 151

**Rango de precios:** \$2,600 - \$23,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 65 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1.5 baños, 1 estacionamiento

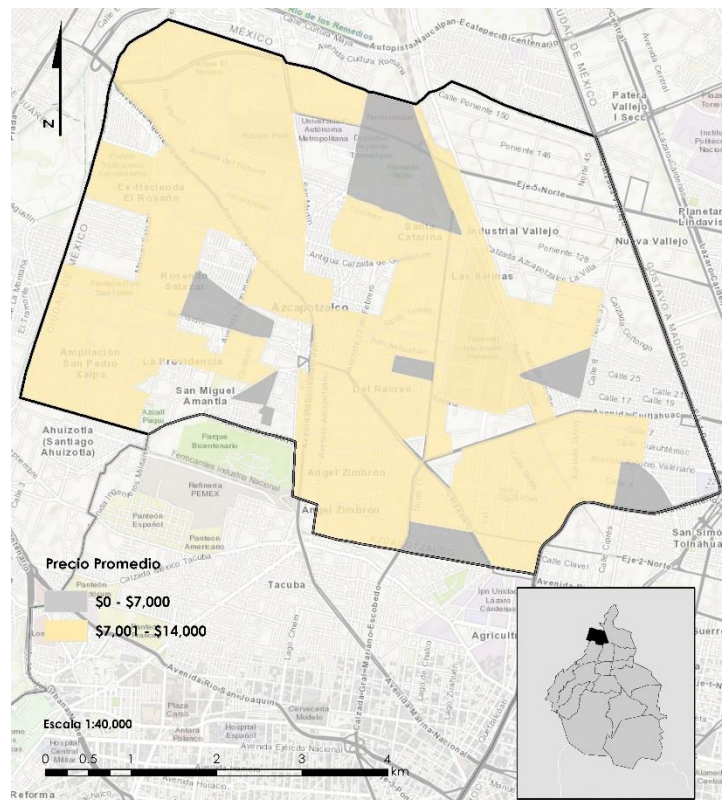
**196 registros**

4% se ofertan amueblados o semiamueblados

43% cuenta por lo menos con 1 amenidad

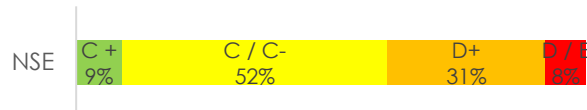
75% de los anuncios son de inmobiliarias

Mapa A.2 Precios promedio de renta en Azcapotzalco a nivel colonia (2021)

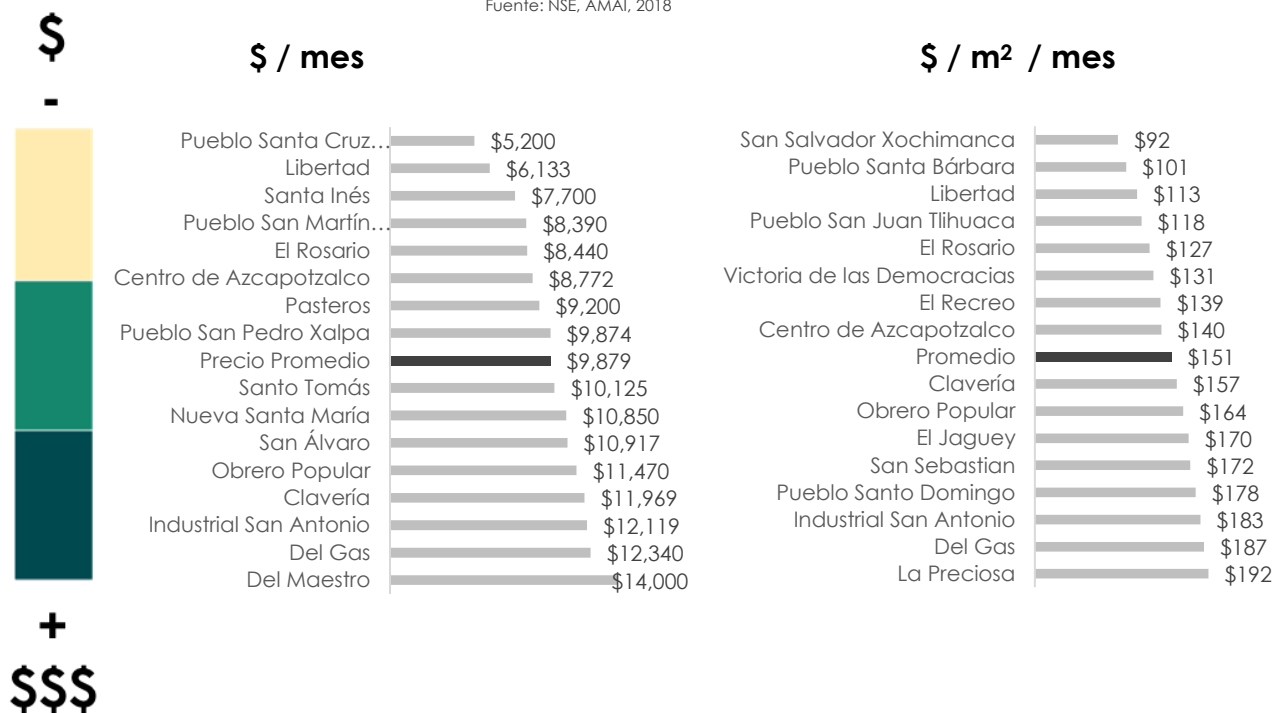


Fuente: Elaboración propia.





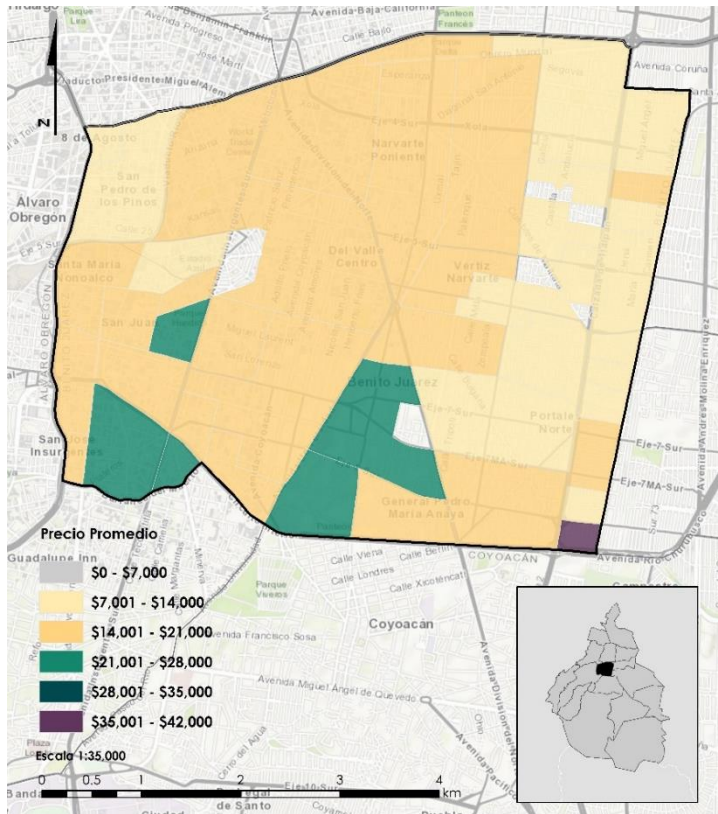
Fuente: NSE, AMAI, 2018



	Departamento	Casa	Loft	Estudio	Cuarto
<b>% de oferta</b>	98%	1%	0%	0%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$9,857	\$20,000	-	-	\$3,900
<b>Precio/m²</b>	\$151	\$159	-	-	\$130
<b>Rango de precios</b>	\$2,600–\$23,000	\$20,000	-	-	\$3,900
<b>Superficie Promedio</b>	65 m²	126 m²	-	-	30 m²
<b>% amueblados</b>	4%	0%	-	-	0%
<b>% con amenidades</b>	44%	0%	-	-	0%

Fuente: Elaboración propia.

Mapa A.3 Precios promedio de renta en Benito Juárez a nivel colonia (2021)



## Benito Juárez

**Vivienda alquilada:** 41% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 51% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Departamento 76%

Casa que comparte terreno 11%

Casa sola 11%

**Precio promedio de renta:** \$17,895

**Precio/m<sup>2</sup>:** 198

**Rango de precios:** \$4,000 - \$52,600

**Configuración tipo:**

Departamento, 95 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 2 baños, 1 estacionamiento

**1,053 registros**

14% se ofertan amueblados o semiamueblados

47% cuenta por lo menos con 1 amenidad

88% de los anuncios son de inmobiliarias



Fuente: NSE, AMAI, 2018



### \$ / mes

San Simón Ticumac	\$10,258
Nativitas	\$10,433
Moderna	\$10,564
Álamos	\$11,800
San Pedro de los Pinos	\$12,794
Portales Sur	\$15,301
Narvarte Poniente	\$16,415
Piedad Narvarte	\$17,754
Precio Promedio	\$17,895
Del Valle Sur	\$18,309
Acaicas	\$18,883
Del Valle Centro	\$19,873
Nápoles	\$20,432
San José Insurgentes	\$21,007
Extremadura Insurgentes	\$21,333
Santa Cruz Atoyac	\$21,408
Xoco	\$23,873

### \$ / m<sup>2</sup> / mes

Postal	\$120
Niños Héroes	\$158
Moderna	\$160
Albert	\$166
Álamos	\$173
Santa María Nonoalco	\$177
Acaicas	\$182
Ciudad de los Deportes	\$189
Promedio	\$198
Independencia	\$201
Portales Sur	\$203
Nápoles	\$207
Insurgentes Mixcoac	\$218
Letrán Valle	\$238
Extremadura Insurgentes	239
Santa Cruz Atoyac	\$247
Xoco	\$252

Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	96%	0.5%	2%	0.5%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$18,022	\$29,038	\$16,160	\$10,371	\$6,091
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$195	\$147	\$300	\$379	\$252
<b>Rango de precios</b>	\$6,000 – \$52,600	\$18,000- \$40,000	\$6,500 - \$26,500	\$5,100 - \$15,500	\$4,000 - \$8,500
<b>Superficie Promedio</b>	95.5 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	12%	0%	65%	86%	64%
<b>% con amenidades</b>	47%	12%	65%	57%	18%

### Coyoacán

**Vivienda alquilada:** 19% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 39% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 36%

Departamento 31%

Casa sola 31%

**Precio promedio de renta:** \$14,431

**Precio/m<sup>2</sup>:** 162

**Rango de precios:** \$3,500 - \$80,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 87 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1.5 baños, 1 estacionamiento

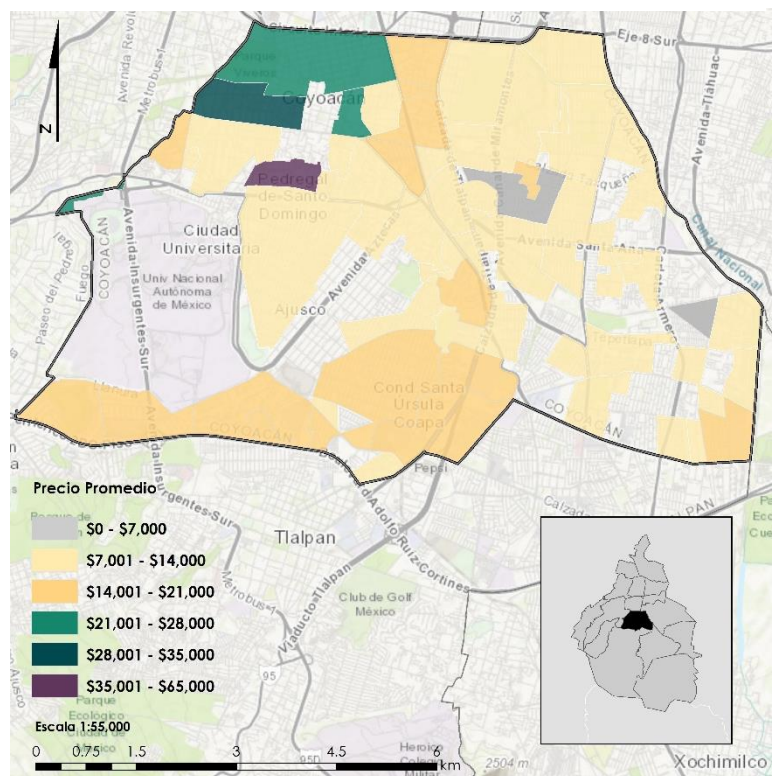
**296 registros**

11% se ofertan amueblados o semiamueblados

58% cuenta por lo menos con 1 amenidad

79% de los anuncios son de inmobiliarias

Mapa A.4 Precios promedio de renta en Coyoacán a nivel colonia (2021)



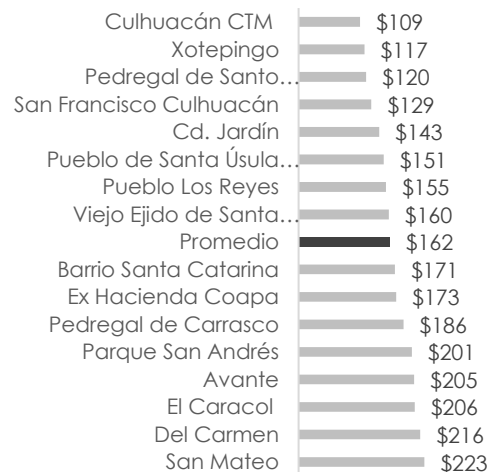
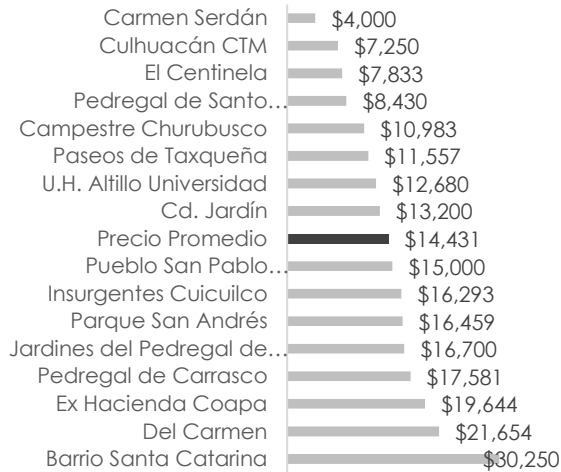
Fuente: Elaboración propia.



Fuente: NSE, AMAI, 2018

\$ / mes

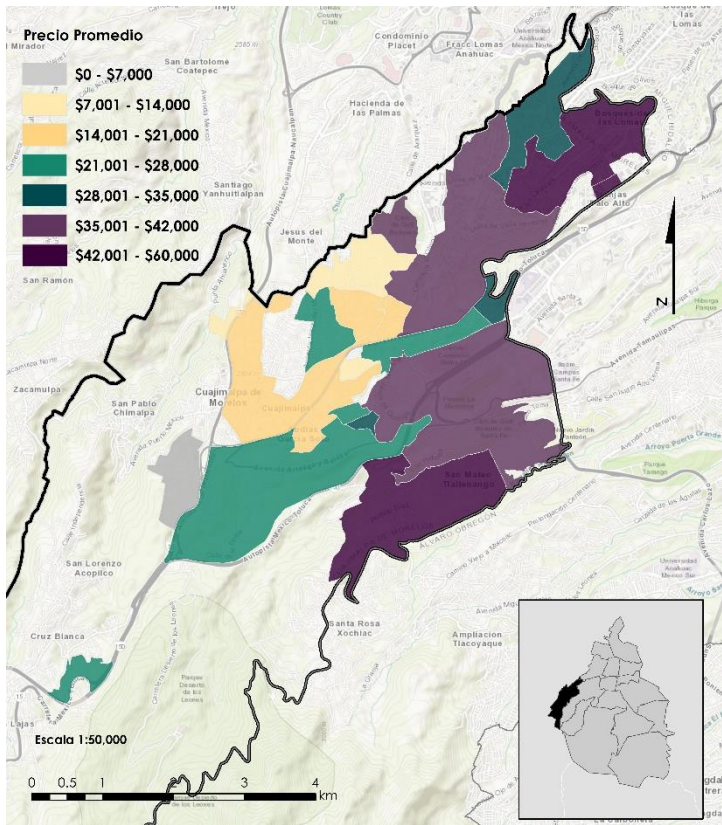
\$ / m<sup>2</sup> / mes



	Departamento	Casa	Loft	Estudio	Cuarto
<b>% de oferta</b>	94%	3%	1%	0%	2%
<b>Precio promedio</b>	\$14,054	\$35,772	\$10,277	-	\$5,060
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$161	\$121	\$207	-	\$157
<b>Rango de precios</b>	\$3,500 – \$45,000	\$9,500 - \$80,000	\$8,330 - \$13,000	-	\$4,000 - \$6,000
<b>Superficie Promedio</b>	88 m <sup>2</sup>	298 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	-	36 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	10%	0%	33%	-	40%
<b>% con amenidades</b>	39%	33%	66%	-	0%

Fuente: Elaboración propia.

Mapa A.5 Precios promedio de renta en Cuajimalpa a nivel colonia (2021)



## Cuajimalpa

**Vivienda alquilada:** 22% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 38% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 47%

Casa sola 30%

Departamento 18%

**Precio promedio de renta:** \$30,474

**Precio/m<sup>2</sup>:** 207

**Rango de precios:** \$4,500 - \$150,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 150 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

**663 registros**

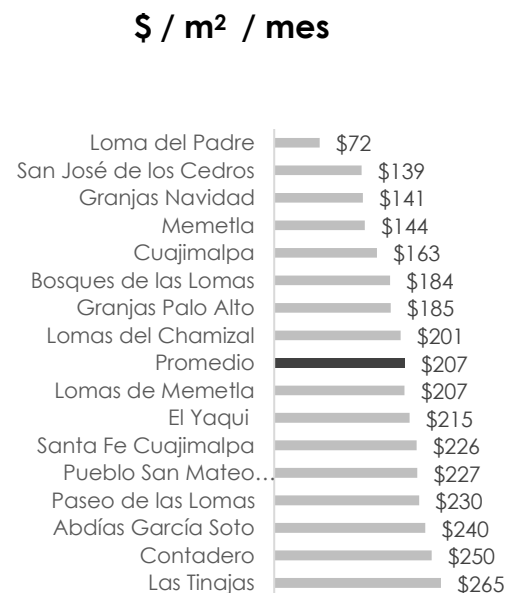
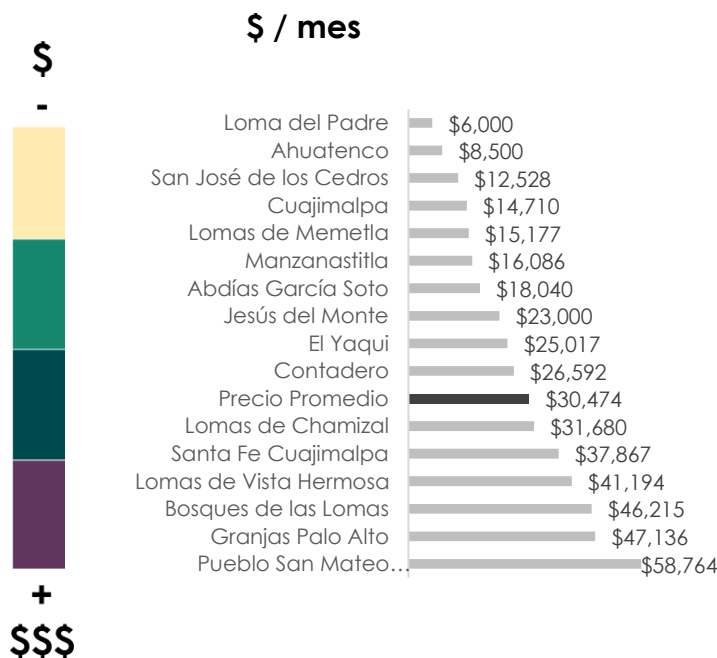
22% se ofertan amueblados o semiamueblados

89% cuenta por lo menos con 1 amenidad

96% de los anuncios son de inmobiliarias








Fuente: NSE, AMAI, 2018



Fuente: Elaboración propia.



	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	92%	1.5%	6%	0%	0.5%
<b>Precio promedio</b>	\$31,153	\$52,718	\$15,730	-	\$7,000
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$204	\$168	\$258	-	\$273
<b>Rango de precios</b>	\$4,500 – \$150,000	\$14,500 - \$150,000	\$9,000 - \$25,000	-	\$6,500 - \$7,500
<b>Superficie Promedio</b>	156 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	-	27 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	18%	9%	75%	-	50%
<b>% con amenidades</b>	89%	73%	98%	-	0%

Mapa A.6 Precios promedio de renta en Cuauhtémoc a nivel colonia (2021)

### Cuauhtémoc

**Vivienda alquilada:** 41% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 52% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Departamento 74%

Casa que comparte 14%

Casa sola 6%

**Precio promedio de renta:** \$19,235

**Precio/m<sup>2</sup>:** 218

**Rango de precios:** \$4,000 - \$165,312

**Configuración tipo:**

Departamento, 88 m<sup>2</sup>,

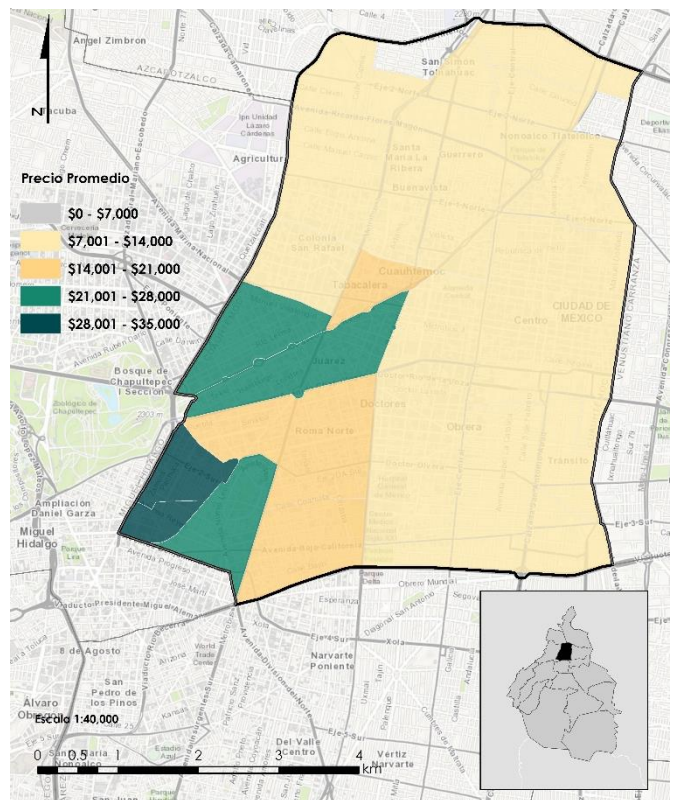
2 recámaras, 1.5 baños, 1 estacionamiento

**705 registros**

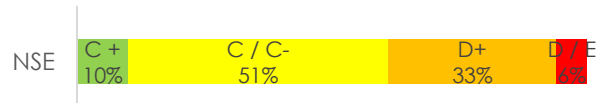
25% se ofertan amueblados o semiamueblados

37% cuenta por lo menos con 1 amenidad

91% de los anuncios son de inmobiliarias



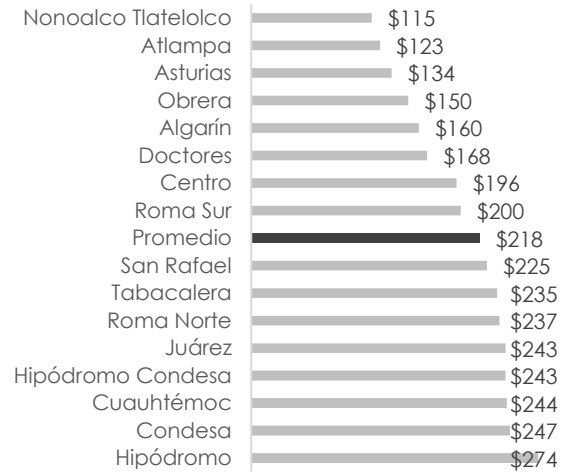
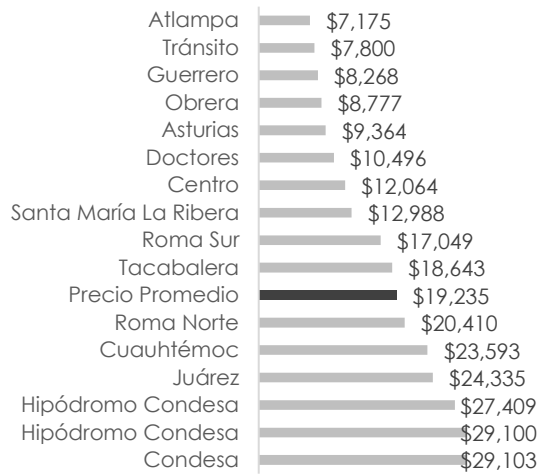
Fuente: Elaboración propia.








Fuente: NSE, AMAI, 2018

\$ / mes

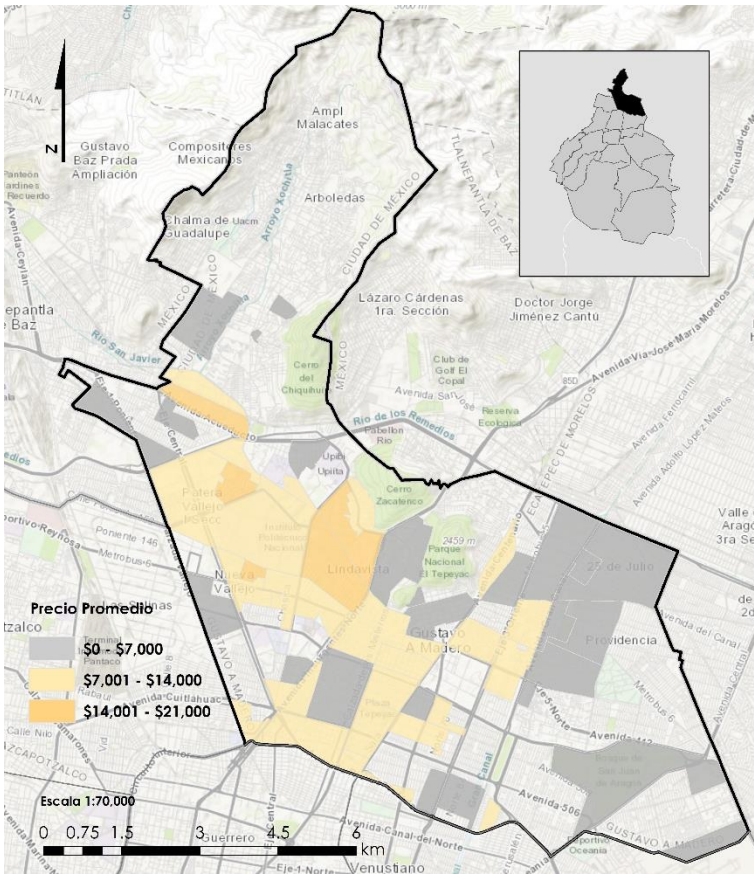
\$ / m<sup>2</sup> / mes



	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	94%	0%	4%	1%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$19,375	-	\$18,643	\$10,460	\$7,271
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$214	-	\$288	\$350	\$195
<b>Rango de precios</b>	\$4,000 – \$165,312	-	\$8,500 – \$30,000	\$7,800 – \$14,000	\$5,500 – \$8,600
<b>Superficie Promedio</b>	89 m <sup>2</sup>	-	68 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	22%	-	81%	80%	71%
<b>% con amenidades</b>	36%	-	59%	100%	29%

Fuente: Elaboración propia.

Mapa A.7 Precios promedio de renta en Gustavo A. Madero a nivel colonia (2021)



**Gustavo A. Madero**

**Vivienda alquilada:** 21% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 47% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 47%

Casa sola 31%

Departamento 18%

**Precio promedio de renta:** \$9,963

**Precio/m<sup>2</sup>:** 131

**Rango de precios:** \$2,000 - \$60,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 78 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1.5 baños, 1 estacionamiento

**161 registros**

4% se ofertan amueblados o semiamueblados

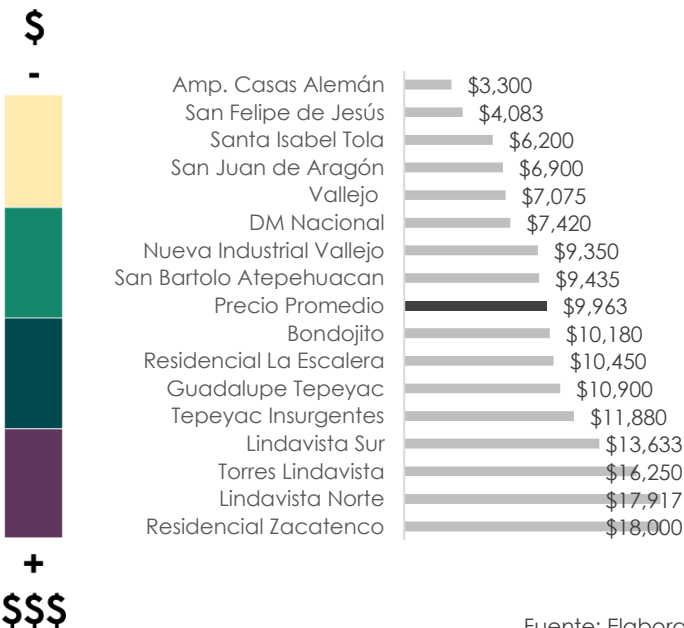
29% cuenta por lo menos con 1 amenidad

81% de los anuncios son de inmobiliarias

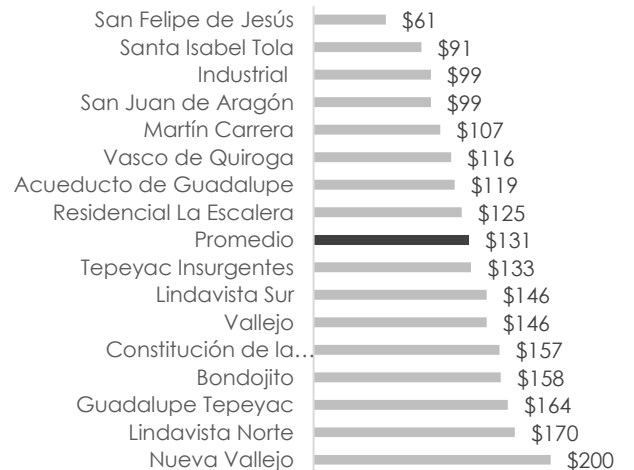


Fuente: NSE, AMAI, 2018

**\$ / mes**



**\$ / m<sup>2</sup> / mes**



Fuente: Elaboración propia.



	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	96%	2%	0%	1%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$9,578	\$34,667	-	\$5,000	\$5,500
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$131	\$129	-	\$164	\$172
<b>Rango de precios</b>	\$2,800 – \$24,000	\$19,000 - \$60,000	-	\$2,000 - \$8,000	\$5,500
<b>Superficie Promedio</b>	75 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	-	28 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	3%	33%	-	0%	100%
<b>% con amenidades</b>	30%	0%	-	0%	0%

### Iztacalco

**Vivienda alquilada:** 23% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 44% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 38%

Departamento 30%

Casa sola 28%

**Precio promedio de renta:** \$8,165

**Precio/m<sup>2</sup>:** 135

**Rango de precios:** \$3,000 - \$19,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 63 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1 baños, 1 estacionamiento

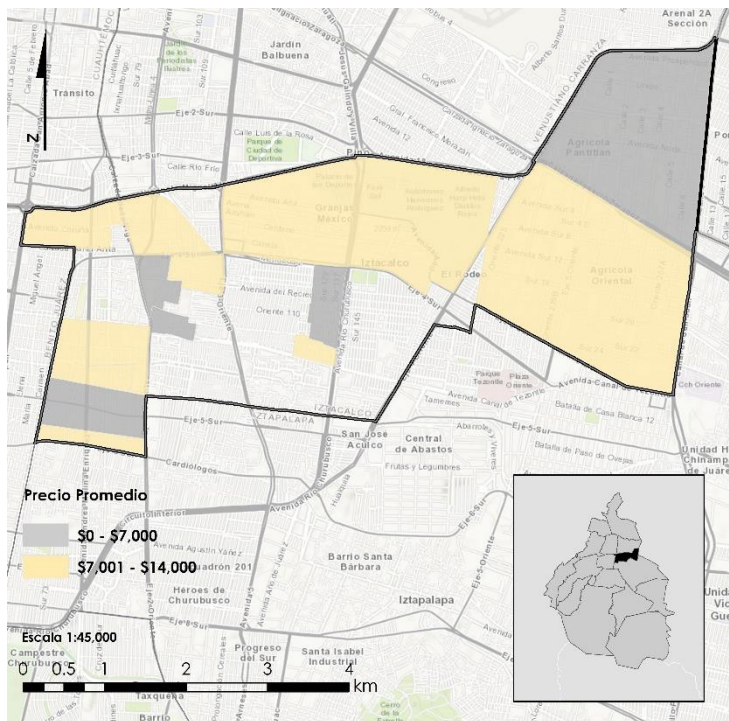
**131 registros**

7% se ofertan amueblados o semiamueblados

47% cuenta por lo menos con 1 amenidad

63% de los anuncios son de inmobiliarias

Mapa A.8 Precios promedio de renta en Iztacalco a nivel colonia (2021)



Fuente: Elaboración propia.



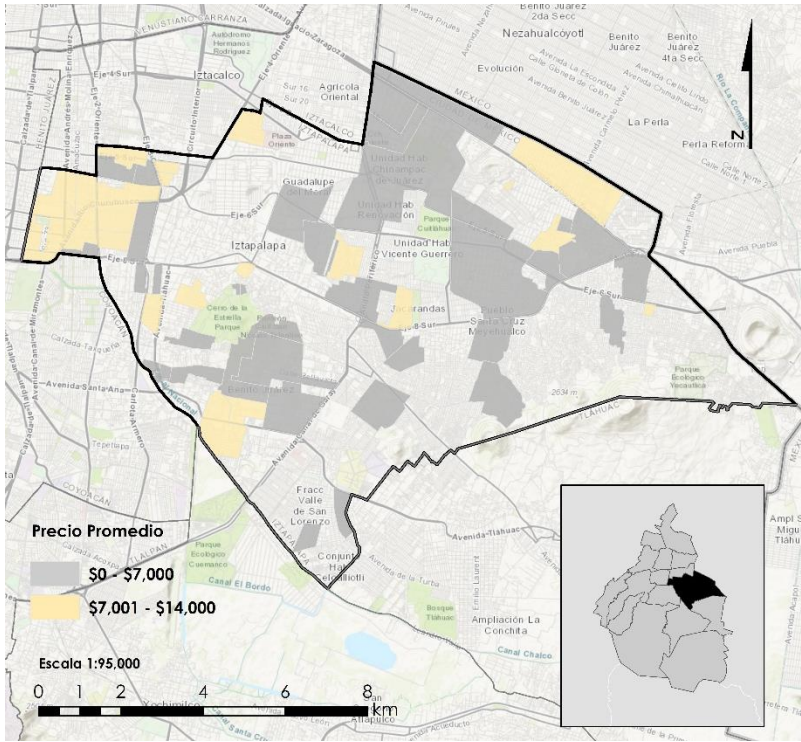
Fuente: NSE, AMAI, 2018



	Departamento	Casa	Loft	Estudio	Cuarto
<b>% de oferta</b>	98%	0%	0%	0%	2%
<b>Precio promedio</b>	\$8,251	-	-	-	\$4,500
<b>Precio/m²</b>	\$133	-	-	-	\$333
<b>Rango de precios</b>	\$3,900 – \$19,000	-	-	-	\$3,000 - \$6,500
<b>Superficie Promedio</b>	63 m²	-	-	-	15 m²
<b>% amueblados</b>	5%	-	-	-	66%
<b>% con amenidades</b>	48%	-	-	-	0%

Fuente: Elaboración propia.

Mapa A.9 Precios promedio de renta en Iztapalapa a nivel colonia (2021)



## Iztapalapa

**Vivienda alquilada:** 22% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 47% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 42%

Casa sola 36%

Departamento 18%

**Precio promedio de renta:** \$7,125

**Precio/m<sup>2</sup>:** 105

**Rango de precios:** \$2,500 - \$18,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 69 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1 baños, 1 estacionamiento

**111 registros**

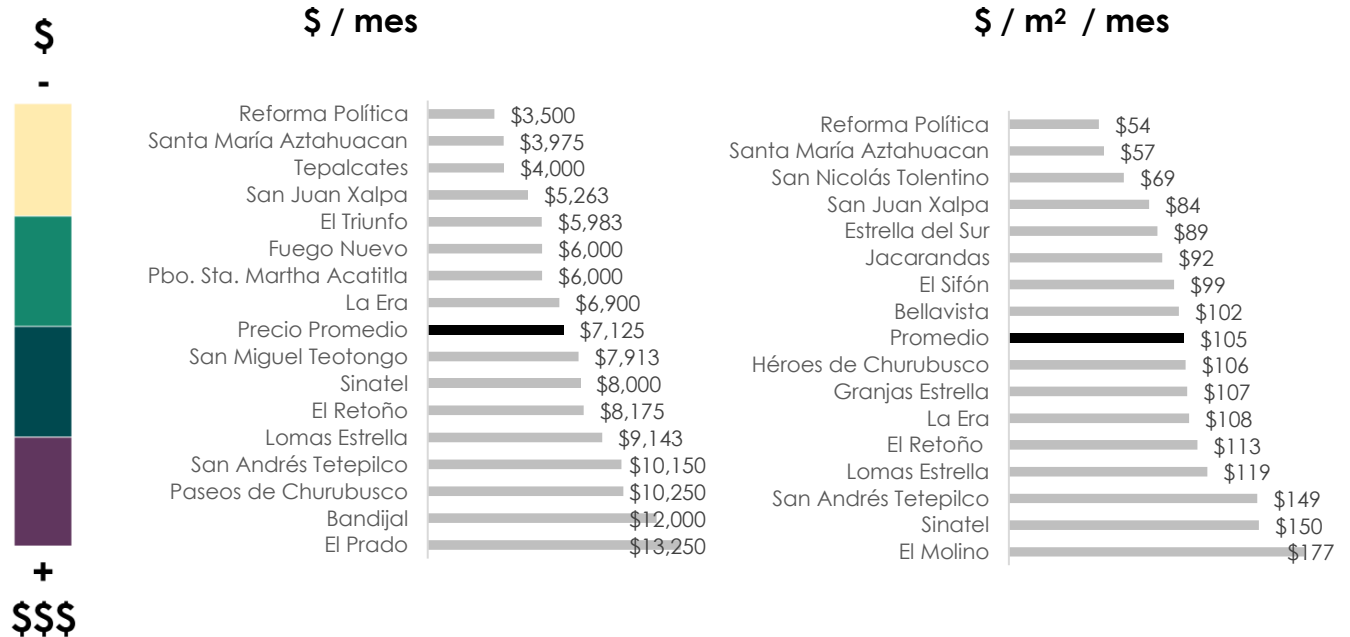
3% se ofertan amueblados o semiamueblados

15% cuenta por lo menos con 1 amenidad

64% de los anuncios son de inmobiliarias



Fuente: NSE, AMAI, 2018



Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	97%	2%	0%	0%	1%
<b>Precio promedio</b>	\$7,054	\$13,250	-	-	\$2,500
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$104	\$143	-	-	\$93
<b>Rango de precios</b>	\$2,500 – \$15,500	\$8,500 - \$18,000	-	-	\$2,500
<b>Superficie Promedio</b>	68 m <sup>2</sup>	103 m <sup>2</sup>	-	-	27 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	3%	0%	-	-	0%
<b>% con amenidades</b>	16%	0%	-	-	0%

### Magdalena Contreras

**Vivienda alquilada:** 13% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 39% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 60%

Casa sola 32%

Departamento 6%

**Precio promedio de renta:** \$22,012

**Precio/m<sup>2</sup>:** 153

**Rango de precios:** \$5,000 - \$150,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 142 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

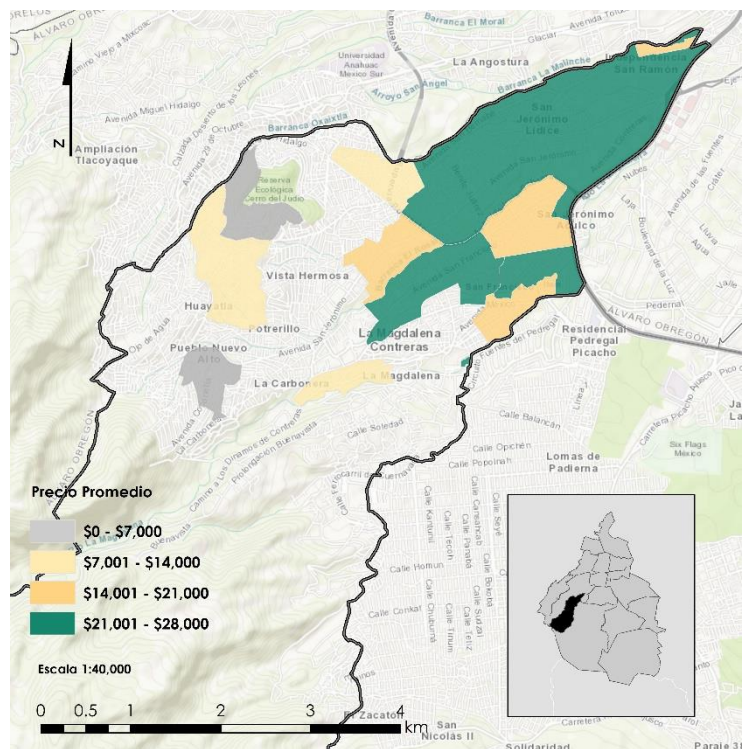
**105 registros**

7% se ofertan amueblados o semiamueblados

47% cuenta por lo menos con 1 amenidad

91% de los anuncios son de inmobiliarias

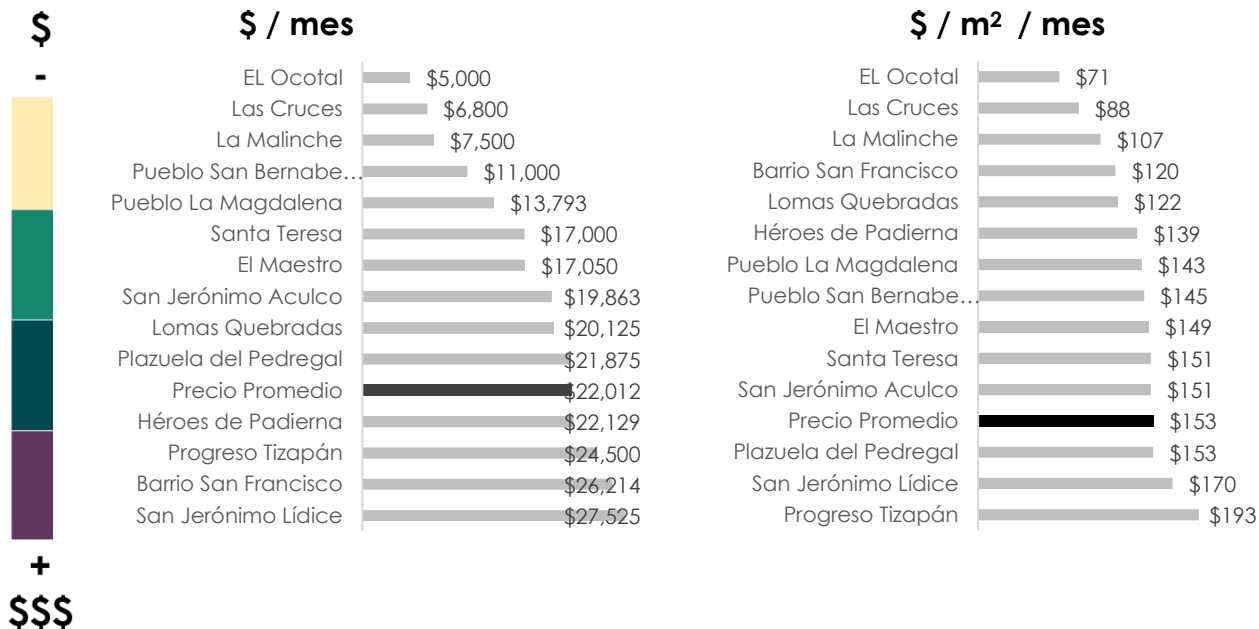
Mapa A.10 Precios promedio de renta en Magdalena Contreras a nivel colonia (2021)




Fuente: Elaboración propia.



Fuente: NSE, AMAI, 2018

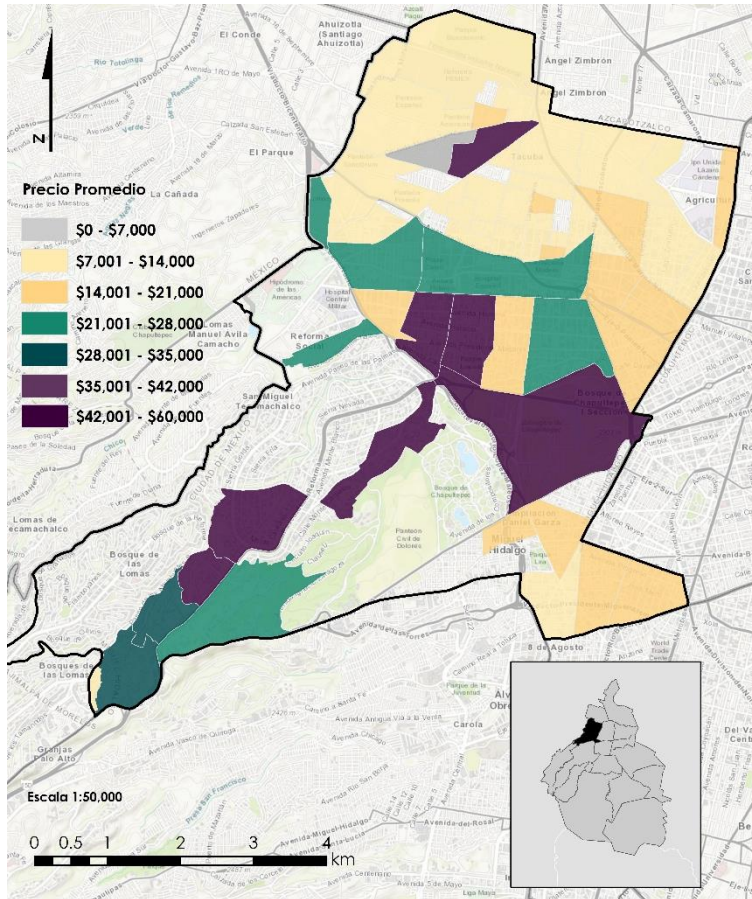


	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	85%	13%	2%	0%	0%
<b>Precio promedio</b>	\$18,876	\$42,036	\$21,400	-	-
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$155	\$125	\$250	-	-
<b>Rango de precios</b>	\$5,000 – \$80,000	\$20,500 - \$150,000	\$20,400 - \$22,400	-	-
<b>Superficie Promedio</b>	126 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	-	-
<b>% amueblados</b>	7%	7%	0%	-	-
<b>% con amenities</b>	48%	7%	100%	-	-

Fuente: Elaboración propia.



Mapa A.11 Precios promedio de renta en Miguel Hidalgo a nivel colonia (2021)



**Miguel Hidalgo**

**Vivienda alquilada:** 37% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 49% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Departamento 60%

Casa que comparte 20%

Casa sola 14%

**Precio promedio de renta:** \$32,553

**Precio/m<sup>2</sup>:** 246

**Rango de precios:** \$2,700 - \$159,980

**Configuración tipo:**

Departamento, 133 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 2 baños, 2 estacionamientos

**1545 registros**

24% se ofertan amueblados o semiamueblados

60% cuenta por lo menos con 1 amenidad

95% de los anuncios son de inmobiliarias







Fuente: NSE, AMAI, 2018



\$	\$ / mes
	Argentina Antigua \$6,500
	Tlaxpana \$7,300
	San Diego Ocoyoacac \$7,883
	Tacuba \$9,932
	Argentina Poniente \$10,693
	Anáhuac II Secc. \$13,563
	Escandón I Secc. \$14,111
	Anzures \$20,860
	Granada \$27,035
	<b>Precio Promedio \$32,553</b>
	Real de las Lomas \$35,000
	Lomas de Chapultepec \$42,734
	Lomas de Reforma \$43,000
	Polanco II Secc. \$45,635
	Polanco III Secc. \$45,976
	Torre Blanca \$48,508
+	Bosque de Chapultepec \$79,468

\$ / m <sup>2</sup> / mes
San Diego Ocoyoacac \$123
Lomas de Sotelo \$135
Tacuba \$165
Lomas de Bezares \$177
San Miguel Chapultepec \$184
Escandón II Secc. \$199
Lomas de Chapultepec \$219
Reforma Social \$234
Anáhuac I Secc. \$243
<b>Promedio \$246</b>
Polanco III Secc. \$263
Torre Blanca \$265
Periodista \$279
Polanco II Secc. \$287
Granada \$295
Bosque de Chapultepec \$362
Bosques de las Lomas \$446

Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	97%	0.5%	2%	0%	0.5%
<b>Precio promedio</b>	\$33,069	\$36,771	\$17,111	-	\$9,269
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$244	\$139	\$340	-	\$422
<b>Rango de precios</b>	\$3,900 – \$160,000	\$15,900 – \$90,000	\$5,500 - \$33,000	-	\$2,700 - \$21,000
<b>Superficie Promedio</b>	134 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	-	27 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	23%	14%	48%	-	92%
<b>% con amenidades</b>	60%	29%	84%	-	23%

## Tláhuac

**Vivienda alquilada:** 18% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 35% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa sola 65%

Casa que comparte 18%

Departamentos 14%

**Precio promedio de renta:** \$4,938

**Precio/m<sup>2</sup>:** 84

**Rango de precios:** \$2,500 - \$8,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 61 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1 baño, 1 estacionamiento

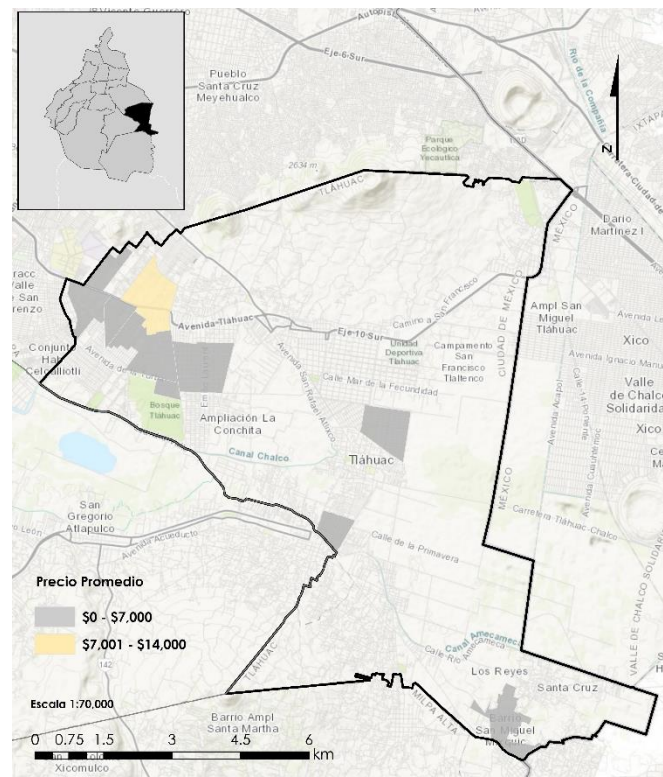
**13 registros**

0% se ofertan amueblados o semiamueblados

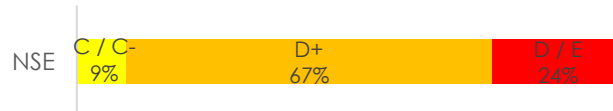
15% cuenta por lo menos con 1 amenidad

38% de los anuncios son de inmobiliarias

Mapa A.12 Precios promedio de renta en Tláhuac a nivel colonia (2021)








Fuente: Elaboración propia.



Fuente: NSE, AMAI, 2018

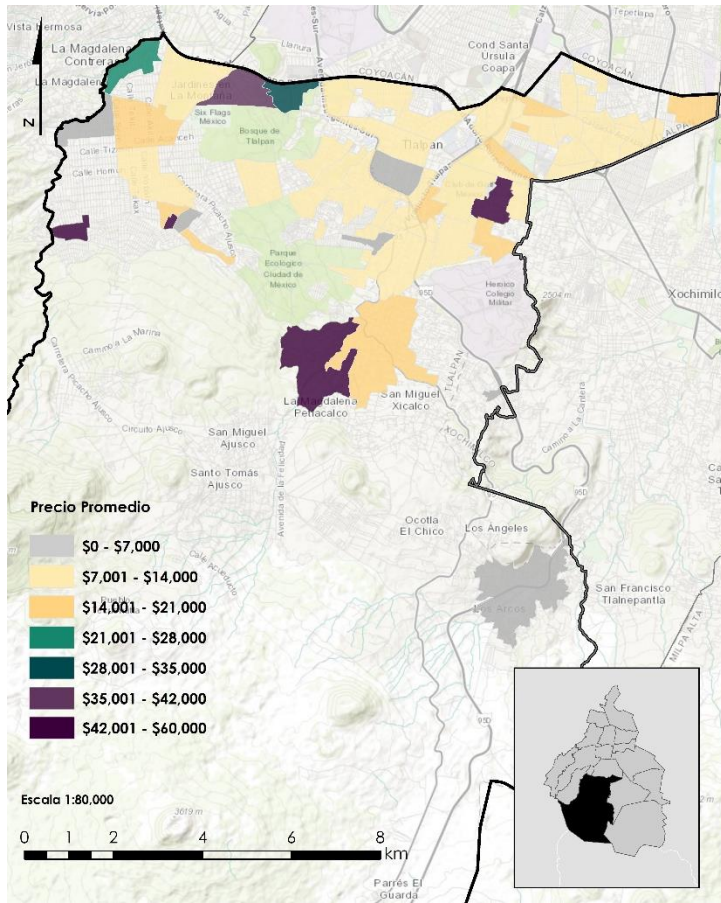


	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	92%	0%	0%	0%	8%
<b>Precio promedio</b>	\$5,100	-	-	-	\$3,000
<b>Precio/m²</b>	\$83	-	-	-	\$100
<b>Rango de precios</b>	\$2,500 – \$8,000	-	-	-	\$3,000
<b>Superficie Promedio</b>	63 m²	-	-	-	30 m²
<b>% amueblados</b>	0%	-	-	-	0%
<b>% con amenidades</b>	17%	-	-	-	0%

Fuente: Elaboración propia.



Mapa A.13 Precios promedio de renta en Tlalpan a nivel colonia (2021)



**Tlalpan**

**Vivienda alquilada:** 16% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 35% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa que comparte 43%

Casa sola 37%

Departamento 15%

**Precio promedio de renta:** \$17,316

**Precio/m<sup>2</sup>:** 143

**Rango de precios:** \$3,000 - \$120,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 121 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 2 baños, 1 estacionamiento

**237 registros**

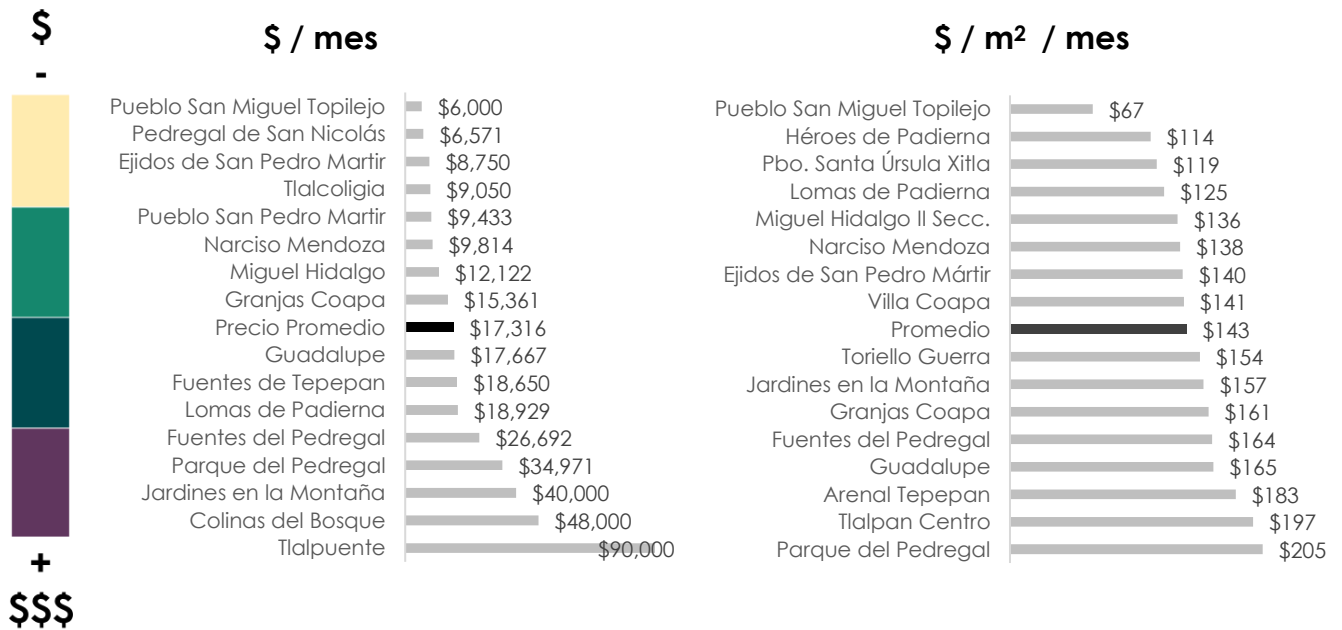
8% se ofertan amueblados o semiamueblados

37% cuenta por lo menos con 1 amenidad


51% de los anuncios son de inmobiliarias



Fuente: NSE, AMAL, 2018



Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	90.5%	5.5%	1%	0%	3%
<b>Precio promedio</b>	\$15,589	\$52,369	\$12,200	-	\$5,250
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$144	\$115	\$200	-	\$132
<b>Rango de precios</b>	\$3,000 - \$69,900	\$10,900 - \$120,000	\$9,500 - \$14,900	-	\$3,600 - \$8,500
<b>Superficie Promedio</b>	108 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	-	37 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	6%	15%	50%	-	50%
<b>% con amenities</b>	54%	59%	50%	-	0%

### Venustiano Carranza

**Vivienda alquilada:** 26% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 46% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Departamento 39%

Casa que comparte 36%

Casa sola 20%

**Precio promedio de renta:** \$8,454

**Precio/m<sup>2</sup>:** 126

**Rango de precios:** \$3,000 - \$16,700

**Configuración tipo:**

Departamento, 70 m<sup>2</sup>,

2 recámaras, 1 baño, 1 estacionamiento

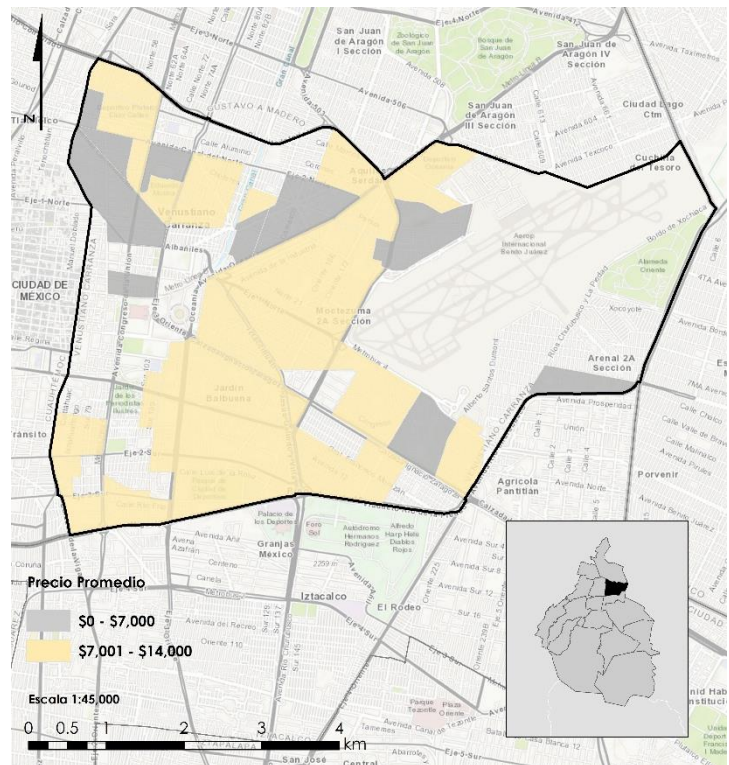
**70 registros**

9% se ofertan amueblados o semiamueblados

27% cuenta por lo menos con 1 amenidad

60% de los anuncios son de inmobiliarias

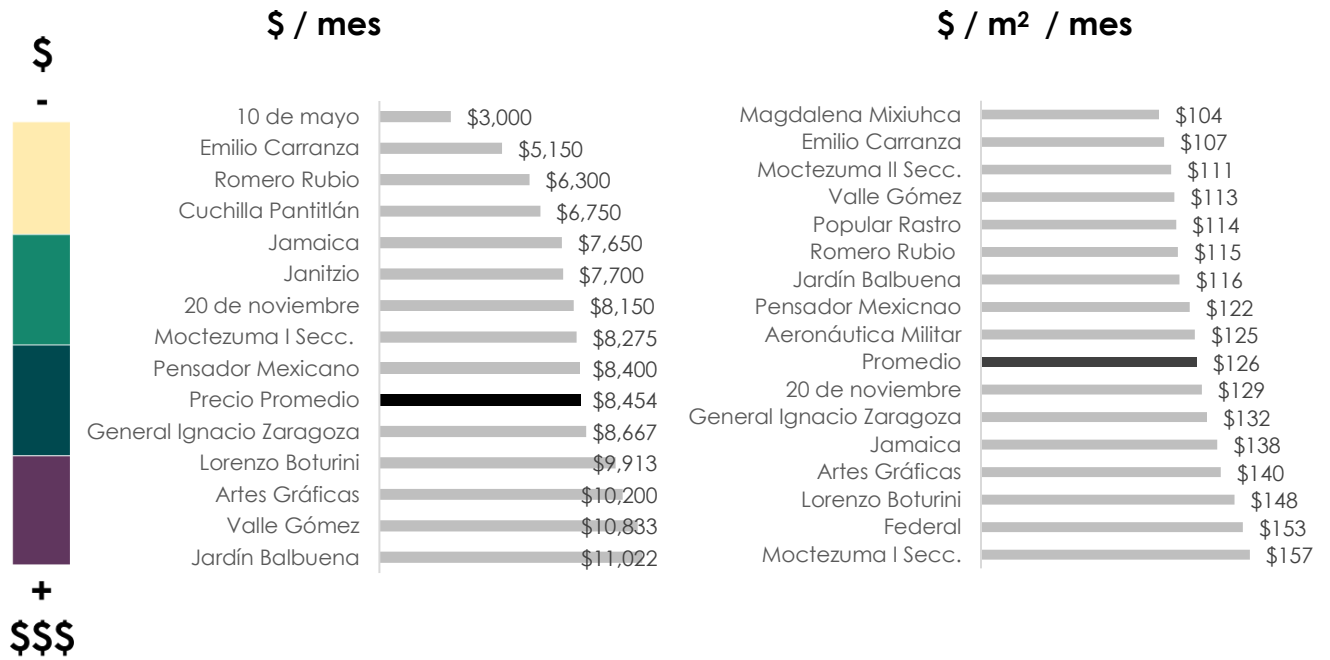
Mapa A.14 Precios promedio de renta en Venustiano Carranza nivel colonia (2021)



Fuente: Elaboración propia.



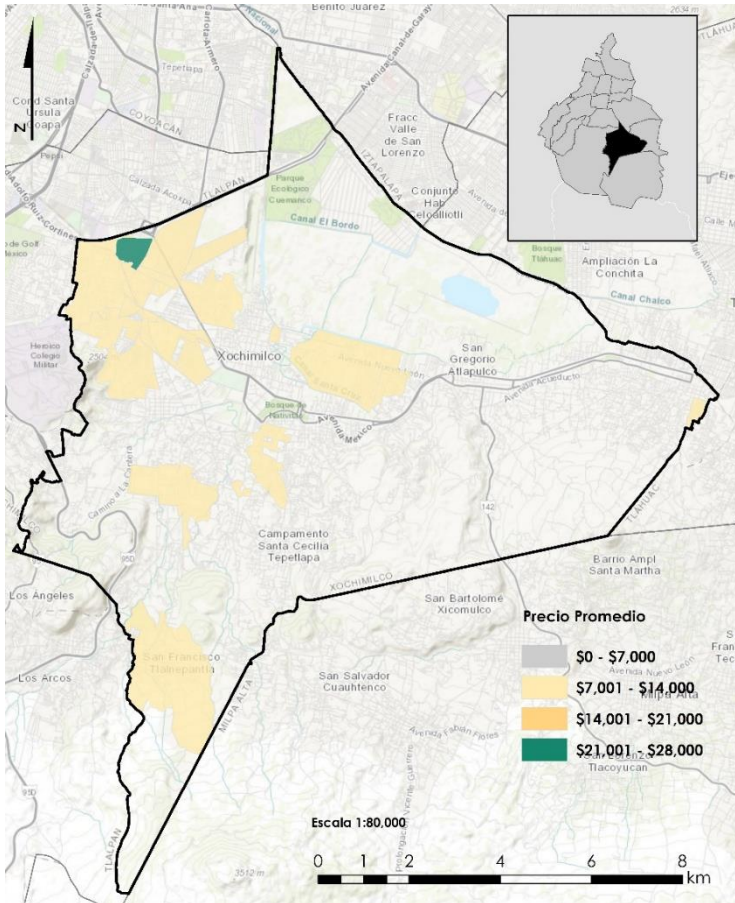
Fuente: NSE; AMAI, 2018



	Departamento	Casa	Loft	Estudio	Cuarto
<b>% de oferta</b>	94%	1.5%	0%	0%	4.5%
<b>Precio promedio</b>	\$8,647	\$10,500	-	-	\$3,533
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$124	\$88	-	-	\$168
<b>Rango de precios</b>	\$3,000 – \$16,700	\$10,500	-	-	\$3,000 - \$3,800
<b>Superficie Promedio</b>	71 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	-	-	29 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	6%	100%	-	-	33%
<b>% con amenidades</b>	29%	0%	-	-	0%

Fuente: Elaboración propia.

Mapa A.15 Precios promedio de renta en Xochimilco nivel colonia (2021)



**Xochimilco**

**Vivienda alquilada:** 16% (INEGI, 2020)

**Vivienda no propia:** 32% (INEGI, 2020)

**Clases de vivienda:** (INEGI, 2020)

Casa sola 54%

Casa que comparte 38%

Departamento 5%

**Precio promedio de renta:** \$8,253

**Precio/m²:** 111

**Rango de precios:** \$3,600 - \$25,000

**Configuración tipo:**

Departamento, 80 m²,

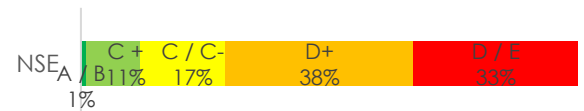
2 recámaras, 1.5 baños, 1 estacionamiento

**33 registros**

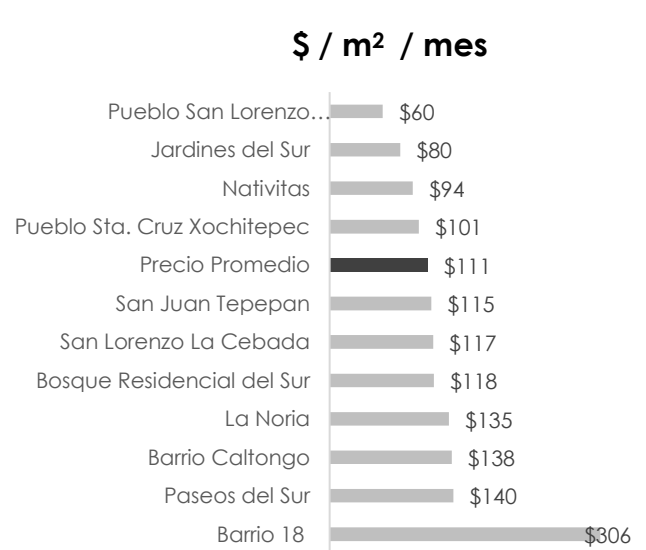
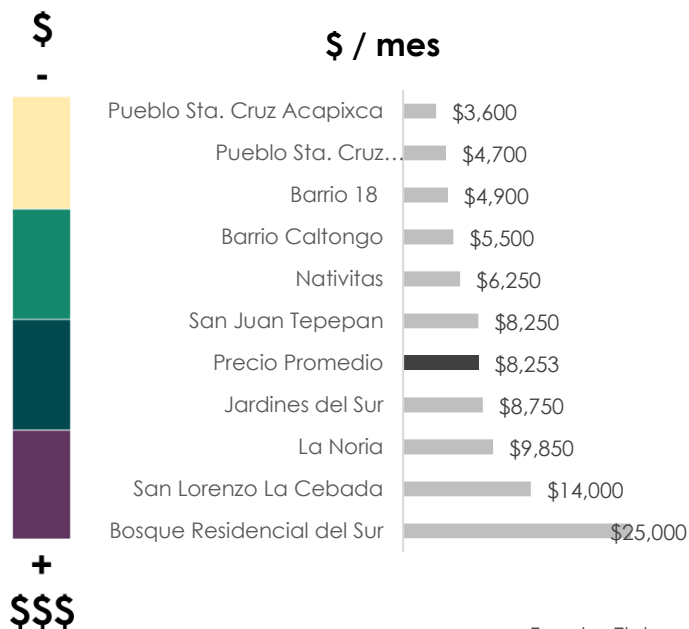
18% se ofertan amueblados o semiamueblados

15% cuenta por lo menos con 1 amenidad






60% de los anuncios son de inmobiliarias



Fuente: NSE, AMAI, 2018



Fuente: Elaboración propia.

	 Departamento	 Casa	 Loft	 Estudio	 Cuarto
<b>% de oferta</b>	88%	9%	0%	0%	3%
<b>Precio promedio</b>	\$7,636	\$15,333	-	-	\$4,900
<b>Precio/m<sup>2</sup></b>	\$104	\$106	-	-	\$306
<b>Rango de precios</b>	\$3,600 – \$14,000	\$9,000 - \$25,000	-	-	\$4,900
<b>Superficie Promedio</b>	77 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	-	-	16 m <sup>2</sup>
<b>% amueblados</b>	14%	33%	-	-	100%
<b>% con amenidades</b>	17%	0%	-	-	0%

Fuente: Elaboración propia.






• Precios y características de los desarrollos de vivienda institucional en renta en operación en la CDMX (2021)

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador o Desarrollador	Año de inauguración	Niveles	Unidades	Prototipos	Servicios incluidos	Amenidades y servicios comunes	Duración de contrato	Requisitos
<b>City Rent Parques Polanco</b>	Lago Mayor s/n, Granada, Miguel Hidalgo	Abilia	2015	30	330	4	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga	Vigilancia, elevadores, zona comercial, juegos infantiles, coffee / sky lounge, área de mascotas, gimnasio, business center, salón de usos múltiples, social room, áreas verdes, terraza y salón de fiestas.	6, 12 y 18 meses	1 o 2 depósitos y comprobar ingresos de 2.5 veces el valor de la renta.
<b>Magenta Reforma 284</b>	Paseo de la Reforma 284, Juárez, Cuauhtémoc	Diámetro Arquitectos	2010	25	336	4	Mantenimiento	Vigilancia, elevadores, alberca y gimnasio.	Anual	1 depósito, fiador con bien inmueble libre de gravamen en CDMX, estados de cuenta del último año para verificar solvencia económica y carta laboral especificando sueldo percibido u obligado solidario.
<b>H19 Roma Suites</b>	Huatusco 19, Roma Sur, Cuauhtémoc	H19 Roma Suites	2015	6	19	4	Mantenimiento, agua, luz, gas e internet, cambio de blancos por semana	Vigilancia, elevadores, roof garden, lavandería y business center	Mensual o anual	\$5,000 de depósito y llenar solicitud de renta y copia de INE.
<b>Masaryk 123</b>	Masaryk 123, Polanco, Miguel Hidalgo	Masaryk 123	2017	3	57	6	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga	Vigilancia, elevadores, zona comercial, gimnasio y roof garden.	Mensual (mín. 3 meses)	1 depósito y comprobantes de ingreso
<b>Nomad Coyoacán / Del Valle</b>	Río Churubusco 601, Xoco, Benito Juárez	Nomad Living	2012	22	498	9	Mantenimiento e internet	Vigilancia, elevadores, alberca, salón de juegos, gimnasio, roof garden, lavandería, business center y salón de usos múltiples.	6, 12 y 15 meses	1 o 2 depósitos, comprobar ingresos 2.5 veces el valor de la renta y pagar costos de investigación de \$600.
<b>Nomad Santa Fe</b>	Santa Fe 578, Santa Fe, Cuajimalpa	Nomad Living	2013	22	333	10	Mantenimiento, luz, internet y TV de paga	Vigilancia, elevadores, alberca, ludoteca, lounge, área de mascotas, gimnasio, roof garden, lavandería, y salón de usos múltiples.	6, 12 y 15 meses	1 depósito, comprobar ingresos 2.5 veces el valor de la renta y pagar costos de investigación de \$600.

Fuente: Elaboración propia

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador o Desarrollador	Año de inauguración	Niveles	Unidades	Prototipos	Servicios incluidos	Amenidades y servicios comunes	Duración de contrato	Requisitos
<b>Nomad Lago Alberto</b>	Lago Alberto 369, Anáhuac 1a Sección, Miguel Hidalgo	Nomad Living	2012	18	396	10	Mantenimiento, luz, internet y TV de paga	Vigilancia, elevadores, zona comercial, alberca, salón de juegos, lounge, área de mascotas, gimnasio y lavandería	6, 12 y 15 meses	1 o 2 depósitos, comprobar ingresos de 3 veces el valor de la renta u obligado solidario, pagar costo de investigación de \$640 y revisión de buró de crédito.
<b>Park Life Paradox Santa Fe</b>	Av. Santa Fe 546, Contadero, Cuajimalpa	Park Life / RentinBA	2015	23	115	3	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, Tv de paga y limpieza	Vigilancia, elevadores, alberca, lounge, gimnasio, terraza, cine y salón de usos múltiples	Noche, semana o mes	Depósito de 200USD
<b>CUI2314</b>	Av. Cuicláhuac 2314, Clavería, Azcapotzalco	Retna	2015	8	10	3	Mantenimiento	Vigilancia, elevadores, roof garden y salón de usos múltiples	Anual	1 depósito y comprobantes de ingreso
<b>Residencial Venecia</b>	José Sánchez Trujillo 280, Clavería, Azcapotzalco	Retna	2016	5	14	2	Mantenimiento	Vigilancia, elevadores, ludoteca, gimnasio, roof garden y salón de usos múltiples.	Anual	
<b>Mediterráneo 126</b>	Mar Mediterráneo 126, Popotla, Miguel Hidalgo	Retna	2017	7	15	1	Mantenimiento	Vigilancia y elevadores	Anual	
<b>NIU Nápoles</b>	Ohio 40, Nápoles, Benito Juárez	NIU	2021	8	18	3	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y Tv de paga	Vigilancia, elevadores, gimnasio, roof garden y lavandería.	6 meses o Anual	Comprobar ingreso 3 veces el valor de renta, aval u obligado solidario
<b>NIU Narvarte</b>	Monte Albán 301, Narvarte Oriente, Narvarte Oriente	NIU	2020	5	54	3	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y Tv de paga	Vigilancia, elevadores, gimnasio, salón de juegos, roof garden, lavandería, coworking, sala de TV, sala de podcasts y cancha deportiva.	6 meses o Anual	

Fuente: Elaboración propia

Nombre del desarrollo	Operador o Desarrollador	Prototipo	Unidades	Amueblado	Sup. Promedio (m2)				Renta Mínima	Renta Máxima	Renta Promedio	Renta por m2	Notas
<b>Nomad Living Lago Alberto</b>	Nomad Living	Loft A1-A4	105	No	52	1	1	1	\$14,500	\$19,653	\$17,077	\$332	Renta con muebles: +\$3200-\$3600. Cajón de estacionamiento +\$1500.
		1 Recámara B1-B4	100	No	65	1	1	1	\$19,100	\$22,580	\$20,840	\$321	
		2 Recámaras C1	95	No	74	2	1	1	\$21,070	\$24,048	\$22,559	\$305	
		2 Recámaras C2	96	No	83	2	2	1	\$23,700	\$27,684	\$25,692	\$310	
			396	No	68				\$19,593	\$23,491	\$21,542	\$317	
<b>Nomad Living Coyoacán / Del Valle</b>	Nomad Living	Loft A1-A2	170	No	43	1	1	1	\$13,600	\$18,900	\$16,250	\$378	Renta con muebles: +\$3200-\$3600. Cajón de estacionamiento +\$1500.
		1 Recámara B1 - B5	180	No	73	1	1	1	\$19,950	\$23,162	\$21,556	\$297	
		2 Recámaras C1 - C4	200	No	89	2	2	1	\$23,790	\$35,400	\$29,595	\$333	
			550	No	68				\$19,113	\$25,821	\$22,467	\$336	
<b>Nomad Santa Fe</b>	Nomad Living	Loft A1 - A4	120	No	44	1	1	0	\$15,378	\$18,605	\$16,992	\$391	Renta con muebles: +\$3200-\$3600. Cajón de estacionamiento +\$1,500. Costo por mascota +\$350
		1 Recámara B1 - B3	100	No	74	1	1	0	\$19,759	\$26,740	\$23,250	\$314	
		2 Recámaras C1, C3 y C5	68	No	82	2	1	0	\$19,400	\$27,400	\$23,400	\$287	
		2 Recámaras C2 y C4	45	No	84	2	2	0	\$24,150	\$33,015	\$28,583	\$340	
			333	No	71				\$19,672	\$26,440	\$21,214	\$333	
<b>NIU Narvarte</b>	NIU	Departamento	54	Sí	40	1	1	0	\$15,000	\$16,000	\$15,500	\$388	
			54	SI	40				\$15,000	\$16,000	\$15,500	\$388	
<b>NIU Nápoles</b>	NIU	Departamento	18	Sí	40	1	1	0	\$15,000	\$17,000	\$16,000	\$400	
				SI	40				\$15,000	\$17,000	\$16,000	\$400	

Fuente: Elaboración propia



• Precios y características de los desarrollos de coliving en operación en la CDMX (2021)

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador	Año de inauguración	Niveles	Unidades	Servicios incluidos	Amenidades y servicios comunes	Duración de contrato	Requisitos	Notas
Covive Amatlán	Amatlán, Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc	CoVive	2020	3	10	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, patio común, roof garden, lavandería, cocina común y sala de Tv.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	Baños compartidos y privados. Si las estancias son menores al año el precio aumenta, 15%, 10% o 5%. Se puede rentar en pareja pero aumenta \$1500 la mensualidad y sólo se permiten en cuartos con baño privado
Covive Newton	Newton, Polanco, Miguel Hidalgo	CoVive	2020	3	12	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, roof garden, lavandería, cocina común, coworking, huerto urbano y sala de Tv.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	
Covive Pushkin	Morelia, Roma Norte, Cuauhtémoc	CoVive	2021	5	6	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, elevador, roof garden, lavandería, 1 cocina por piso y sala de Tv.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	
Covive Río de Janeiro	Jalapa, Roma Norte, Cuauhtémoc	CoVive	2020	4	8	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, patio y roof garden, lavandería, cocina común, coworking, sala de lectura y sala de Tv.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	
Covive Volcanes	Volcanes, Paseo de las Lomas, Álvaro Obregón	CoVive	2021	3	5	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, patio común, roof garden, lavandería y sala de TV.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	
El Depa de Juana Portales	Tokio 419, Portales Norte, Benito Juárez	Depa De Juana	2020	3	12	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza	Vigilancia, cocina común, lavandería, coworking y sala de TV.	Mensual	Medio depósito y costo de investigación (\$500)	Baños compartidos por piso. No se aceptan parejas ni mascotas
El Depa de Juana Vallejo	Misterios 360, Vallejo, Gustavo A. Madero	Depa De Juana	2019	5	24	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza	Vigilancia, roof garden, lavandería, coworking, cocina común y sala de Tv.	Mensual	Medio depósito y costo de investigación (\$500)	

Fuente: Elaboración propia

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador	Año de inauguración	Niveles	Unidades	Servicios incluidos	Amenidades y servicios comunes	Duración de contrato	Requisitos	Notas
<b>Aspacios Coliving*</b>	Berlín 272, Del Carmen, Coyoacán	Aspacios	2021	3	14	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y TV de paga	Vigilancia, patio común, cocina común, roof garden, lavandería y sala de TV	Día/ Semanal/ Mensual	0	Se aceptan parejas. La mayoría de los cuartos comparten baño.
<b>Casa Tequila Housing Roma</b>	Anáhuac esq. Viaducto Miguel Alemán, Roma Sur, Cuauhtémoc	Casa Tequila	2018	3	6	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y TV de paga	Roof garden, lavandería, zona de coworking, sala de TV y 2 cocinas	Trimestral / Anual	1 depósito	Dos casas conjuntas. Habitaciones con baños compartidos. No se aceptan parejas. Mascotas sólo en los cuartos de la terraza
<b>Comfort Roomies</b>	El Prado, Iztapalapa	Comfort Roomies	2016	3	10	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y TV de paga	Vigilancia, patio común, cocina común, lavandería y sala de TV.	Anual	2 depósitos, últimos 3 comprobantes de ingreso y 2 recomendaciones	Baños privados. No se aceptan mascotas, no se renta a extranjeros. Se pueden parejas con precio ajustado.
<b>Covive Parque España</b>	Juan de la Barrera, Condesa, Cuauhtémoc	CoVive	2022	5	21	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, roof garden, lavandería, zona de coworking, sala de TV y 1 cocina por piso	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	Próxima inauguración. Baños compartidos y privados. Si las estancias son menores al año el precio aumenta, 15%, 10% o 5%. Se puede rentar en pareja pero aumenta \$1,500 la mensualidad y sólo se permiten en cuartos con baño privado.
<b>Covive 2 Velarde</b>	Coahuila, Roma Norte, Cuauhtémoc	CoVive	2020	2	3	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, terraza común, cocina común, lavandería y sala de TV	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	Baños compartidos y privados. Si las estancias son menores al año el precio aumenta, 15%, 10% o 5%. Se puede rentar en pareja pero aumenta \$1,500 la mensualidad y sólo se permiten en cuartos con baño privado.
<b>Covive 6 Velarde</b>	Coahuila, Roma Norte, Cuauhtémoc	CoVive	2021	3	5	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, terraza común, cocina común, lavandería y sala de TV.	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	Baños compartidos y privados. Petfriendly. Si las estancias son menores al año el precio aumenta, 15%, 10% o 5%. Se puede rentar en pareja pero aumenta \$1,500 la mensualidad y sólo se permiten en cuartos con baño privado.
<b>Covive 8 Velarde</b>	Coahuila, Roma Norte, Cuauhtémoc	CoVive	2020	2	6	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet, TV de paga y limpieza dos veces por semana	Vigilancia, terraza común, cocina común, lavandería y sala de TV	Mensual/ Anual	1 depósito, 1 referencia personal y 1 una profesional	Baños compartidos y privados. Si las estancias son menores al año el precio aumenta, 15%, 10% o 5%. Se puede rentar en pareja pero aumenta \$1,500 la mensualidad y sólo se permiten en cuartos con baño privado.

Fuente: Elaboración propia

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador	Año de inauguración	Niveles	Unidades	Servicios incluidos	Amenidades y servicios comunes	Duración de contrato	Requisitos	Notas
Hi:Hab San Miguel Chapultepec	Alumnos 47, San Miguel Chapultepec Secc. II, Miguel Hidalgo	Hi:Hab	2020	2	8	Mantenimiento, agua, luz gas y limpieza.	Jardín común, lavandería, cocina común, coworking, y sala de Tv.	3, 6 y 12 meses	Comprobantes de ingreso	Baños compartidos.
La Estancia 39*	Carlos B. Zetina 39, Escandón, Miguel Hidalgo	La Estancia 39	2016	3	24	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, roof garden, lavandería, coworking y sala de Tv.	Mensual	Depósito	Baños privados y compartidos
Livit Cuauhtémoc	Río Sena 29, Cuauhtémoc	Livit	2020	5	12	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, terraza común, 1 cocina por piso, lavandería y sala de Tv.	Mensual/ Trimestral /Anual	\$2,000 de depósito	Baños compartidos y privados. Se aceptan parejas en los cuartos Master que tienen baño propio
Livit Nápoles	Arkansas 5, Nápoles, Benito Juárez	Livit	2020	3	9	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, elevador, roof garden, cocina común, lavandería y sala de TV.	Mensual/ Trimestral /Anual	\$2,000 de depósito	
Livit Polanco	Lago Alberto 320, Granada (Parques Polanco), Miguel Hidalgo	Livit	2020	ND	6	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, elevador, terraza común, gimnasio, lavandería, cocina común, coworking y sala de TV.	Mensual/ Trimestral /Anual	\$2,000 de depósito	Edificio de Usos Mixtos, Livit posee y maneja X núm. de departamentos. Baños privados y compartidos. Se aceptan parejas en los cuartos Master que tienen baño propio
Selina*	José María Izazaga 8, Centro, Cuauhtémoc	Selina	ND	7	36	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, restaurante, cocina común, bar, biblioteca, galería de arte, salón de yoga, coworking y sala de TV.	Día/Semanal/ Mensual	0	Petfriendly, algunos cuartos pueden ser de ocupación doble o cuádruple. Baños privados y compartidos
U-Co Juarez*	Liverpool 100, Juárez, Cuauhtémoc	U Co	2020	2	9	Mantenimiento, agua, luz gas, Tv de paga y limpieza.	Vigilancia, terraza común, lavandería, coworking, cocina común y sala de TV.	Día/Semanal/ Mensual	0	Cuartos privados y compartidos.

Fuente: Elaboración propia

Nombre del desarrollo	Dirección	Operador	Año de inauguración	Unidades	Servicios incluidos	Duración de contrato	Requisitos	Notas
Wellcome Rooms Chapultepec	San Miguel Chapultepec, Miguel Hidalgo	Wellcome Rooms	2018	4	Mantenimiento, agua, luz, gas, internet y Tv de paga	Mensual (mínimo 3 meses) / Anual	1 depósito, comprobantes de ingreso y referencias	Wellcome Rooms administra departamentos en distintas ubicaciones, no cuenta con desarrollos como tal. Por lo que en la mayoría de los casos no se tienen amenidades, hay habitaciones con baños privados y compartidos y la cocina se comparte por locación. Los precios se cotizan sin servicios, por \$1000 se cubren todos los servicios. Se aceptan mascotas en algunas ubicaciones. En algunas ubicaciones hay posibilidad de rentar cajón de estacionamiento. Se aceptan parejas pagando entre \$1000 y \$1500 más y dependiendo el tamaño de los cuartos disponibles.
Wellcome Rooms Condesa I	Cuernavaca 135, Condesa, Cuauhtémoc		2018	5				
Wellcome Rooms Condesa II	Tamaulipas, Condesa, Cuauhtémoc		2018	5				
Wellcome Rooms Condesa III	Ámsterdam Hipódromo Condesa, Cuauhtémoc		2020	7				
Wellcome Rooms Miyana	Miyana Polanco, Miguel Hidalgo		2018	ND				
Wellcome Rooms Nápoles	Nápoles, Benito Juárez		2018	3				
Wellcome Rooms Polanco	Ampliación Granada, Miguel Hidalgo		2018	4				
Wellcome Rooms Reforma I	Río Guadiana, Cuauhtémoc		2018	5				
Wellcome Rooms Reforma II	Río Tiber, Cuauhtémoc		2018	4				
Wellcome Rooms Reforma III	Río Amazonas, Cuauhtémoc		2020	6				
Wellcome Rooms Roma	Piedras Negras 14, Roma, Cuauhtémoc		2019	8				
Wellcome Rooms Versalles	Versalles 57, Juárez, Cuauhtémoc		2020	4				

Fuente: Elaboración propia

Operador	Nombre del Desarrollo	Prototipo	Unidades	Amue- blado	Sup. Promedio (m2)	Renta Mínima	Renta Máxima	Renta Promedio	Renta por m2	Notas
<b>Aspacios Coliving</b>	Aspacios Coliving	Cuarto	14	Si	19	\$6,000	\$11,000	\$8,500	\$459	Sup. de cuarto aprox.
			14	Si	19	\$6,000	\$11,000	\$8,500	\$459	
<b>Casa Tequila</b>	Casa Tequila Housing Roma	Cuarto	10	Si	19	\$3,900	\$6,500	\$5,200	\$281	Sup. de cuarto aprox
			10	Si	19	\$3,900	\$6,500	\$5,200	\$281	
<b>Comfort Roomies</b>	Comfort Roomies	Cuarto	10	Si	22	\$5,000	\$6,500	\$5,750	\$261	Sup. de cuarto aprox.
			10	Si	22	\$5,000	\$6,500	\$5,750	\$261	
<b>CoVive</b>	Covive Newton	Cuarto	12	Si	24	\$13,950	\$15,450	\$14,700	\$626	
			10	Si	17	\$11,950	\$11,950	\$11,950	\$724	
			5	Si	19	\$8,650	\$9,950	\$9,300	\$503	
			21	Si	15	\$12,950	\$12,950	\$12,950	\$863	
			8	Si	19	\$11,950	\$11,950	\$11,950	\$646	
			6	Si	15	\$10,500	\$10,500	\$10,500	\$724	
			6	Si	19	\$9,950	\$9,950	\$9,950	\$538	
			3	Si	19	\$11,650	\$11,650	\$11,650	\$613	
5	Si	19	\$9,950	\$10,500	\$10,225	\$553				
			76	Si	18	\$11,278	\$11,650	\$11,464	\$643	
<b>Depa de Juana</b>	El Depa de Juana Vallejo	Cuarto	24	Si	17	\$3,875	\$4,200	\$4,038	\$238	Sup. de cuarto aprox. Los precios no incluyen IVA.
			12	Si	17	\$4,800	\$5,300	\$5,050	\$297	
			36	Si	17	\$4,338	\$4,750	\$4,544	\$267	
<b>Hi:Hab</b>	Hi:hab Polanco	Cuarto	16	Si	20	\$7,500	\$8,000	\$7,750	\$388	Sup. de cuarto aprox
			8	Si	20	\$5,500	\$6,500	\$6,000	\$300	
			24	Si	20	\$6,500	\$7,250	\$6,875	\$344	
<b>U-Co</b>	U-Co Juárez	Cuato cuadruple	3	Si	20	\$9,540	\$11,250	\$10,395	\$520	Precio por persona. Sup. de cuarto aprox.
		Cuarto privado	2	Si	23	\$18,000	\$18,000	\$18,000	\$800	Sup. de cuarto aprox.
		Suite	4	Si	25	\$20,250	\$20,250	\$20,250	\$810	Sup. de cuarto aprox.
			9	Si	23	\$15,930	\$16,500	\$16,215	\$710	

Fuente: Elaboración propia

Operador	Nombre del Desarrollo	Prototipo	Unidades	Amueblado	Sup. Promedio (m2)	Renta Mínima	Renta Máxima	Renta Promedio	Renta por m2	Notas
<b>La Estancia 39</b>	La Estancia 39	Individual	10	Si	19	\$10,500	\$11,600	\$11,050	\$582	
		Compartida	6	Si	20	\$15,100	\$15,600	\$15,350	\$768	Precio por persona
		Doble	6	Si	23	\$15,100	\$15,600	\$15,350	\$667	
			22	Si	21	\$13,567	\$14,267	\$13,917	\$672	
<b>Livit</b>	Livit Cuauhtémoc	Cuarto	12	Si	20	\$7,000	\$14,000	\$10,500	\$525	Sup. de cuarto aprox,
	Livit Polanco	Cuarto	6	Si	20	\$12,000	\$15,000	\$13,500	\$675	
	Livit Nápoles	Cuarto	9	Si	20	\$7,000	\$12,000	\$9,500	\$475	
			27	Si	20	\$8,667	\$13,667	\$11,167	\$558	
<b>Selina</b>	Selina CDMX	Cuarto	20	Si	20	\$26,850	\$46,350	\$36,600	\$1,830	Sup. de cuarto aprox,
		Cuarto Micro	8	Si	10	\$21,950	\$21,950	\$21,950	\$2,311	
		Cuarto Compartido	8	Si	24	\$6,350	\$8,300	\$7,325	\$312	Precio por persona. Sup. de cuarto aprox.
			36	Si	18	\$18,383	\$25,533	\$21,958	\$1,484	
<b>Wellcome Rooms</b>	Condesa III	Cuarto	7	Si	18	\$6,000	\$8,000	\$7,000	\$389	Sup. de cuarto aprox,
	Condesa II	Cuarto	5	Si	18	\$7,500	\$8,000	\$7,750	\$431	
	Chapultepec	Cuarto	4	Si	20	ND	ND	ND	ND	
	Polanco	Cuarto	4	Si	20	ND	ND	ND	ND	
	Reforma I	Cuarto	5	Si	18	\$9,000	\$9,000	\$9,000	\$500	
	Reforma III	Cuarto	6	Si	18	\$10,000	\$10,000	\$10,000	\$556	
	Condesa I	Cuarto	5	Si	18	\$7,500	\$8,500	\$8,000	\$444	
	Roma	Cuarto	8	Si	18	\$7,500	\$8,500	\$8,000	\$444	
	Versalles	Cuarto	4	Si	18	\$3,000	\$5,000	\$4,000	\$222	
	Reforma II	Cuarto	4	Si	20	ND	ND	ND	ND	
	Nápoles	Cuarto	3	Si	18	\$8,500	\$8,500	\$8,500	\$472	
Miyana Polanco	Cuarto	ND	Si	18	\$12,000	\$12,000	\$12,000	\$667		
			55	Si	19	\$7,889	\$8,611	\$6,188	\$344	

Fuente: Elaboración propia

• Extracto de la base de datos generada para vivienda tradicional en renta

#	DIRECCIÓN			PRECIO (\$)				CARACTERÍSTICAS							
	Alcaldía	Colonia	Calle y Número / Desarrollo	Precio (\$)	Mantenimiento (\$)	Precio con Mantenimiento (\$)	Precio/m2 (\$/m2)	Clase (Casa/ Dpto. / Cuarto/Otro)	Sup. (m2)	Recs	Baños	Estacionamiento	Sala/ Comedor	Área de lavado /Zotehuela	Clósets
1	Cuauhtémoc	Juárez	Berlín	\$ 11,500	ND	\$ 11,500	\$ 230	Loft	50	1	1	1	1	0	1
2	Cuauhtémoc	Condesa	Nuevo León	\$ 17,000	ND	\$ 17,000	\$ 243	Loft	70	1	1	1	1	0	1
3	Cuauhtémoc	Condesa	Pachuca	\$ 18,000	ND	\$ 18,000	\$ 200	Departamento	90	2	1	1	1	1	1
4	Benito Juárez	Del Valle Sur	Moras	\$ 18,000	ND	\$ 18,000	\$ 198	Departamento	91	2	2	2	1	1	1
5	Benito Juárez	Narvarte Poniente	Luz Saviñón	\$ 18,500	ND	\$ 18,500	\$ 218	Departamento	85	2	2	2	1	1	1
6	Miguel Hidalgo	Reforma Social	Av. Tecamachalco	\$ 15,000	ND	\$ 15,000	\$ 214	Departamento	70	1	1	1	1	1	1
7	Miguel Hidalgo	Amp. Granada	Lago Andromaco (City Towers Andromaco)	\$ 20,000	ND	\$ 20,000	\$ 222	Departamento	90	3	2	2	1	1	1
8	Miguel Hidalgo	Reforma Social	Av. Tecamachalco	\$ 28,000	ND	\$ 28,000	\$ 280	Departamento	100	2	2	2	1	1	1
9	Álvaro Obregón	Padres	Av. Toluca	\$ 17,000	ND	\$ 17,000	\$ 156	Departamento	109	2	2	2	1	1	1
10	Álvaro Obregón	Jardines del Pedregal	Periférico Sur 3996 (B Grand Pedregal)	\$ 35,000	ND	\$ 35,000	\$ 233	Departamento	150	3	3	2	1	1	1
11	Cuajimalpa	Santa Fe Cuajimalpa	Av. Santa Fe 425 (Punta del Parque)	\$ 60,000	ND	\$ 60,000	\$ 221	Departamento	272	3	3.5	2	1	1	1
12	Cuajimalpa	Lomas del Chamizal	Secretaría de Marina (Torre Bambú)	\$ 55,000	ND	\$ 55,000	\$ 229	Departamento	240	3	3	3	1	1	1
13	Benito Juárez	Del Valle Norte	San Francisco	\$ 23,000	ND	\$ 23,000	\$ 144	Departamento	160	3	2	1	1	1	1
14	Miguel Hidalgo	Granada	Laguna Yuriria 68	\$ 10,000	ND	\$ 10,000	\$ 238	Departamento	42	2	1	0	1	0	0
15	Tláhuac	Miguel Hidalgo	Las Lombardas	\$ 3,000	ND	\$ 3,000	\$ 100	Cuarto	30	1	1	0	1	0	1
16	Coyoacán	Bosques de Tetlameya	José Apolinar Nieto 15	\$ 7,500	\$ 830	\$ 8,330	\$ 188	Loft	40	1	1	0	1	0	1

#	CARACTERÍSTICAS							SERVICIOS							
	Balcón/ Terraza/ Patio / Jardín	Estudio /Family Room / Cuarto de TV	Vigilancia	Elevador	Bodega	Cuarto de servicio integrado	Amenidades	Observaciones	Muebles	Mantenimiento	Agua	Luz	Gas	Internet	Limpieza
1	0	0	1	1	0	0	Gimnasio y roof garden	0	0.5	1	0	0	0	0	0
2	0	0	1	1	0	0	0	Área de lavado común	1	1	0	0	0	0	0
3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
5	1	0	1	1	1	0	Salón de eventos	0	0	1	0	0	0	0	0
6	0	1	1	1	1	0	Gimnasio y roof garden	0	1	1	0	0	0	0	0
7	0	0	1	1	0	0	Alberca, gimnasio, business center, ludoteca, cine, salón de eventos y roof garden	0	0	1	0	0	0	0	0
8	1	0	1	1	0	0	Alberca, gimnasio, salón de eventos y jardín común	0	0	1	0	0	0	0	0
9	1	1	1	1	0	0	Gimnasio, ludoteca y roof garden	0	0	1	0	0	0	0	0
10	0	0	1	1	1	1	Alberca, gimnasio, ludoteca, business center, cancha de paddle, spa, y salón de eventos.	0	0	1	0	0	0	0	0
11	0	1	1	1	1	1	Alberca, gimnasio, ludoteca, juegos infantiles y áreas verdes	0	1	1	0	0	0	0	0
12	1	1	1	1	0	0	Gimnasio, cancha de tenis, juegos infantiles y jardín	0	0	1	0	0	0	0	0
13	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	0	Espacio para cocina, Área de lavado común	0	1	0	0	0	0	0
15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
16	1	0	1	0	0	0	áreas verdes	0	0	0	0	0	0	0	0



#	REQUISITOS									RESTRICCIONES		
	Depósito	Aval/fiador u obligado solidario	Póliza jurídica	Cuota por investigación	Referencias	Comps. de Ingreso	Ingresos Compartidos	Tiempo de contrato	Otros	Admisión de mascotas	Admisión de niños	Otros
1	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
2	1	1	1	0	0	3	ND	Trimestral	0	1	1	0
3	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
4	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	0	1	0
5	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
6	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	0	1	0
7	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
8	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
9	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
10	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
11	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
12	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
13	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
14	1	1	1	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	0
15	1	1	0	0	0	3	ND	Anual	0	0	1	0
16	1	1	0	0	0	3	ND	Anual	0	1	1	2 personas máximo

#	REGISTRO				
	Arrendador (Particular/Inmobiliaria)	Sitio de publicación	Contacto	Fecha de Registro	Observaciones 2
1	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	11/08/2021	
2	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	12/08/2021	
3	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	12/08/2021	
4	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	05/09/2021	
5	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	05/09/2021	
6	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	10/09/2021	
7	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	12/09/2021	
8	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	2 Aguas Inmuebles	14/09/2021	Venta 7MDP
9	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	21/08/2021	
10	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	23/08/2021	
11	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	24/08/2021	
12	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	31/08/2021	
13	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	07/09/2021	
14	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	365 Inmobiliaria	10/09/2021	
15	Inmobiliaria	Metrocubicos.com	A Imperio	26/07/2021	
16	Particular	Metrocubicos.com	Abel Carranza	10/08/2021	



## Panorama de la Vivienda en Renta en la Ciudad de México

Encuesta

\*Obligatorio

### 1. Sexo \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Mujer
- Hombre
- Prefiero no decirlo

### 2. Edad \*

(Sólo número, en años. Ejemplo: 27)

---

### 3. ¿En dónde vives actualmente? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Ciudad de México
- Estado de México
- Otra entidad

Selecciona todos los que correspondan.

- No aplica (Vivo fuera de la Ciudad de México)
- Álvaro Obregón
- Azcapotzalco
- Benito Juárez
- Coyoacán
- Cuajimalpa de Morelos
- Cuauhtémoc
- Gustavo A. Madero
- Iztacalco
- Iztapalapa
- Magdalena Contreras
- Miguel Hidalgo
- Milpa Alta
- Tiáhuac
- Tlalpan
- Venustiano Carranza
- Xochimilco

### 5. El espacio donde vives es... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Casa
- Departamento
- Cuarto

### 6. Esa vivienda es... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Rentada
- Propia

Otro:  \_\_\_\_\_

### 7. Actualmente vives... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Solo (a)
- Con familia
- Con pareja
- Con amigo(s) / roomie(s)

8. Tus ingresos personales mensuales se encuentran entre... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- No tengo ingresos de ningún tipo
- menos de \$5,000
- \$5,000 - \$10,000
- \$10,000 - \$15,000
- \$15,000 - \$20,000
- \$20,000 - \$25,000
- \$25,000 - \$30,000
- \$30,000 - \$40,000
- \$40,000 - \$50,000
- más de \$50,000

9. De acuerdo a tus ingresos mensuales, ¿aproximadamente cuánto (%) destinas al concepto de la vivienda? \*

(considerando el pago de alquiler o crédito, según sea el caso; e incluyendo el costo de servicios y/o mantenimiento)

Selecciona todos los que correspondan.

- No destino nada (0%)
- 1% - 20%
- 20% - 40%
- 40% - 60%
- 60% - 80%

10. Consideras que ese porcentaje respecto a tus ingresos es... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Poco
- Ideal
- Mucho

11. En promedio, ¿cuánto tiempo tardas en trasladarte para llevar a cabo tus actividades diarias? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- 0 - 15 minutos
- 15 - 30 minutos
- 30 - 45 minutos
- 45 - 60 minutos
- 1 - 1.5 horas
- 1.5 - 2 horas
- más de 2 horas

12. Consideras que este tiempo de traslado es... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Poco
- Lo normal
- Mucho
- Demasiado

13. ¿Actualmente estás en búsqueda de vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Sí Salta a la pregunta 41
- No Salta a la pregunta 40

27. ¿Por qué no? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Ya tengo vivienda
- Estoy conforme en donde vivo
- No tengo ingresos
- No me alcanza
- No tengo con quien vivir

Otro:  \_\_\_\_\_

En búsqueda de vivienda

28. ¿Estás buscando comprar o rentar vivienda? \*

Marca solo un óvalo.

- Comprar
- Rentar

29. ¿Por cuánto tiempo te gustaría rentar una vivienda? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- 1 mes
- 3 meses
- 6 meses
- 1 año
- Indefinidamente

30. Del 0 al 5, ¿qué tan dispuesto(a) estarías a rentar una vivienda compartida? \*

Marca solo un óvalo.

	0	1	2	3	4	5	
Nada dispuesto (a)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Muy dispuesto (a)

31. De estas opciones, ¿qué buscas que incluya el pago de alquiler? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Servicios (agua, luz, gas, internet)
- Mantenimiento
- Cajón de estacionamiento
- Limpieza
- Muebles
- Ninguna

32. ¿Cuentas con aval en la CDMX? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Sí
- No

#### Prioridades y preferencias

33. ¿Ser dueño(a) de una vivienda es una prioridad de vida? \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Sí
- No
- No lo sé

34. En lo personal, prefieres o preferirías vivir en... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Casa
- Departamento
- Cuarto

35. En lo personal, prefieres o preferirías vivir... \*

Selecciona todos los que correspondan.

- Solo (a)
- En pareja
- Con familia
- Con amigo(s) / Roomie(s)

36. Suponiendo que estás en búsqueda de vivienda, ¿en qué alcaldía(s) te gustaría vivir? \*

Marca máximo 3.

Selecciona todos los que correspondan.

- Álvaro Obregón
- Azcapotzalco
- Benito Juárez
- Coyoacán
- Cuajimalpa de Morelos
- Cuauhtémoc
- Gustavo A. Madero
- Iztacalco
- Iztapalapa
- Magdalena Contreras
- Miguel Hidalgo
- Milpa Alta
- Tiáhuac
- Tlalpan
- Venustiano Carranza
- Xochimilco
- Me gustaría vivir en otra entidad

37. Para ti, la vivienda debe o debería estar cerca de... \*

Marca máximo 3.

Selecciona todos los que correspondan.

- Donde realizo mis actividades diarias
- Vialidades principales y medios de transporte
- Zonas o colonias seguras
- Parques y lugares recreativos
- Centros comerciales, supermercados y mercados
- Lugares de entretenimiento, bares y restaurantes
- El Centro de la CDMX

38. Además de las habitaciones y el baño, los espacios más importantes de una vivienda son... \*

Marca máximo 4.

Selecciona todos los que correspondan.

- Cocina
- Sala
- Comedor
- Cuarto de lavado / Zotehuera
- Oficina / Estudio
- Estacionamiento
- Balcón / Terraza / Patio
- Bodega

Para finalizar la encuesta, dar click en el botón "enviar". MUCHAS GRACIAS



Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

39. Además de la ubicación, tamaño y precio, ¿en qué otras características te fijas o fijarías a la hora de buscar vivienda? \*

Marca máximo 5

Selecciona todos los que correspondan.

- Elementos básicos (servicios, muebles, clósets etc.)
- Espacios complementarios (estacionamiento, terraza, bodega, etc.)
- Espacios comunes
- Antigüedad de la vivienda
- Mantenimiento
- Construcción / Seguridad estructural
- Seguridad / Vigilancia
- Admisión de niños
- Admisión de mascotas
- Convivencia con vecinos y/o roomies