

GACETA

• Principales noticias sector vivienda •

VIVIENDA SOCIAL EN RENTA ES POSIBLE

Excelsior - Comunidad.
Hilda Castellanos

El desarrollo de vivienda social en renta, uno de los ejes principales del Bando 1, con el que el Gobierno de la Ciudad de México pretende enfrentar la gentrificación, es una opción viable y rentable si se combinan adecuadamente factores como el costo del suelo y la densidad permitida, consideran en la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) Valle de México. Leopoldo Hirschhorn Cymerman, presidente del organismo, señaló, que si se les permite construir con mayor altura, es decir, aumentar la densidad habitacional en determinadas zonas, el costo del terreno por unidad disminuye, lo que puede traducirse en precios más accesibles para los compradores.

Construir vivienda social para renta es un negocio difícil, pero posible", afirmó Hirschhorn, quien reiteró que la clave está en equilibrar el precio del suelo, la altura permitida y los procesos administrativos. Sin embargo, destacó que los desarrolladores aún no cuentan con incentivos económicos directos para la construcción de vivienda social. No hay apoyos financieros ni en la ley ni en programas específicos. Lo que sí tenemos son facilidades administrativas", como el acelerar los procesos para iniciar un nuevo desarrollo, a través de la "ventilla única inmobiliaria". El empresario inmobiliario señaló que mientras la Ciudad de México trabaja en facilitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo de vivienda asequible, en el Estado de México se avanza en un modelo distinto, enfocado principalmente en acuerdos entre el gobierno federal, la administración estatal y organismos como Infonavit y la Comisión Nacional de la Vivienda (Conavi).

En el área conurbada ya hay un acuerdo para construir 75 mil viviendas", explicó el dirigente, quien subrayó que, si bien es un modelo diferente, también ofrece grandes oportunidades por su cercanía con la capital. En Naucalpan, por ejemplo, se puso en marcha un plan llamado Arena, enfocado en crear polos de desarrollo urbano con vivienda asequible, centros de trabajo, parques industriales y zonas recreativas. La idea es generar pequeñas comunidades urbanas completas, como una medida para evitar que los habitantes de esas zonas vengan a la capital", explicó el representante de Canadevi. Ayer Excelsior dio a conocer que unos 15 desarrolladores inmobiliarios están interesados en construir viviendas con apoyos gubernamentales bajo el esquema de renta. Se trata de proyectos para construir hasta mil 200 viviendas, indicó a este diario Carlos Mackinlay, titular de la empresa gubernamental Servicios Metropolitanos (Servimet). (...)

VER MÁS.

VIVIENDA DE LUJO CAMBIA: MENOS INVENTARIO, VENTAS MÁS LENTAS

El Economista- Econohabitat.
Fernando Gutiérrez

La vivienda de lujo ha sido uno de los subsegmentos más estables del mercado habitacional en México; sin embargo, tras años de crecimiento impulsado por tasas de interés bajas y mayor interés de los inversionistas, el sector comienza a mostrar signos de reacomodo: los inventarios han disminuido y las unidades de mayor valor enfrentan una rotación más lenta. "Cuando bajaron las tasas de interés entre el 2014 y el 2018, lo que pasó fue que aumentó de una manera muy importante el volumen de venta. Entraron muchos inversionistas a comprar producto de este tipo. Ahora esos inversionistas ya se fueron y los mercados están regresando a sus volúmenes normales", comentó Gene Towle, director de la firma consultora Softec.

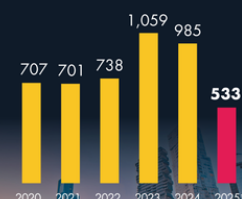
Para la Comisión Nacional de Vivienda, el segmento residencial inicia en los 5.1 millones de pesos; sin embargo, Towle apunta que el umbral para considerar una propiedad como "lujosa" puede partir desde los 100,000 dólares (alrededor de 2 millones de pesos), ya que sólo 20% de la población en México puede acceder a este tipo de producto. Las principales urbes donde se concentra esta oferta son la Ciudad de México, Cancún, Guadalajara, Monterrey, Querétaro, Mérida, Puerto Vallarta, Mazatlán, Tijuana, Puebla y Los Cabos, según los datos de Softec. Para el especialista, no hay un riesgo de que este segmento residencial entre en crisis; sin embargo, es importante que los desarrolladores amplíen su inventario para poder satisfacer la demanda existente sobre este tipo de viviendas.

"Uno de los mayores riesgos que veo hoy no es tanto que la demanda se caiga, sino que los desarrolladores no están sustituyendo lo que ya se vendió. No puedes vender lo que no tienes. Si los inventarios siguen bajando, inevitablemente las ventas también van a caer, no por falta de demanda, sino por falta de producto disponible", acotó Towle. (...)

VER MÁS.

Construcción de vivienda de lujo | NÚMERO DE UNIDADES CONSTRUIDAS

La construcción de vivienda de lujo, considerada a partir de los 5.1 millones de pesos, desde el 2023 vive un buen momento, impulsada por la demanda en destinos turísticos.



ESTOS SON LOS TRÁMITES PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA QUE FACILITARÁ EL GOBIERNO DE LA CDMX

El Economista - Econohábitat
Samanta Escobar

En la Ciudad de México (CDMX), construir vivienda social ha sido un proceso lento, costoso y plagado de trámites. En este contexto, la jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, anunció un plan para reducir hasta 85% los tiempos de respuesta en la tramitación de permisos y autorizaciones relacionados con la vivienda asequible. La medida, presentada como el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Producción de Vivienda Social Pública y/o Asequible, busca eliminar los "laberintos burocráticos" que han dificultado el desarrollo habitacional para la población vulnerable. "Estamos dando a conocer esta simplificación de trámites y este golpe durísimo a los laberintos burocráticos que se enfrentan en todas las dependencias", afirmó la mandataria capitalina. Según datos del gobierno de la ciudad, actualmente, obtener todos los permisos para desarrollar un proyecto de vivienda social puede tomar más de cuatro años. Con este nuevo acuerdo, los trámites clave se podrán resolver, en promedio, en solo cuatro meses. Algunos procesos incluso verán reducciones drásticas en sus tiempos: de 120 a 10 días o de 40 días a solo uno.

A continuación, se detallan los trámites que reducirán significativamente sus tiempos de respuesta, según el anuncio del gobierno de la CDMX:

- Evaluación de Impacto Ambiental (Secretaría del Medio Ambiente): de 40 días hábiles a 1 día (si no hay arbolado ni colindan con áreas protegidas).
- Programa Interno de Protección Civil: de 120 días a 10 días naturales.
- Dictámenes de seguridad estructural (Instituto de Seguridad para las Construcciones): de 225 días a 15 días naturales.
- Opinión de valor de predios (Secretaría de Administración y Finanzas): de 4 meses a 1 mes.
- Factibilidad de servicios (Secretaría de Gestión Integral del Agua): de 80 días a 10 días hábiles.
- Alineamientos, números oficiales, licencias de fusión y subdivisión (Secretaría de Planeación): tiempos acelerados aún no especificados.

Además, la vigencia de cada uno de los documentos tendrá el tiempo suficiente para concluir los **trámites** sin reiniciarlos por caducidad.

Con estas medidas, el gobierno capitalino apuesta por acelerar la producción de vivienda social, en un intento por frenar la gentrificación, el desplazamiento de comunidades y la especulación inmobiliaria que han alterado a diversas colonias de la ciudad. Además de los ladrillos, el terreno y la mano de obra, el proceso burocrático es uno de los aspectos más costosos para el sector de la construcción en México. De acuerdo con la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi), los largos tiempos de espera para la liberación de estos documentos representan un golpe económico para los desarrolladores... "Los trámites son tan complejos que pueden representar entre 18 y 19% del valor de la vivienda. Es un tema que requiere urgente apoyo del gobierno", comentó Carlos Ramírez Capó, presidente de la Canadevi. Cabe recordar que, al inicio del 2025, el gobierno capitalino habilitó la Ventanilla Única Inmobiliaria para impulsar la construcción. En la primera mitad del año se aprobaron 32 proyectos (4,000 viviendas) que representan una inversión de 20,000 millones de pesos. (...) **VER MÁS.**

GENTRIFICACIÓN TRANSFORMA BARRIOS DE CDMX: VECINOS EXIGEN SOLUCIONES

El Economista - Econohábitat
Samanta Escobar.

El paisaje urbano de la Ciudad de México se ha transformado radicalmente en los últimos años. Colonias que durante décadas fueron hogar de familias trabajadoras, como la Roma, Juárez o Escandón, hoy exhiben fachadas renovadas, cafeterías con menús en inglés y nuevos desarrollos inmobiliarios donde antes había vecindades o comercios locales. Esta transformación, conocida como gentrificación, ha comenzado a modificar no solo la estética de los barrios, sino la vida de quienes los habitan. El fenómeno no es nuevo, pero su aceleración ha prendido las alarmas por el aumento en el precio de las rentas, el desplazamiento de habitantes y la pérdida de identidad comunitaria.

"Somos un claro ejemplo de gentrificación", dijo Angélica, vecina de la colonia Pensil Norte desde hace 48 años. "Actualmente se está construyendo un complejo de 240 departamentos en nuestra colonia, donde no se aplica la Norma 26. Nosotros no podemos adquirir nada de eso porque cuestan más de 2 millones de pesos y con mi crédito Infonavit solo me prestan 600,000. Lo venden como el Nuevo Polanco, pero orgullosamente somos la Pensil". Así lo manifestó durante su participación en uno de los "Diálogos Contra la Gentrificación" organizados por el gobierno local. Estos foros fueron establecidos luego de las marchas y protestas que se han llevado a cabo en la urbe debido a la crisis habitacional. En respuesta a las presiones ciudadanas, el gobierno capitalino presentó el Bando 1, una estrategia para contener el alza de precios y regular las rentas.

Sin embargo, algunos de los vecinos manifestaron diversas inquietudes sobre el alcance de esta y otras iniciativas en torno al sector inmobiliario. Según Federico Taboada, asesor de la Secretaría de Vivienda, la gentrificación es un problema que sí se puede enfrentar y que ya ha sido atendido en otras partes del mundo. "En Viena, por ejemplo, la gente gasta solo 9% de su ingreso en vivienda porque hay una gran oferta de vivienda pública", explicó. "Aquí, en cambio, la oferta de vivienda social es muy poca". Taboada insistió en que el valor de los inmuebles en la capital no ha aumentado por remodelaciones internas, sino por la inversión pública. "Un inmueble vale más si hay transporte público cerca, si hay un parque, si está el Metrobús. Así funciona en todo el mundo". En este sentido, refirió que la apuesta del gobierno capitalino es formar un inventario de vivienda pública para arrendamiento, como lo hacen en otros países. (...) **VER MÁS.**

LA FALTA DE ACCESO A VIVIENDA PONE EN JAQUE A LOS JÓVENES

La Jornada - Economía
Dora Villanueva

México encabeza, junto con Chile y España, los países donde hay una mayor preocupación por encontrar y mantener una vivienda, según una encuesta levantada por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). Más allá del dato general, esta presión se dispara entre la población más joven, sobre todo en un territorio donde uno de cada tres habitantes tiene entre 15 y 35 años, de acuerdo con el último censo de población. "El encarecimiento de la vivienda está presionando las relaciones entre generaciones, ya que este tema preocupa a las personas más jóvenes que aún no han logrado acceder al mercado inmobiliario, incluso más que a sus padres", expuso Marta Doroszczuk, integrante del equipo de Finanzas y Desarrollo del Fondo Monetario Internacional (FMI), en un número de la revista del organismo dedicado a los problemas vinculados con el acceso a un techo. En México, casi ocho de cada 10 personas entre los 18 y 29 años se dijo preocupada por hallar y mantener una vivienda adecuada. Esa proporción es ligeramente menor entre quienes

tienen entre 30 y 54 años y se cuela por debajo de 60 por ciento para la población de entre 55 y 64 años, de acuerdo con la encuesta Riesgos que Importan, levantada por la OCDE en 2022 y cuya actualización para el año pasado no se ha publicado con ese grado de detalle. Parte de estas presiones se asocian a la capacidad de compra de cada país. Hasta 2021, que el FMI actualizó su monitoreo, México era el décimoquinto país con el costo de vivienda más alto por sobre el ingreso, sólo detrás de República Checa, Nueva Zelanda, Portugal, Países Bajos, Luxemburgo, Islandia, Alemania, Canadá, Hungría, República Eslovaca, Austria, Estados Unidos, Letonia y España. Hay una brecha generacional, pero también un mercado inmobiliario que se ha disparado de la mano de los efectos dominó que dejó la pandemia de coronavirus. "La pandemia y el posterior regreso de la inflación desencadenaron la peor crisis de asequibilidad de la vivienda del mundo en más de una década (...) ésta es menos asequible hoy que durante la burbuja inmobiliaria que precedió a la crisis financiera mundial de 2007-2008", apuntó Deniz Igan, jefe de la División de Estudios Económicos Mundiales del FMI, en una publicación que el organismo dedicó al tema.

De acuerdo con un artículo publicado por el organismo "en Estados Unidos, los precios de la vivienda siguen siendo 50 por ciento más altos desde el inicio de la pandemia y las tasas hipotecarias prácticamente se han duplicado. Los intereses de una hipoteca nueva a 30 años para una casa promedio han subido casi tres veces desde finales de 2019". Y a nivel global, si bien entre 2008 y 2011 – con la crisis financiera internacional– el costo de la vivienda fue en descenso, luego, comenzó con ligeros repuntes, pero en 2020 y 2021 duplicó las tasas de crecimiento que había registrado en la última década, de acuerdo con el monitor del FMI. A la par, en la última década el costo de una vivienda en la mayoría de los países de ingreso alto de la OCDE aumentó 37 por ciento. (...) **VER MÁS.**



"SIN MÁS VIVIENDA, CONTENER RENTAS ES UNA ILUSIÓN": AMPI LLAMA A MODIFICAR EL BANDO I

El Economista - Econohábitat
Fernando Gutiérrez

La Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) solicitó al Gobierno de la Ciudad de México replantear algunos elementos del Bando 1 y enfocarse en incentivar la construcción de vivienda accesible. Su presidente, Karim Oviedo, advirtió que, sin una mayor oferta habitacional, los controles de renta podrían agravar el problema. "Mientras no se dé prioridad a la construcción de una vivienda accesible en cuanto al precio, que no se estén dando los permisos y sobre todo facilitando los trámites para poder construir en la Ciudad de México, difícilmente vamos a poder contener de manera artificial el incremento de rentas en algunas colonias que en este momento tienen una presión", expresó Oviedo en conferencia de prensa.

Si bien, el presidente de la AMPI indicó que el Bando 1 ya fue publicado, planteó que aún puede modificarse con base en el diálogo técnico. "Lo que queremos hacer es hacer un planteamiento para que nos escuchen y reposicionen este Bando 1. Podemos todavía trabajar para poder hacer algunas adecuaciones", señaló. Piden fideicomisos, subsidios y un banco de suelo. Entre las propuestas presentadas por la AMPI se encuentra la creación de un banco de suelo con subsidio dinámico, una ley de oferta acelerada, un fideicomiso de garantías para proteger arrendamientos y la creación de un observatorio de rentas. "Cuando esta relación se rompe —la del arrendamiento— es muy difícil que se puedan dar el crecimiento y, sobre todo, las inversiones inmobiliarias que hacen tanta falta en la Ciudad de México", dijo Oviedo. "También (proponemos) un impuesto a la vivienda ociosa; la vivienda se tiene que ocupar". Según el presidente del organismo, modelos similares de control de rentas han provocado

una desaceleración de la inversión en otras ciudades del mundo. "Creemos que no son los modelos más eficaces", afirmó. Al ser cuestionado sobre las recientes manifestaciones contra la gentrificación, Oviedo reconoció el derecho a la protesta, pero señaló que algunas movilizaciones han tenido efectos negativos sobre la inversión. "Las primeras marchas fueron muy violentas, lo que desde luego pasó a frenar para los inversionistas extranjeros... Nosotros siempre vamos a apoyar que se siga dando la inversión inmobiliaria, independientemente de la fuente de donde venga", indicó. Oviedo sostuvo que el problema no se debe a quienes compran vivienda en zonas en transformación, sino a la falta de política pública para incrementar la oferta habitacional. "No se debe a la gente que compró o que invirtió para estas colonias, se debe a que no se ha tenido una política pública de construcción de vivienda que sea accesible", expresó. (...) **VER MÁS.**

GACETA

SEMANAL



NÚMERO 029

DEL 28 DE JULIO AL 01 DE AGOSTO 2025

www.canadevivallemexico.com

Síguenos en nuestras redes



CANADEVI.VALLEMEXICO



@CANADEVI



@CANADEVI



CANADEVIVALLEMEXICO