Número 035 26 de septiembre 2025

GACETA

· Principales noticias sector vivienda ·

ZMCM AVANZA CON RESULTADOS MIXTOS EN VIVIENDA

El Financiero - CDMX
Claudia Olguín

Con un incremento en precios unitarios de 9.6 por ciento, la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMVM) registró resultados mixtos al cierre del segundo trimestre del año, lapso en el que se comercializaron 3.9 por ciento más unidades que en 2024. En Informe de Coyuntura Inmobiliaria de la firma Tinsa México by Accumin señala la región donde participan Ciudad de México (CDMX), Estado de México y los municipios más importantes del Estado de Hidalgo, registró al finalizar la primera mitad del año siete mil 566 unidades, volumen en el que destaca el 11.6 por ciento de crecimiento en el segundo trimestre del año. Señala también cómo el segmento medio lideró el desplazamiento de nuevas unidades, mientras que el tradicional registró una recuperación relevante, luego de que CDMX concentró 41 por ciento de las ventas, 45 por ciento los municipios conurbados del Estado de México y 15 por ciento los municipios de Hidalgo. El reporte indica que la participación de los municipios que integran el estado de Hidalgo ha crecido de manera importante, luego de que pasó de 844 unidades en el segundo trimestre de 2024 a 1,106 unidades en el segundo de este año. Con rangos de valor de 953 mil 557 pesos a 2.9 millones de pesos, el segmento medio mantiene el liderazgo en unidades vendidas de la región; sin embargo, el segmento tradicional, con precios que van de 544 mil 998 a 953 mil 557 pesos, presentó una recuperación importante. Por zonas, el Norte de la región se posicionó como líder en ventas, luego de que se desplazaron 3 mil 507 unidades vendidas, lo que representa 46.4 por ciento de participación y un crecimiento del 11 por ciento anual. La zona Centro, por su parte, concentró 22 por ciento de participación con 1,674 unidades vendidas, equivalente a un crecimiento de 12 por ciento Por alcaldía o municipio, Zumpango destacó con el mayor número de unidades desplazadas al acumular la venta de mil 34 unidades, producto de un crecimiento anual del 5.1 por ciento. Es la alcaldía Cuauhtémoc (CDMX) la que alcanzó la segunda posición en ventas con 938 unidades, pero registró una contracción del 4 por ciento en las ventas en relación con lo alcanzado un año atrás. (...) **VER MÁS.**

BANXICO ADVIERTE MÁS INFLACIÓN EN ALIMENTOS Y VIVIENDA: AFECTARÁ EL PODER DE COMPRA EN 2025

El Economista - Finanzas personales
Fernando Franco

El Banco de México (Banxico) anticipó mayores presiones inflacionarias en la parte de alimentos, servicios y vivienda para lo que resta del año y la primera parte de 2026, lo cual se traduce en menor poder de compra de los hogares del país. La inflación es el indicador que mide el aumento de precios en un periodo determinado. “En otras palabras, el dinero vale menos y necesitas más para comprar las mismas cosas”, señala la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef). Por ejemplo, si hoy un kilo de limón te cuesta cinco pesos, con la inflación, esa misma cantidad podría costarte 10 pesos mañana.

La inflación general se divide en dos: subyacente y no subyacente. La primera incluye alimentos, bebidas y tabaco, mercancías no alimenticias, servicios y vivienda. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), este indicador contiene a los genéricos menos volátiles o con evolución más estable, por lo que su resultado es muy valioso y útil para el análisis de la tendencia de los precios a mediano plazo y como referencia para la instrumentación de las políticas monetaria y fiscal. El componente no subyacente se integra por alimentos sin procesar, energéticos y tarifas autorizadas por el gobierno y servicios cuyos precios no responden directamente a condiciones de mercado, sino que se ven altamente influenciados por condiciones externas, como el clima o por las regulaciones gubernamentales.

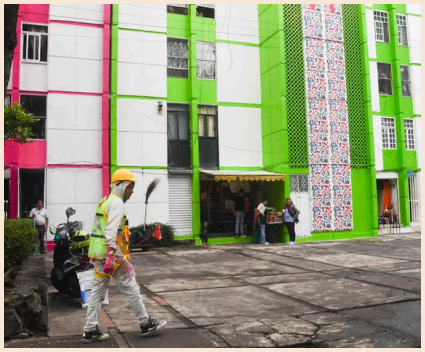
En su anuncio de política monetaria de este jueves, Banxico ajustó sus proyecciones de la inflación subyacente, sí, el indicador que es básico para la instrumentación de políticas fiscal y monetaria y que, en teoría, es más estable. Para el cuarto trimestre de 2025, el instituto central aumentó su expectativa de 3.7% a 4 por ciento. Para el primer trimestre de 2026, de 3.5% a 3.6% y para el segundo trimestre, de 3.1% a 3.2 por ciento. (...) **VER MÁS.**

VIVIENDA PARA EL BIENESTAR: INFONAVIT ESTABLECE PRECIO MÁXIMO PARA CASAS QUE CONSTRUIRÁ Y REHABILITARÁ

El Financiero - Empresas
Redacción.

El Infonavit ha establecido un precio máximo de 630 mil pesos para las viviendas que construya o rehabilite bajo el Programa de Vivienda para el Bienestar, según lo estipulado en las nuevas disposiciones publicadas por el instituto, con la finalidad de hacer asequibles las unidades a los trabajadores que perciban entre uno y dos salarios mínimos, de acuerdo con las disposiciones aprobadas por el Consejo de Administración del Infonavit el pasado 29 de agosto y publicadas el viernes 19 de septiembre en el Diario Oficial de la Federación (DOF). "Considerando el salario mínimo vigente, el precio de venta máximo de las viviendas será de 630 mil pesos (SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS M.N.). Los costos individuales de cada vivienda se determinarán de manera específica para cada Conjunto Habitacional. Si el salario mínimo cambia en una región, se podrá considerar un ajuste proporcional en estos precios", refirió la publicación del DOF.

Este límite busca garantizar la asequibilidad para los trabajadores que perciben hasta dos salarios mínimos, cumpliendo con el artículo 42 de la Ley del Infonavit. Estas disposiciones aplican exclusivamente a las viviendas construidas o rehabilitadas por el Infonavit o su filial, y solo en la primera venta a derechohabientes. En caso de ventas subsecuentes, el valor de las viviendas se regirá por las normas jurídicas aplicables y, si se financian con créditos del instituto, por la normativa vigente. ¿Cómo se determinará el precio máximo de cada vivienda? El precio máximo de las viviendas se determinará considerando factores como el costo del terreno, urbanización, construcción, rehabilitación, costos indirectos y el monto máximo de crédito disponible para los trabajadores. Además, se tomarán en cuenta características específicas como la ubicación, el entorno urbano y el piso en el que se encuentre la vivienda dentro de un edificio. El objetivo principal de estas disposiciones es garantizar la equidad y la continuidad en la producción de viviendas, asegurando que el Infonavit recupere los costos de construcción sin perseguir utilidades, lo que permitirá seguir desarrollando conjuntos habitacionales en beneficio de los trabajadores. El programa también contempla ajustes proporcionales en el precio máximo de las viviendas en caso de cambios en el salario mínimo vigente en las distintas regiones del país. "El precio máximo de venta que se determine para las viviendas de los Conjuntos Habitacionales que produzca el INFONAVIT tendrá como elemento prioritario la capacidad de pago de las personas trabajadoras derechohabientes que perciban hasta dos salarios mínimos generales vigentes", refirió la publicación. (...) **VER MÁS.**



REFORMAS Y EXPROPIACIONES ENCIENDEN ALERTAS EN EL SECTOR DE VIVIENDA DE LA CDMX

El Economista - Econohábitat - Samanta Escobar.

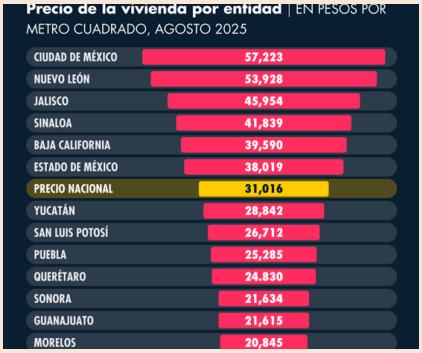
Ante la serie de reformas que han impactado en el sector inmobiliario de la Ciudad de México —que van desde cambios constitucionales hasta nuevas regulaciones fiscales—, especialistas advierten que el sector vivienda en la capital atraviesa un momento de incertidumbre. De acuerdo con Juvenal Lobato Díaz, especialista en Derecho Constitucional y Tributario, entre el cambio a la constitución referente a la propiedad privada, la modificación al código fiscal para que los inmuebles de lujo reporten su uso, el tope a las rentas tipo Airbnb y finalmente las expropiaciones, levantan dudas sobre el rumbo del sector inmobiliario El experto destacó que, si bien tanto el derecho a la propiedad privada como el derecho a la vivienda están reconocidos en la Constitución, el segundo es programático, lo que implica que su cumplimiento debe darse a través de políticas públicas equilibradas. "La preocupación es la manera en cómo se van a dar estos cambios, porque parece que todo está encaminado a que, con el pretexto del derecho a la vivienda, se desconoce el derecho a la propiedad privada", puntualizó. De acuerdo con Ignacio Morales Lechuga, notario público, el origen de la crisis de vivienda en distintas ciudades es la escasez de oferta, problema que se agrava cuando el Estado interviene de manera restrictiva. El especialista recordó que hasta el gobierno de Marcelo Ebrard el trámite de una licencia de construcción para proyectos de vivienda en la Ciudad de México tardaba entre cuatro y seis meses. En contraste, en la actual administración levantar un inmueble puede demorar entre dos y cuatro años, un escenario que, según Morales Lechuga, también ha dado pie a una "enorme corrupción alrededor de la construcción".

"Los datos catastrales reflejan la caída en el sector: en el 2023 apenas se dieron de alta 6,600 cuentas catastrales nuevas, una cifra baja para una ciudad con más de nueve millones de habitantes y la presión demográfica del área metropolitana", expuso Morales. Asimismo, agregó que el clima regulatorio restrictivo ha provocado que varios desarrolladores trasladen sus proyectos a otras ciudades o incluso al extranjero, lo que provoca una fuga de inversión en la Ciudad de México. (...) **VER MÁS.**

PRECIO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO CRECIÓ 4% A NIVEL NACIONAL

El Economista - Economía
Redacción.

La vivienda es uno de los derechos humanos más inaccesibles para la mayoría de los mexicanos, especialmente por los altos costos, el difícil acceso al financiamiento e incluso la escasez de opciones de compra. Al corte de agosto del 2024 se observó que el metro cuadrado en México cuesta 31,016 pesos, en promedio, de acuerdo con cifras del Indicador Banorte de Precios de la Vivienda. Esto representó un aumento de 4% en comparación interanual. Además, se observa que existen importantes brechas entre los precios en los distintos estados. La Ciudad de México es, con amplia diferencia, la más cara para comprar vivienda con un promedio de 57,223 pesos por metro cuadrado. Le siguen Nuevo León y Jalisco como las entidades donde es más caro comprar una vivienda.



BUSCAN CONVERTIR EDIFICIOS DAÑADOS POR SISMOS EN VIVIENDA ASEQUIBLE

La Razón - Ciudad
Iván Ortiz

El Gobierno de la CDMX, encabezado por la Jefa de Gobierno, Clara Brugada Molina, lanzó el programa "Programa de Demolición de Edificios afectados por sismos de 1985 y 2017", que consiste en la intervención de inmuebles con alto riesgo de colapso. Con el inicio de la demolición de los inmuebles de Fray Servando 172 y 174, los cuales habían pasado décadas sin atención de las autoridades, Clara Brugada arrancó esta iniciativa, destacando su enfoque preventivo.

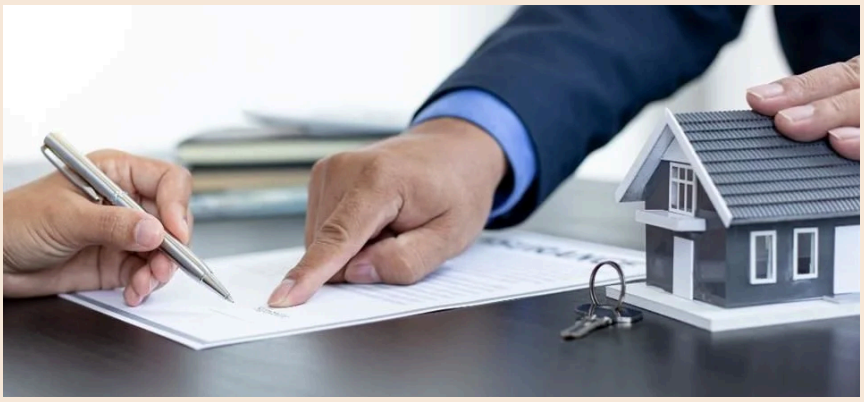
"Con este programa vamos a transitar de una estrategia reactiva, a una preventiva. Se enfocará en edificios que se compruebe con estudios científicos y técnicos, su vulnerabilidad", señaló la mandataria. Clara Brugada añadió que en el programa se contemplan otros seis edificios en la Unidad Habitacional Lindavista, en Tlatelolco, cuyo estudio está por concluir; otro en Insurgentes Sur 102, esquina con Niza, y uno más en San Antonio Abad 8. La Jefa de Gobierno mencionó que la puesta en marcha de este programa forma parte de las actividades para honrar a las víctimas de esos fenómenos naturales. (...) **VER MÁS.**

APUESTAN A RECUPERACIÓN DE VIVIENDA

Reforma - Negocios -
Luis Pablo Segundo

En México, la recuperación de viviendas abandonadas y de espacios históricos son una alternativa para abatir la demanda de espacios inmobiliarios que demanda el mercado, expusieron empresas especializadas en el tema. Tony Gebara, director de Proyectos de Rakennus, explicó que su empresa se dedica a la adquisición de inmuebles para trabajar en su recuperación, transformación y renovación bajo el enfoque amigable con el medio ambiente. "Esto nos permite revitalizar las zonas donde se encuentran nuestros inmuebles. Además, mantenemos precios altamente competitivos frente al mercado", dijo. Actualmente se trabaja en la recuperación y renovación de edificios en la CDMX, aunque todavía no existen estadísticas oficiales que documenten el porcentaje preciso que este modelo representa dentro del total de las operaciones inmobiliarias.

"Podemos afirmar que se trata de un segmento en crecimiento, con gran potencial de expansión perfecto para la CDMX donde no hay espacios para construir vivienda", añadió. Jorge Moreno Aguilar, cofundador de Inhouse coworking-coliving, señaló que la empresa busca capturar parte de la demanda de espacios flexibles a partir de la recuperación y preservación de inmuebles históricos, que posteriormente sean un inmueble habitable. "De los más de 110 mil monumentos históricos catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), menos del 1 por ciento tienen modelos de negocio sostenible", dijo en entrevista. La directiva comentó que esta es una tendencia global aplicada, por ahora de manera local en la Ciudad de México.



14-16 OCT 2025
EXPO SANTA FE CDMX
OBRA BLANCA®
6ª EDICIÓN
EXPOSICIÓN DE ACABADOS
Y PRODUCTOS DE DISEÑO
PARA LA ARQUITECTURA
Negocios • Foros • Conferencias
Comunidad • Diseño • Innovación
Productos • Acabados
@ObraBlancaExpo
obrablancaexpo.com

GACETA

SEMANAL

CANADEVI®

VALLE DE MÉXICO

NÚMERO 035

DEL 22 AL 26 DE SEPTIEMBRE 2025

www.canadevivallemexico.com

Síguenos en nuestras redes

CANADEVI.VALLEMEXICO @CANADEVI @CANADEVI CANADEVIVALLEMEXICO