

EN LA CDMX PAGARÁN HASTA 8.0% MÁS ESTE AÑO

# Los capitalinos, quienes más gastan en el alquiler

**Costos.** Destinan, en promedio, 19% de su presupuesto a este fin; incluso, 8.0% de los hogares ocupa más de 50% en este rubro

En promedio, los hogares en la Ciudad de México destinan 19% de sus ingresos al pago de la renta, pero este porcentaje podría aumentar con el incremento de hasta 8.0% en los precios del alquiler que se anticipa para este año.

El estudio *Estado Actual de la Vivienda en México*, elaborado por la Sociedad Hipotecaria Federal en conjunto con la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa y las principales instituciones públicas y privadas del sector, señala que los hogares en la capital del país requieren incrementar 30% sus ingresos para tener un gasto óptimo en el pago de la renta.

Los estándares internacionales consideran que un gasto óptimo en renta no debe superar 30% de los ingresos de los ocupantes de una casa o departamento.

Y es que según el reporte, la vivienda en renta en la capital del país es la menos accesible a nivel nacional. Es decir, en esta ciudad las familias destinan el mayor porcentaje de su presupuesto para este rubro (19.0%, contra 14% a nivel nacional), incluso, 8.0% de los hogares gastan más de 50% en este rubro.

Para este año, los expertos anticipan que el incremento en los precios de venta y renta, la reconstrucción y las elecciones presidenciales de julio próximo determinarán el sector vivienda durante.

Leonardo González Tejeda, analista de Real Estate de *Propiedades.com*, los costos seguirán en aumento y se ampliarán las brechas entre segmentos. "Los precios de renta se mantendrán al alza debido a la consolidación de esta tendencia inmobiliaria, entre 5.0% y 8.0%", esto con base en la inflación y el tipo de cambio peso-dólar.

De acuerdo a datos de *Propiedades.com*, a diciembre del año pasado las rentas de departamentos en la CDMX alcanzaron 19 mil pesos mensuales, y a nivel nacional 14 mil 700 pesos. Considerando el pronóstico, por el alquiler de ese mismo inmueble el inquilino tendría que pagar entre 950 y mil 520 pesos más al mes.

## ELECCIONES Y TLCAN, EN LA MIRA

Las proyecciones planteadas por González Tejeda consideran que además de un crecimiento de la CDMX por arriba del promedio nacional, la vivienda resienta el impacto de los costos de insumos de construcción y que los precios entre los segmentos nuevo y usado se amplíen aún más, al igual que los nichos residencial y residencial plus.

De manera adicional, consideró Leonardo González, las elecciones de julio próximo podrían implicar para el sector de la vivienda el replanteamiento de temas como los subsidios para vivienda, inclusión hipotecaria, innovación para soluciones de renta, la nueva Constitución de la CDMX, consolidar la transparencia con datos abiertos o políticas públicas orientadas a mejorar la habitabilidad.

Para Fernando Soto Hay, director de Tu Hipoteca Fácil, el episodio electoral puede propiciar incertidumbre y frenar detener inversiones o incluso decisiones de compra.

**Pagas la renta...** Casi 43 de cada 100 hogares que alquilan no lo hacen en las mejores condiciones, debido a que este gasto supera un tercio de su presupuesto

El IVR se mide en una escala de 0 a 100 puntos **0 es muy eficiente** **100 es ineficiente**

El índice de Vivienda en Renta (IVR) mide la eficiencia del mercado de vivienda en renta por entidad federativa y nacional

Considera en otras cosas:

### Asequibilidad

Porcentaje que destina una familia al pago de la renta

### Sobregasto en renta

Porcentaje de familias que gastan más de 50% de su ingreso en el alquiler de un inmueble

### Hacinamiento

Porcentaje de viviendas donde conviven 2.5 personas o más por dormitorio

## Muestra de condiciones de alquiler

<b>1 CDMX</b>
Asequibilidad 18.8%
Sobregasto en renta 8.2%
Hacinamiento 19.1%
IVR % 17.8%

<b>4 Nuevo León</b>
Asequibilidad 14.9%
Sobregasto en renta 6.3%
Hacinamiento 21.9%
IVR % 23.7%

<b>3 Baja California</b>
Asequibilidad 15.2%
Sobregasto en renta 8.2%
Hacinamiento 18.8%
IVR % 25.0%

<b>5 Campeche</b>
Asequibilidad 14.0%
Sobregasto en renta 6.6%
Hacinamiento 38.5%
IVR % 24.9%

<b>2 Quintana Roo</b>
Asequibilidad 15.6%
Sobregasto en renta 5.4%
Hacinamiento 30.3%
IVR % 22.7%

## A nivel nacional

Los hogares pagan una renta mensual de 2,094 pesos, equivalente al 14% de su ingreso

Cerca de 5% de los hogares alquilados tienen un sobregasto en renta

El 26% de las viviendas rentadas están en hacinamiento

En 2015 el IVR nacional fue de 21.0 puntos

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal

# RENTAR EN EL EDOMEX, POCO RENTABLE

El mercado de vivienda en renta en el Estado de México es el menos eficiente del país, según el índice que elabora la Sociedad Hipotecaria Federal con información del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi).

El índice de Vivienda en Renta considera, entre otros, factores como el porcentaje que las familias destinan al pago de este rubro, la proporción que destina más de la mitad de sus recursos para el alquiler y el nivel de hacinamiento. Según esta medición, el IVR del Edomex es de 28%, cuando el promedio nacional es de 21%.

Después de Baja California, Aguascalientes, Nuevo León y San Luis Potosí, la entidad mexicana presenta el tercer porcentaje más elevado de hogares con brecha de ingreso, es decir, 59% requiere ingresos adicionales para que su gasto en renta sea menor a 30% de su presupuesto.

También se ubica como el quinto estado del país con mayor hacinamiento en las viviendas en renta. El Edomex comparte además con Baja California el tercer lugar a nivel nacional por el porcentaje de los recursos que destinan sus inquilinos a la renta de un espacio, con 15.2%. / REDACCIÓN

En un reporte de octubre pasado, la calificadora Moody's indicó que los desarrolladores están preparados ante posibles embates y cuentan con liquidez para enfrentar cualquier riesgo externo, incluyendo cambios en la política nacional de vivienda posteriores a las elecciones de 2018.

En cuanto a la renegociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte cierre este año, Rocío González, consultora de IDOM, empresa de consultoría, ingeniería y arquitectura, señaló que el proceso ya frenó decisiones, pero a nivel individual y no necesariamente se ven reflejadas en el largo plazo. / REDACCIÓN