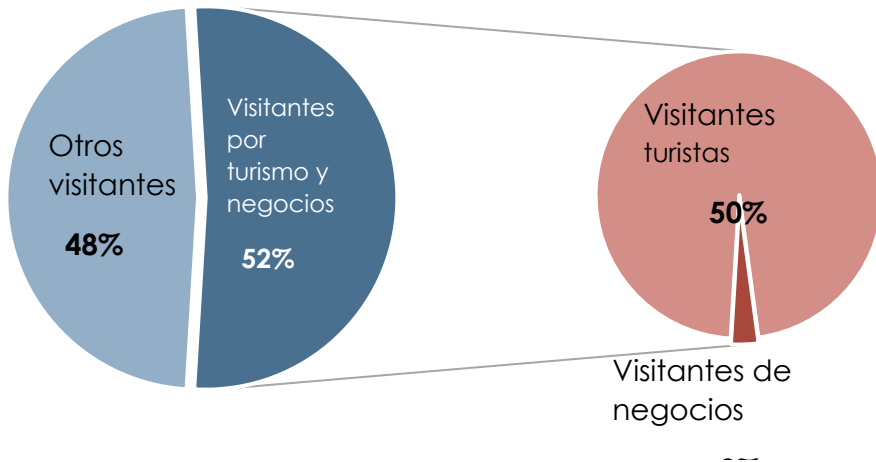


La gentrificación es un proceso de transformación urbana en el que barrios tradicionales o populares son intervenidos por el Estado o actores privados mediante obras de rehabilitación, desarrollo inmobiliario o políticas de "mejoramiento". Estas acciones elevan la plusvalía del suelo y atraen a personas con mayor poder adquisitivo, modificando el perfil social, los servicios y la dinámica económica del barrio.

Como resultado, los residentes originales, generalmente de menores ingresos, son desplazados, ya sea por no poder costear el nuevo nivel de vida o por la alteración de su entorno cultural y social. Así, la gentrificación no solo implica una renovación física del espacio, sino también procesos de exclusión que profundizan las desigualdades urbanas.

Clasificación y crecimiento de visitantes y residentes extranjeros en México (2024) ⁽¹⁾

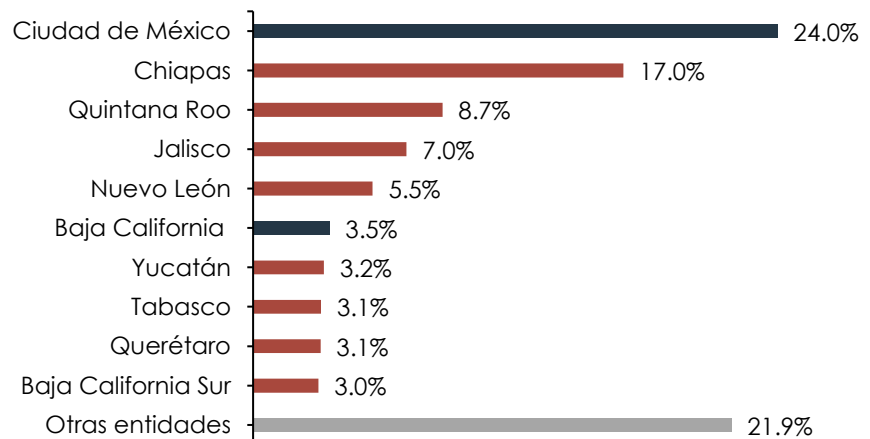


Los visitantes extranjeros que llegan a México suelen clasificarse en dos categorías principales: "visitantes por turismo" y "visitantes de negocios". Aunque el turismo sigue siendo la principal razón de visita, en los últimos años los viajes de negocios han mostrado un mayor ritmo de crecimiento. En 2023, el turismo creció un 4%, mientras que las visitas de negocios aumentaron un 9%. Para 2024, los incrementos fueron del 1% y 3%, respectivamente.

Además, en 2024 la cantidad de extranjeros que residen en México de forma temporal creció un 12%, mientras que los residentes permanentes aumentaron un 9%. También se registró un crecimiento del 4% en la renovación de tarjetas de residencia temporal y en la emisión de nuevas tarjetas de residencia permanente.

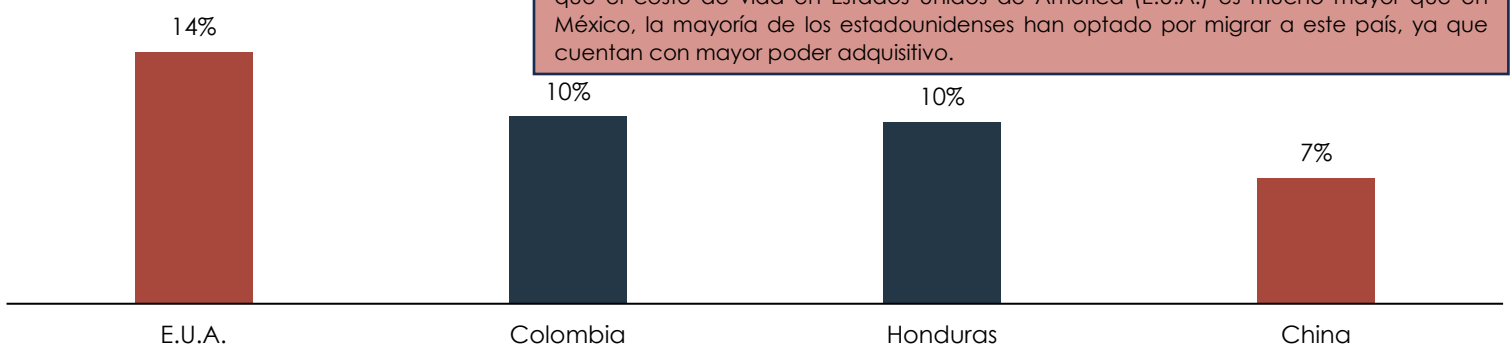
Principales estados con residentes temporales o permanentes en México (2024) ⁽²⁾

Algunos de los estados más elegidos por extranjeros para residir temporal o permanentemente son Ciudad de México, Chiapas, Quintana Roo y Jalisco. Entre las razones que los motivan a establecerse en estas zonas destacan el bajo costo de vida, la riqueza cultural y la belleza natural.

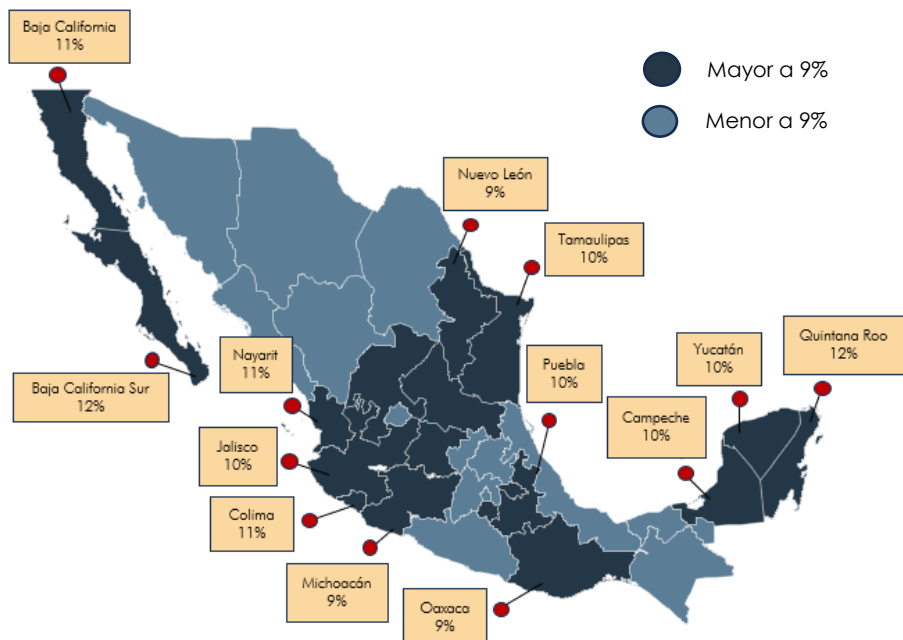


Principales países de origen de extranjeros en México (2024) ⁽³⁾

De acuerdo con el Bureau Labor Statistics, en 2024 el ingreso promedio anual de un estadounidense fue de 61,900 USD; sin embargo, de acuerdo con la estadística Living Wage Calculator, este ingreso debe de cumplir con la regla 50 (vivienda, comida y transporte)/30 (ocio/entrenamiento)/20(ahorro, pago de deudas), por lo tanto, debido a que el costo de vida en Estados Unidos de América (E.U.A.) es mucho mayor que en México, la mayoría de los estadounidenses han optado por migrar a este país, ya que cuentan con mayor poder adquisitivo.



Incremento del precio de la vivienda por estado (1T 2025 frente al mismo periodo del año



Baja California ha tenido un incremento en el precio de vivienda del 11%, mientras que Baja California Sur y Quintana Roo han tenido el 12%.

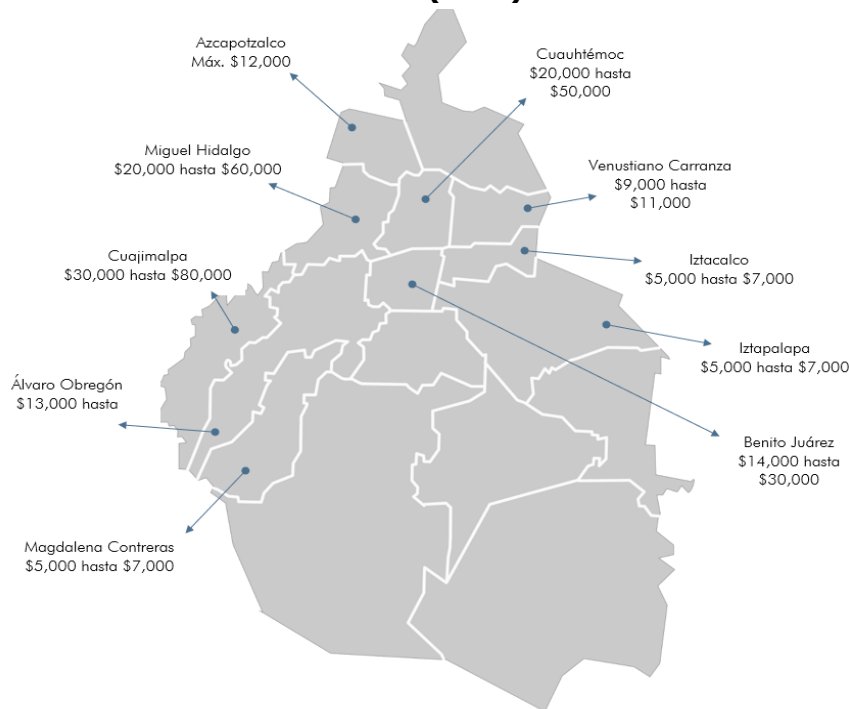
En la ciudad de Tijuana, en 2024 el precio de la vivienda creció en 12.7% con respecto al año anterior, mientras que en La Paz creció en 13.5%.

Estas zonas son atractivos turísticos para extranjeros e inversionistas, mismos que han impulsado la demanda y presionado los precios lo cual esto representa un desafío para la población local, cuyos ingresos no han crecido al mismo ritmo, dificultando el acceso a la vivienda, especialmente en áreas urbanas.

Costo de renta promedio de renta en Ciudad de México (2025) ⁽⁵⁾

La Ciudad de México es una de las zonas más impactadas por la gentrificación en el país, fenómeno reflejado en el alto costo de la vivienda.

De acuerdo con GR Rentas, las cinco alcaldías con las rentas más elevadas son Miguel Hidalgo, donde se ubican colonias como Polanco y Lomas de Chapultepec, con rentas que alcanzan los \$60,000 pesos aproximadamente; seguido de la Condesa y Roma Norte con rentas que alcanzan los \$50,000 pesos, entre otras zonas.



Gentrificación: un reto urbano

La gentrificación en México ha provocado un aumento sostenido en los precios de la vivienda debido a la creciente demanda de los mismos por parte de extranjeros, mismos que a su vez han provocado efectos inflacionarios en algunos productos y servicios.

En ausencia de regulaciones públicas, algunas ciudades de México ya enfrentan procesos acelerados de desplazamiento por parte de los ciudadanos, mismos que, no pueden asumir los crecientes costos de renta/venta de inmuebles.

Proyecciones para México ⁽⁶⁾

Indicador	Pronósticos para finales de 2025	Pronósticos para principios de 2026
Tipo de cambio (Peso-dólar)	19.71	20.14
Inflación general	4.05%	3.75%
Tasa de Fondeo Interbancario	7.38%	6.76%