

¿QUÉ REGULAMOS CUANDO HABLAMOS DE ALQUILER?





¿QUÉ REGULAMOS CUANDO HABLAMOS DE ALQUILER?

AUTORA

ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

COORDINACIÓN

JOSÉ ANTONIO VALDIVIA PEÑA

DISEÑO EDITORIAL

OSCAR SAÚL GARCIA FIGUEROA

REVISIÓN

LUCÍA SANTACRUZ DEL VALLE

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.

© CORE CIUDADES VIVIBLES Y AMABLES, A. C.
CIUDAD DE MÉXICO, 2026.

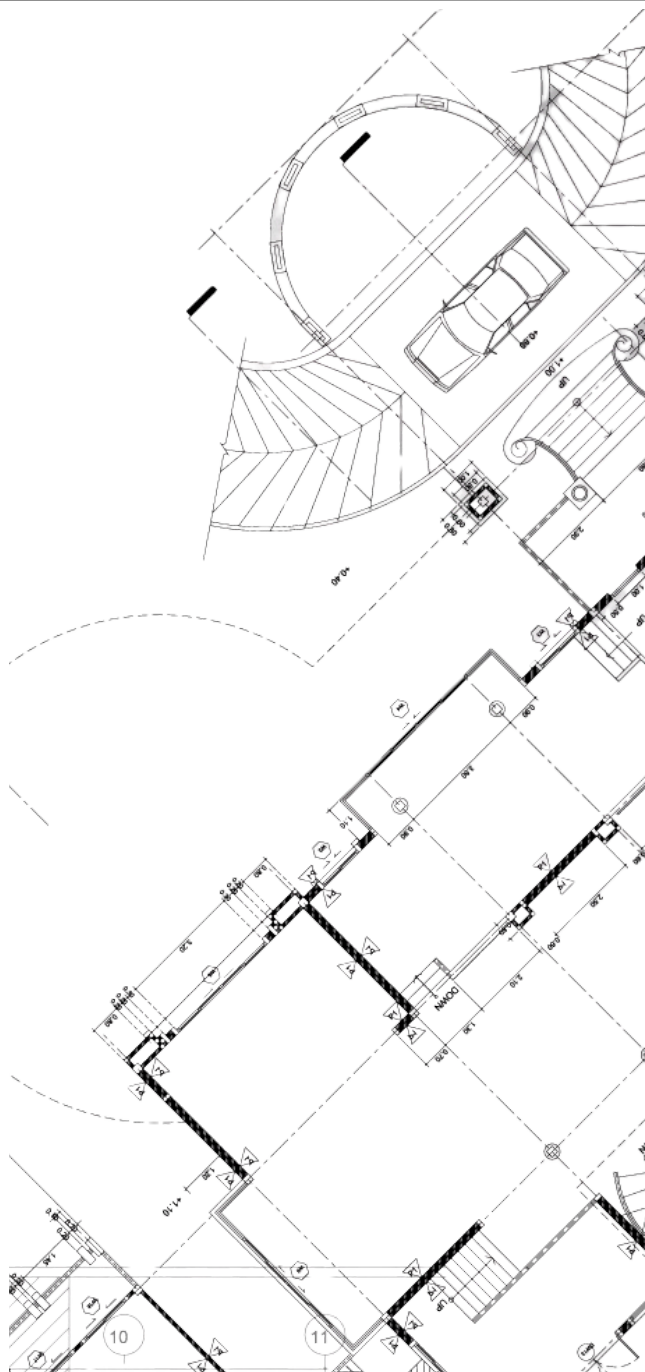


TABLA DE CONTENIDOS



IMAGEN POR: DELFOZ FOTOGRAFÍA DE ARQUITECTURA



5 Introducción

6 Panorama de la vivienda en renta

Distribución del alquiler en México 9

Vivienda en renta en Ciudad de México 11

¿Qué pasa con el alquiler de corta estancia? 17

¿Quién regula la renta en la CDMX? 19

Principales condiciones del alquiler en Ciudad de México 21

23 Experiencias del sur

Regulación del mercado privado de alquiler 25

Subsidios a la demanda para el acceso al alquiler 28

Promoción y provisión de la oferta de vivienda en alquiler 31

Balance comparado de instrumentos en América Latina 34

Resumen de instrumentos vinculados a regulación o promoción del alquiler 37

40 Camino a la regulación

Algunas consideraciones 43

Líneas de acción 45

52 Conclusiones

Cinco mensajes clave para pensar el alquiler como política de vivienda 55

57 Aspectos metodológicos

60 Referencias

62 Anexos y entrevistas

Introducción



El acceso a la vivienda en México ha estado marcado por un fuerte énfasis en la propiedad como principal forma de tenencia. Las políticas públicas, los programas de financiamiento hipotecario y la producción masiva de vivienda promovida, tanto desde el sector público como privado, han privilegiado este modelo, consolidando un sistema habitacional altamente orientado hacia la adquisición de vivienda. En este contexto, el alquiler ha ocupado un lugar secundario dentro de la política de vivienda, con marcos regulatorios insuficientes y una presencia relativamente menor en las estrategias institucionales de acceso habitacional.

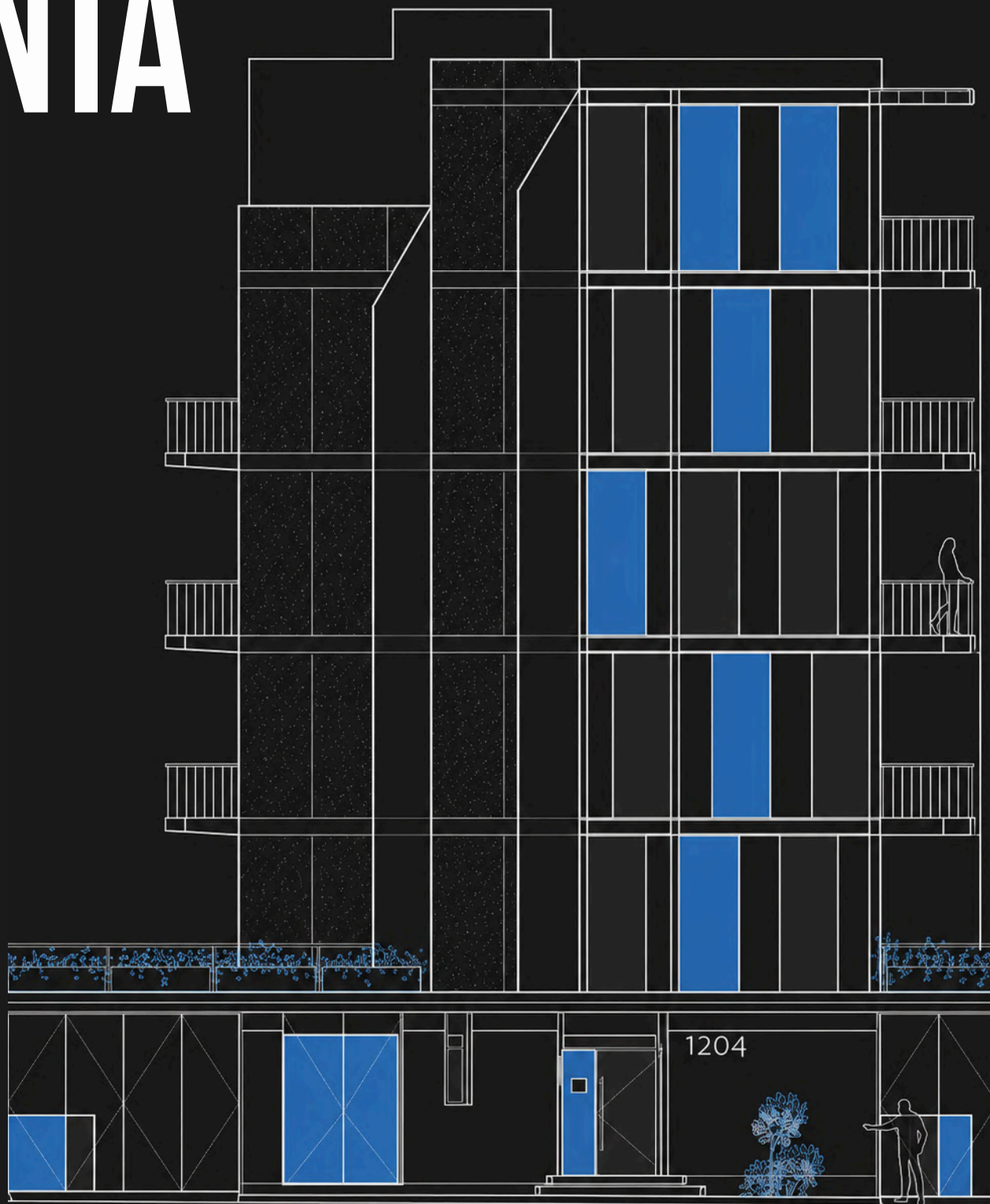
Sin embargo, en años recientes, el mercado de vivienda en renta¹ ha adquirido mayor relevancia en varias ciudades del país. El incremento en los precios del suelo, derivado de diversos factores, y con ello de la vivienda, junto con transformaciones en los mercados laborales y en las trayectorias residenciales de los hogares, ha ampliado el número de personas que recurren al alquiler como mecanismo de acceso a la vivienda. Este fenómeno es particularmente visible en áreas metropolitanas y zonas centrales de las ciudades, donde la oferta de vivienda en renta ha crecido y se ha diversificado, al

tiempo que emergen nuevas tensiones relacionadas con la asequibilidad, la estabilidad residencial y la regulación del mercado.

Ante este escenario, el debate sobre la regulación de la vivienda en alquiler ha cobrado mayor relevancia dentro de la agenda urbana y habitacional en México. Este informe busca contribuir a dicha discusión mediante un análisis del panorama actual del alquiler con énfasis en la Ciudad de México, a través de la revisión de experiencias internacionales en materia de regulación y promoción de este tipo de tenencia, y la identificación de los principales desafíos que enfrenta la formulación de políticas públicas orientadas a garantizar condiciones de acceso, seguridad jurídica y equilibrio en el funcionamiento del mercado de renta.

¹En esta investigación se utilizan de manera indistinta los términos alquiler, renta y arriendo para referirse al régimen de arrendamiento habitacional, en reconocimiento de que en América Latina su uso varía según el país. No obstante, en el caso mexicano, el término renta puede generar ambigüedad, ya que se emplea tanto para referirse a la condición de habitar una vivienda arrendada como a la obtención de ingresos derivados de la propiedad inmobiliaria. Por ello, cuando es necesario precisar, se utiliza la expresión vivienda en alquiler o vivienda en arrendamiento para referirse al régimen de tenencia.

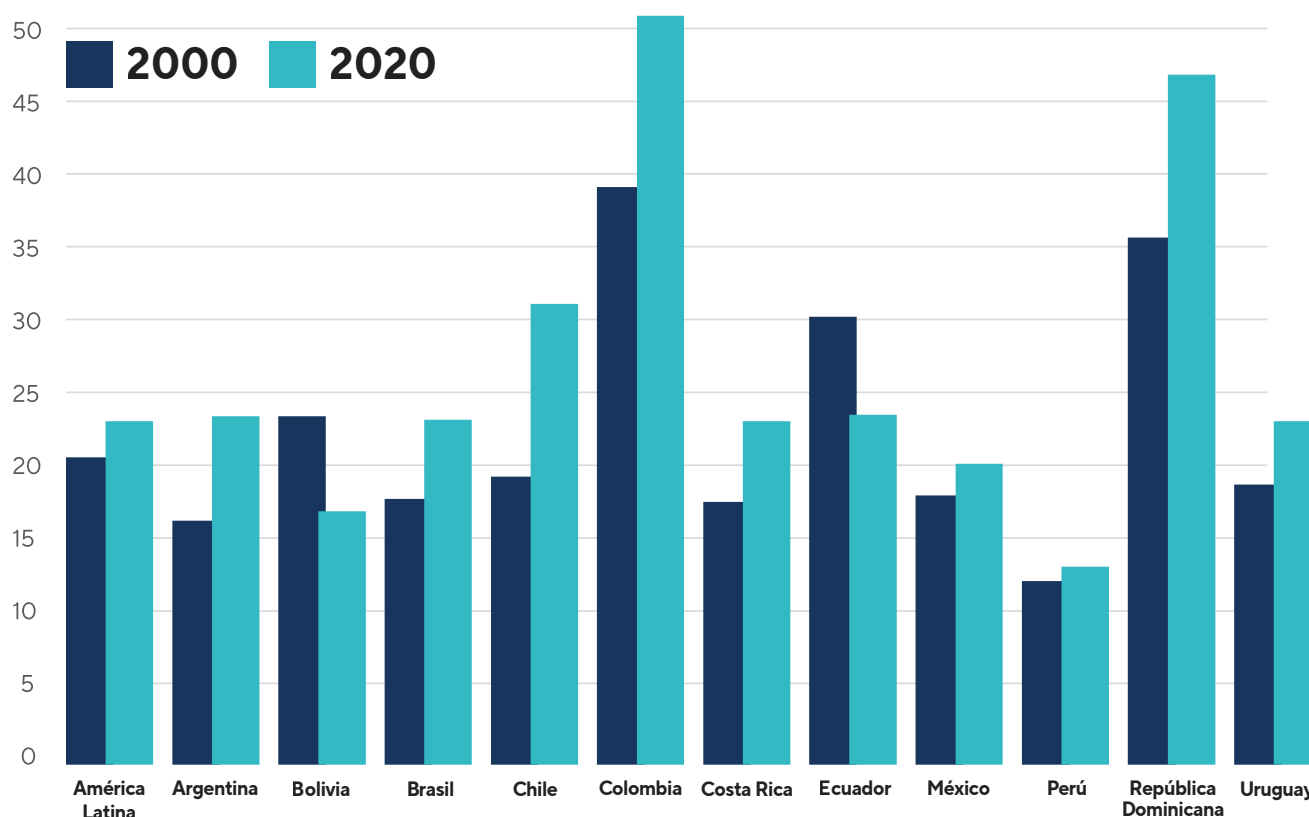
PANORAMA DE LA VIVIENDA EN RENTA



El mercado de vivienda en renta en México presenta características sociodemográficas particulares que permiten comprender quiénes acceden a este tipo de tenencia, en qué contextos territoriales se concentra y bajo qué condiciones se desarrolla. Aunque el alquiler en la región ha tenido una presencia menor frente a la propiedad, en los últimos años ha mostrado una mayor relevancia en diversas ciudades del país, especialmente en contextos metropolitanos.

La gráfica compara el porcentaje de hogares en zonas urbanas que viven en una vivienda en alquiler en varios países de América Latina, entre 2000 y 2020, mostrando una tendencia general de crecimiento en la región. A nivel regional, el promedio para América Latina aumenta de aproximadamente 19% en 2000 a cerca de 22% en 2024², lo que sugiere una mayor presencia del alquiler dentro de los sistemas habitacionales en la región (ver gráfica 1).

Gráfica 1. Comparación del porcentaje de vivienda en alquiler en zonas urbanas de varios países de América Latina (2000-2020)



Elaboración propia con datos de la Cepal.

Nota: Para la tabla se integró el corte a 2020 por ser el año con mayor número de países con información actualizada. Para los países que no contaban con la información del año, se integró el año inmediato anterior.

²El Portal de Datos y Publicaciones Estadísticas de la Cepal muestra información regional a 2024. Para la gráfica se usó información a 2020 con el fin de desagregar los datos a nivel país, usando el año con mayor número de países actualizados. Más información en <https://statistics.cepal.org/portal/cepalstat>.

Entre los países mostrados, Colombia presenta los niveles más altos en ambos años, pasando de alrededor de 36% a 47%, consolidándose como uno de los mercados de renta más importantes de la región. También destacan República Dominicana y Chile, donde el alquiler registra incrementos importantes en 2020, alcanzando cerca de 43% y 29%, respectivamente. En otros casos, como Argentina, Brasil, Costa Rica y Uruguay, el crecimiento es más moderado pero igualmente muestra una tendencia al alza. En este sentido, vale la pena resaltar que existe una correlación entre el nivel de urbanización de un país y el porcentaje de alquiler, esto significa que a mayor nivel de urbanización, mayor porcentaje de viviendas de alquiler.

En México, de acuerdo con los censos de población y vivienda de 2000 y 2020, la vivienda en renta pasó de 12.6% a 17.3% a nivel nacional (INEGI, 2000, 2020a), lo que confirma que, aunque la renta ha crecido en las últimas décadas, sigue teniendo un peso menor en comparación con otros países de la región. Sin embargo, como veremos más adelante, esa tendencia se transforma conforme cambiamos de escala territorial, pues el alquiler suele tener una condición de concentración espacial muy clara.



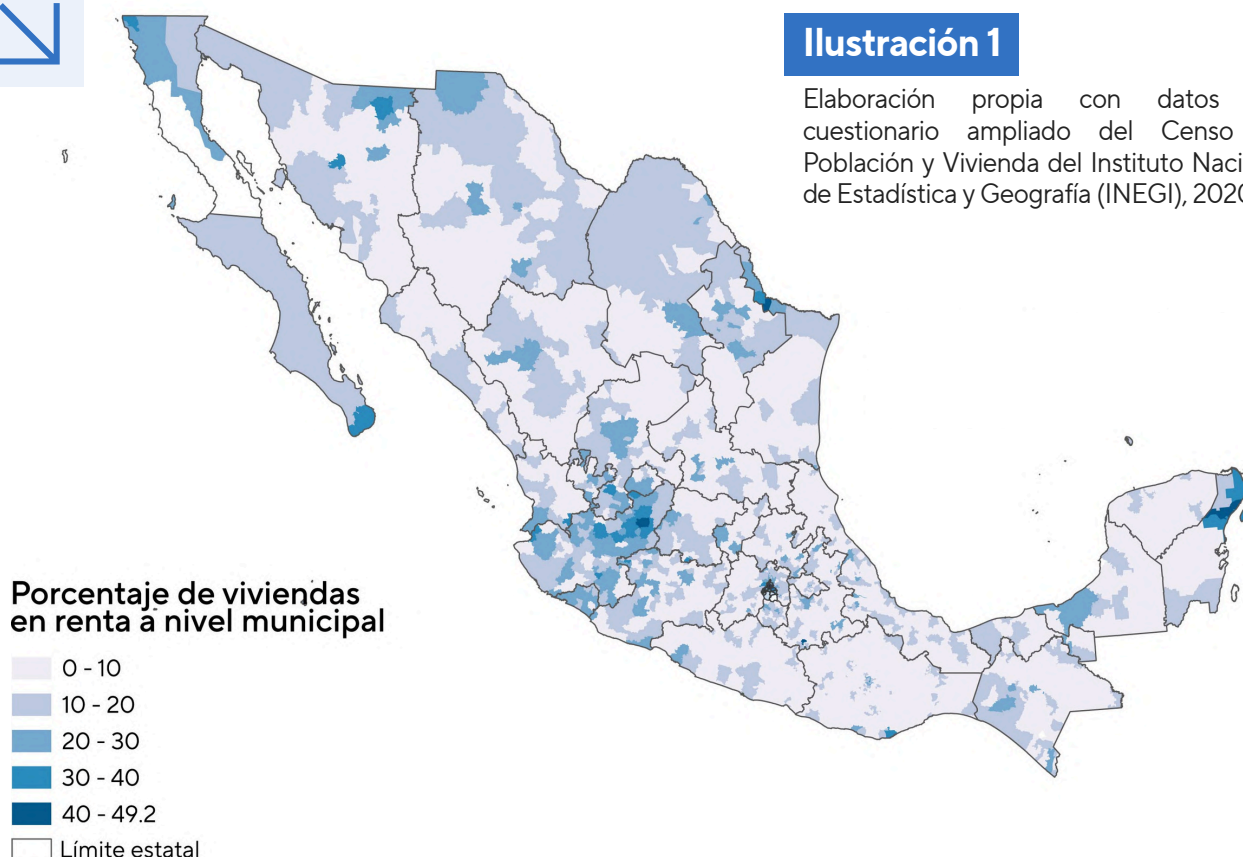
IMAGEN POR: ARYEH KORNFELD

Distribución del alquiler en México



Ilustración 1

Elaboración propia con datos del cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020.



Si bien la tendencia nacional continúa siendo sólida para la vivienda en propiedad, esta perspectiva cambia en algunas zonas del país. El patrón predominante muestra niveles relativamente bajos de vivienda en renta en la mayoría de los municipios, particularmente en amplias zonas rurales o de menor densidad urbana. Este patrón es especialmente visible en regiones del sur y sureste del país, donde los municipios presentan proporciones relativamente reducidas de hogares que habitan en régimen de arrendamiento.

En contraste, la ilustración 1 evidencia una mayor presencia de vivienda en renta en municipios

asociados a áreas metropolitanas y centros urbanos consolidados. Estas se concentran principalmente en las grandes ciudades del país y sus entornos metropolitanos, donde el alquiler constituye una alternativa más extendida dentro del mercado de vivienda.

La distribución territorial de la vivienda en renta en México muestra una fuerte concentración en determinados tipos de ciudades. De acuerdo con Sobrino (2021), el alquiler tiende a ser más frecuente en contextos urbanos consolidados, es decir, aquellas áreas con una mayor densidad poblacional, mercados laborales dinámicos y, potencialmente,

mayor movilidad residencial. En particular, el autor identifica una mayor presencia de vivienda arrendada en tres tipos de espacios urbanos: las zonas metropolitanas, las ciudades fronterizas y los destinos turísticos. En las zonas metropolitanas, el alquiler se asocia con la alta concentración de población, la diversidad de hogares y la cercanía a oportunidades de empleo.

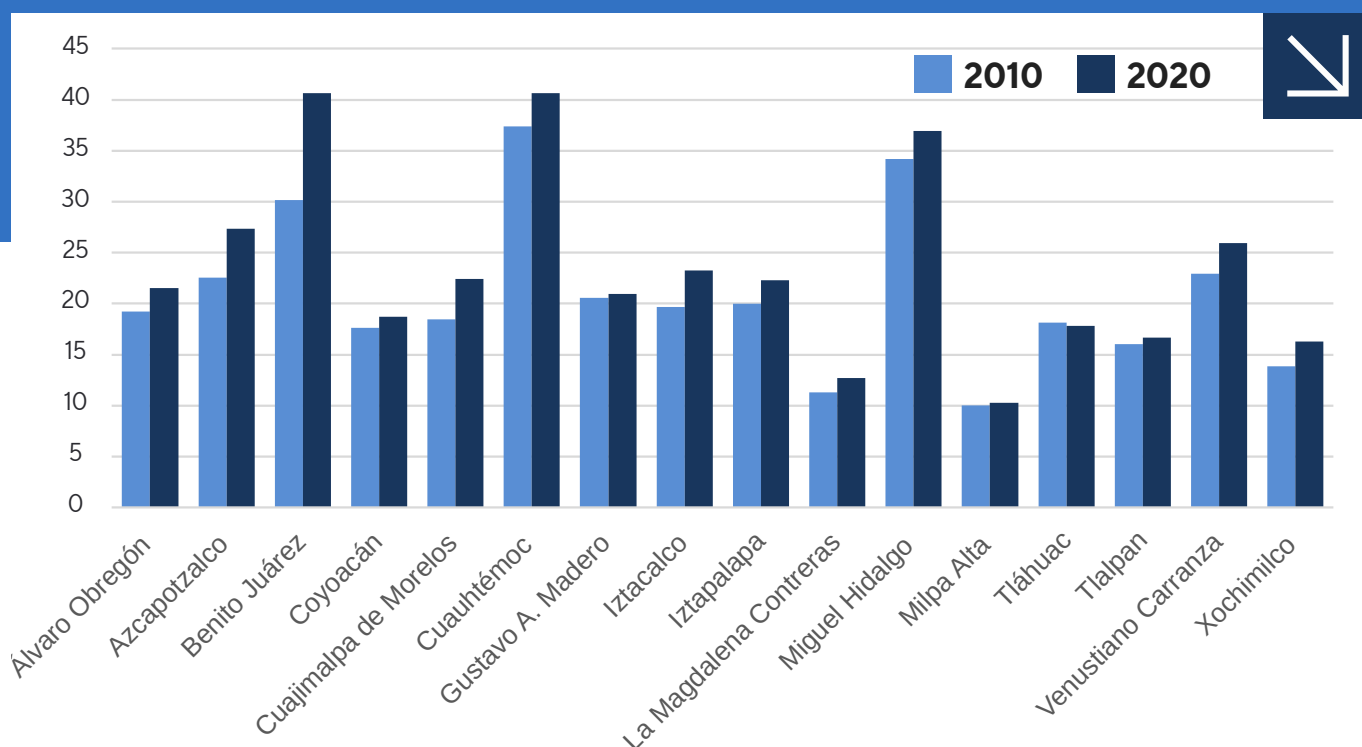
Por su parte, en las ciudades fronterizas y turísticas, el peso del alquiler se relaciona con dinámicas económicas específicas. En las ciudades fronterizas, la intensa movilidad laboral, la migración y la presencia de población transitoria incrementan la demanda de vivienda en arrendamiento. En los destinos turísticos, el alquiler responde tanto a la llegada de trabajadores vinculados al sector servicios como a la presencia de población temporal y visitantes que presionan el mercado habitacional. La distribución territorial de estas dinámicas muestra que el alquiler en México no se distribuye de manera homogénea en el territorio, sino que se concentra en ciudades con economías urbanas

dinámicas y con mayor circulación de población (Sobrinó, 2021).

Entre los casos más notorios se encuentra la Zona Metropolitana del Valle de México, que muestra una concentración importante de municipios con porcentajes superiores al promedio nacional. Un patrón similar se identifica en otras áreas metropolitanas del país. En el noroeste, destaca el municipio de Tijuana, que presenta uno de los valores más elevados de vivienda en alquiler, asociado a su carácter fronterizo y su alta movilidad poblacional. En el occidente, la Zona Metropolitana de Guadalajara muestra una concentración de municipios con niveles intermedios y altos de alquiler, mientras que en el sureste destaca la zona turística de la Riviera Maya, en Quintana Roo, donde se ubica el municipio con mayor porcentaje de vivienda en renta del país: Solidaridad con 49% de viviendas rentadas, lo cual es resultado de la dinámica del mercado laboral turístico, la presencia de población migrante y la alta movilidad residencial asociada a esta economía.



Vivienda en renta en Ciudad de México



Gráfica 2. Tendencias de la vivienda en alquiler, (2010-2020)

Elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2010 y 2020.

En la Ciudad de México, luego del terremoto de 1985, la vivienda en alquiler dejó de ser dominante en la centralidad, especialmente con las políticas de Renovación Popular post-terremoto (Azuela, 1987; Esquivel, 2016) y las políticas de producción habitacional intensiva en periferias. Este proceso se profundizó posteriormente con las políticas de producción habitacional orientadas a la expansión periférica, que contribuyeron a una disminución significativa del parque inquilinario en la centralidad.

Sin embargo, en los últimos años, esta tendencia ha cambiado, con especial incidencia en las alcaldías centrales de la ciudad, donde la vivienda en renta ha

resurgido, lo que puede leerse en la gráfica 2, destacando un cambio del porcentaje de alquiler por alcaldía. Aquí es posible observar que en todas las alcaldías (excepto Tláhuac) el alquiler aumentó entre un periodo y otro (2010-2020), continuando con la tendencia regional del aumento en áreas urbanas consolidadas.

Lo anterior es significativo en las alcaldías centrales, donde la presencia de vivienda en renta es sustancialmente mayor que el promedio nacional (16.4%). En particular, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo concentran 40.6%, 40.7% y 37% de vivienda en alquiler, respectivamente.

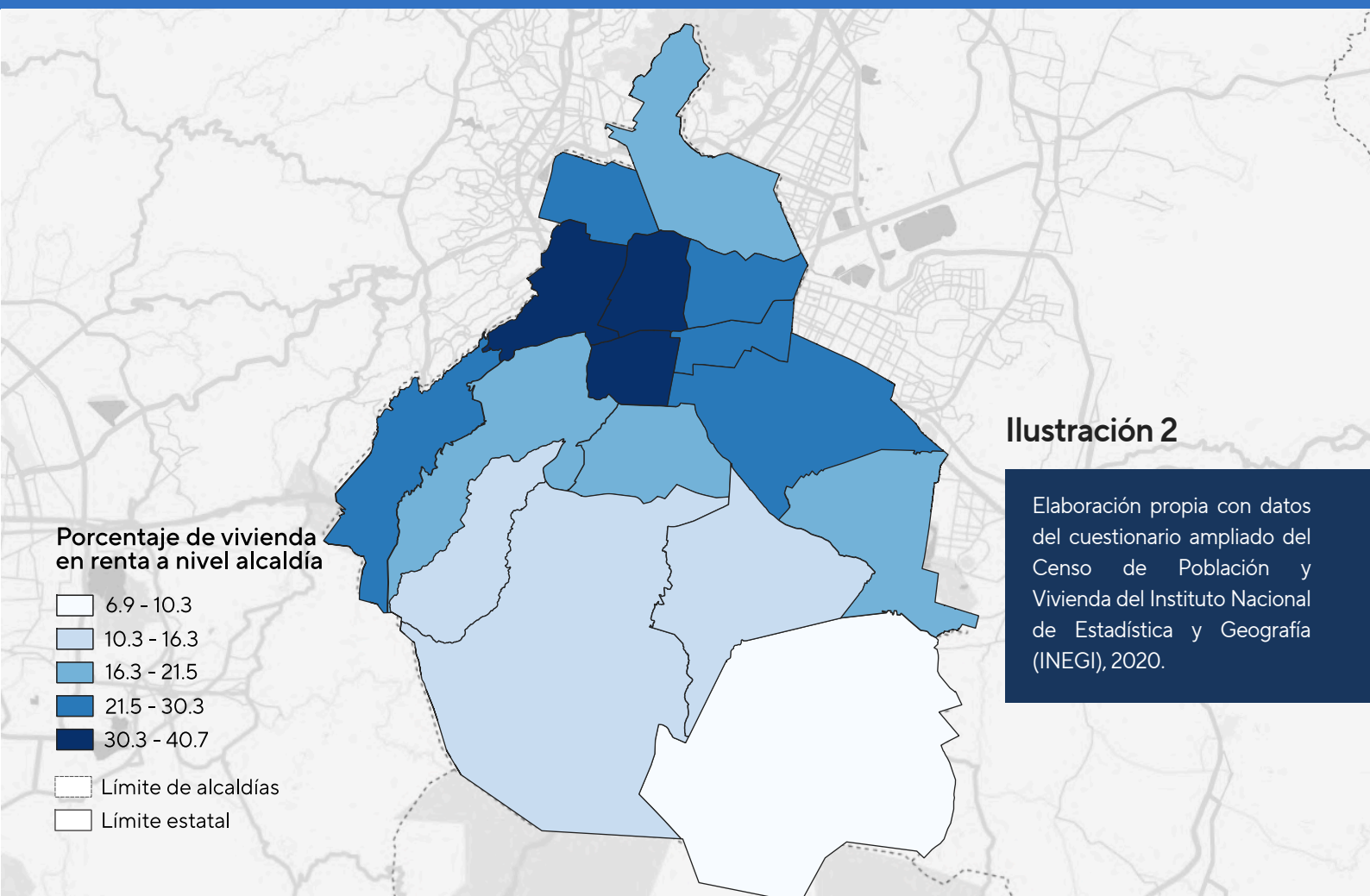


Ilustración 2

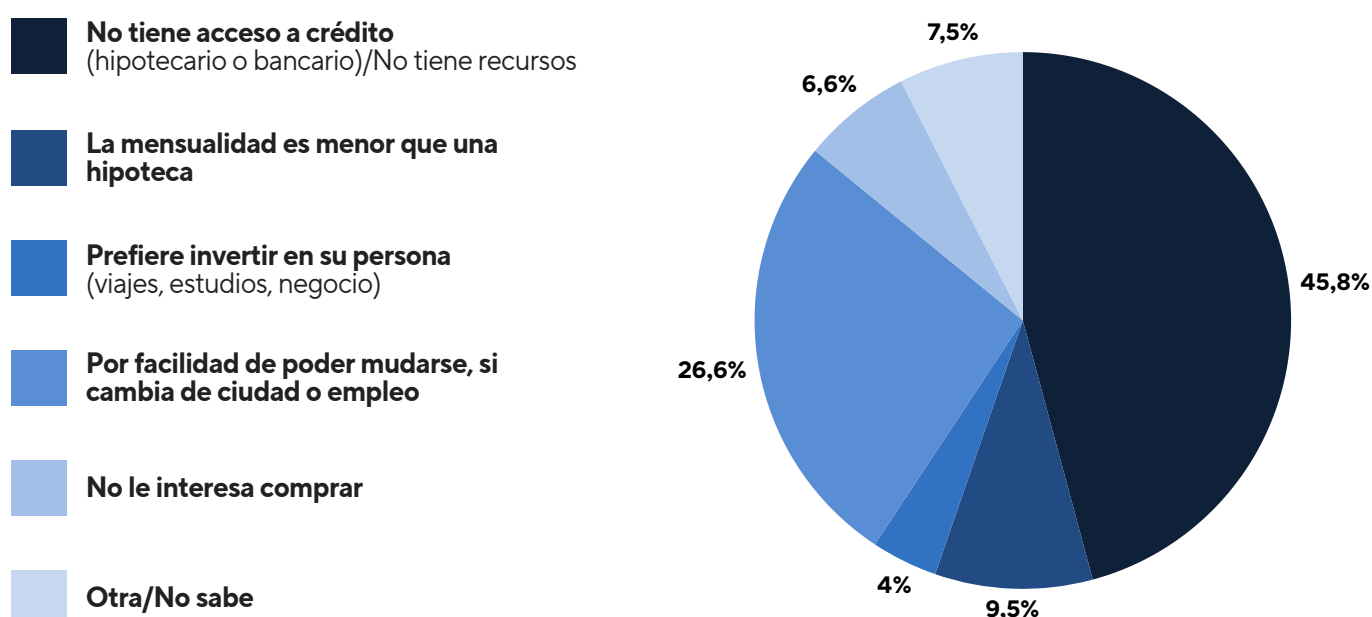
Elaboración propia con datos del cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020.

Esta localización del alquiler no es azarosa; las alcaldías centrales de la ciudad concentran una serie de condiciones que las hacen atractivas para una multiplicidad de actores, pues en estas alcaldías se concentra la oferta de empleos (especialmente del sector servicios), cuentan con una red vasta de los sistemas de transporte masivo de la ciudad (Metro y Metrobús) y con una distribución de equipamientos y servicios culturales. Esto provoca que el suelo de esas alcaldías sea más atractivo que otros por las condiciones de habitabilidad y rentabilidad que representan.

Esto contribuye a explicar la mayor presencia de vivienda en alquiler en las áreas centrales de la ciudad a partir de dos procesos complementarios característicos de las centralidades urbanas. Por un lado, la concentración de empleo calificado, servicios especializados y equipamiento incrementa la rotación residencial, particularmente en etapas asociadas a la formación profesional o a trayectorias laborales en consolidación. En este contexto, el alquiler se configura como una modalidad funcional de acceso a la centralidad. Por otro lado, la alta concentración de servicios y oportunidades urbanas incide en el encarecimiento del suelo, lo que vuelve más atractivo rentabilizar la vivienda a través de su arrendamiento en lugar de destinarla a uso propio, favoreciendo la expansión del parque habitacional en renta en estas áreas (Rolnik et al., 2021).

Esta interpretación resulta consistente con la evidencia disponible sobre los motivos para habitar en alquiler en la Ciudad de México, donde el 55.9% de los hogares inquilinos señalaron razones económicas asociadas a la falta de acceso al crédito o a menores costos frente a la adquisición de vivienda, mientras que cerca de una cuarta parte destaca la flexibilidad residencial como principal motivo para rentar (ver Gráfica 3), un factor particularmente relevante en zonas urbanas consolidadas con alta concentración de empleo y servicios educativos.

Gráfica 3. Razones por las que rentan



Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020.

Estos procesos muestran que la concentración del alquiler en las áreas centrales no responde únicamente a restricciones de acceso a la propiedad, sino también a la forma en que la centralidad urbana reorganiza simultáneamente las condiciones de acceso a la vivienda y las estrategias de valorización del suelo.

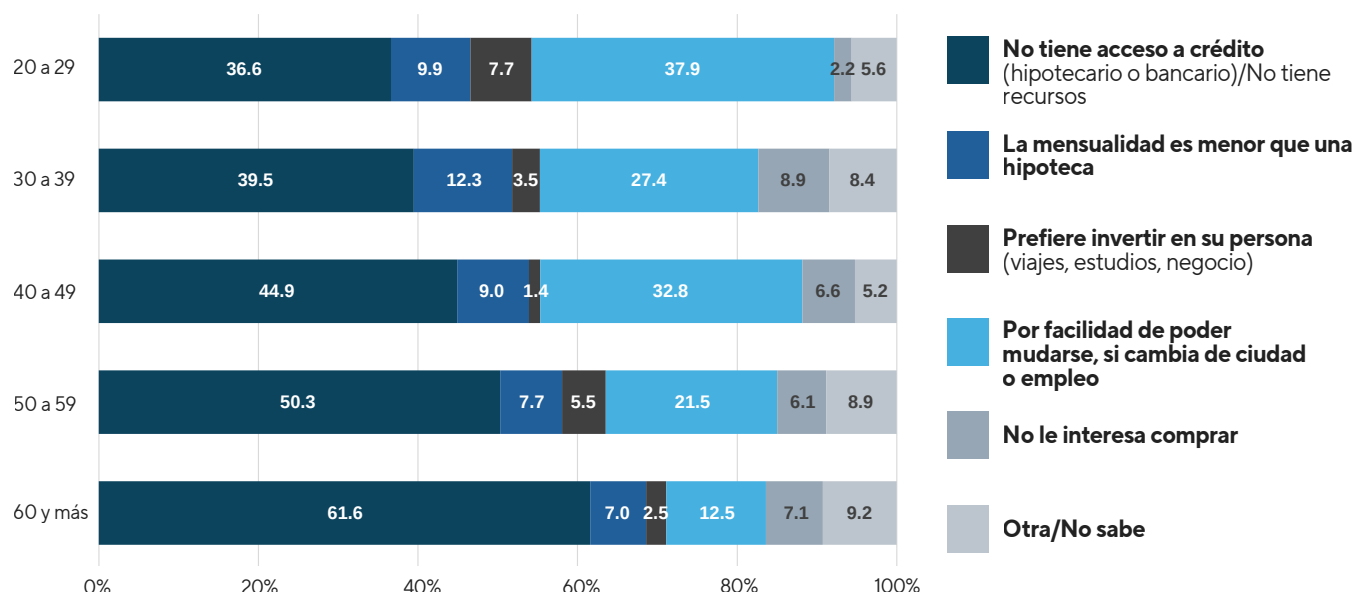
Aunque con frecuencia suele afirmarse que las generaciones jóvenes prefieren rentar vivienda de manera permanente como resultado de cambios en los patrones de consumo, la evidencia disponible sugiere que esta interpretación es parcial. Los datos

de la Encuesta Nacional de Vivienda (INEGI, 2020b) muestran que entre los hogares con jefaturas de 20 a 29 años la renta se asocia con mayor frecuencia a la facilidad de movilidad residencial, pero conforme aumenta la edad, predomina como razón central, la falta de acceso a crédito o recursos para permanecer en alquiler (Gráfica 4). Esto indica que la renta estaría operando más como una estrategia provisional asociada a una etapa de vida que como una preferencia permanente de tenencia en alquiler (González-Loyde, 2025).

En este sentido, el crecimiento del alquiler entre

hogares jóvenes no debe interpretarse como evidencia de un cambio generacional en las preferencias residenciales, una lectura recurrente en ciertos discursos del mercado inmobiliario. Más bien, refleja transformaciones estructurales en las condiciones de acceso a la vivienda, particularmente el encarecimiento del suelo y la vivienda, la precarización de las trayectorias laborales, dificultando el acceso a los sistemas financieros que facilitan la compra de vivienda.

Gráfica 4. Razones por las que rentan, según rango de edad



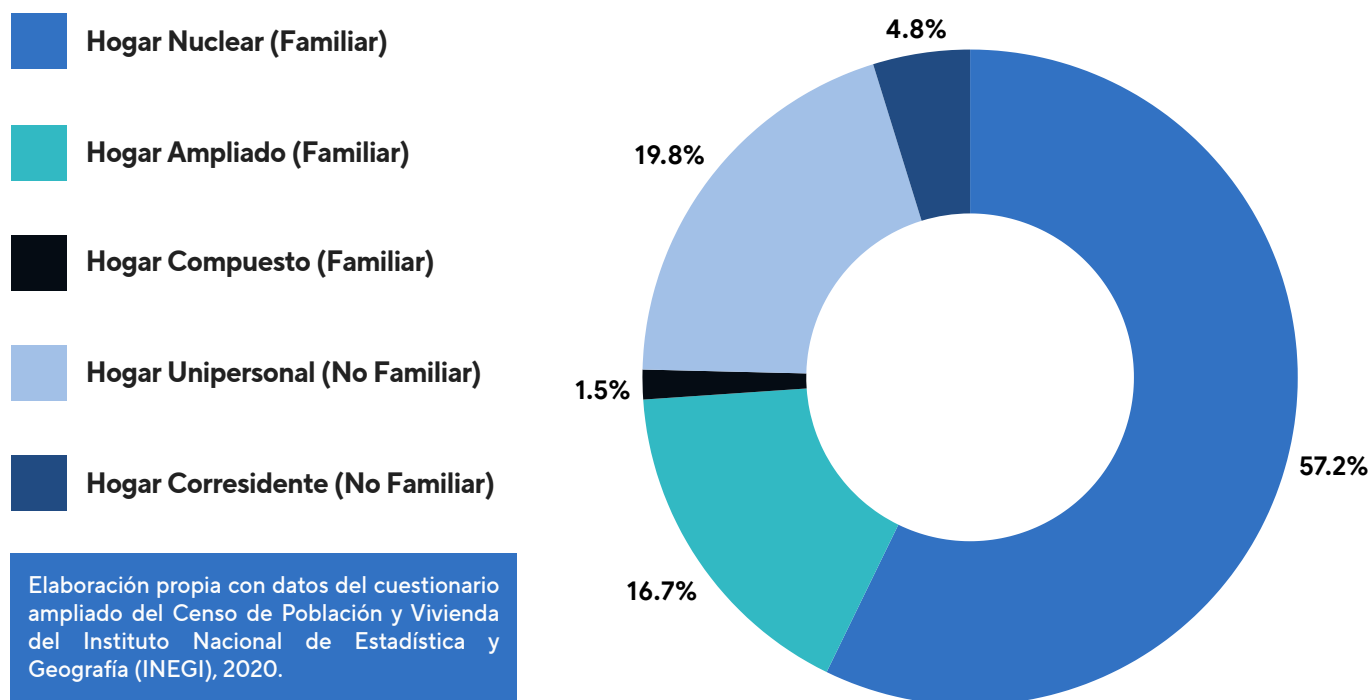
Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020.

Respecto a la composición de los hogares en vivienda en alquiler, se muestra una presencia particularmente significativa de hogares unipersonales y corresidentes³ en las alcaldías centrales de la ciudad, donde esta modalidad alcanza valores superiores al promedio de la ciudad.

Mientras que a escala de la Ciudad de México los hogares unipersonales representan el 19.8% de las viviendas rentadas y los hogares corresidentes únicamente el 4.7%, en alcaldías como Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, estos porcentajes se elevan de manera considerable, superando el 27% en el caso de los hogares unipersonales (INEGI, 2020b). Esto sugiere que, en las zonas centrales de la ciudad, el alquiler se vincula con dinámicas de centralidad y movilidad residencial que favorecen la presencia de hogares más pequeños y con composiciones más diversas respecto al promedio de la ciudad.

³De acuerdo con el INEGI, el hogar nuclear se integra por la jefatura, pareja y/o hijas(os); el ampliado incorpora otros parientes a la estructura nuclear; el compuesto suma personas sin parentesco al hogar familiar; el unipersonal corresponde a una sola persona; y el corresidente se conforma exclusivamente por personas sin parentesco que comparten la vivienda.

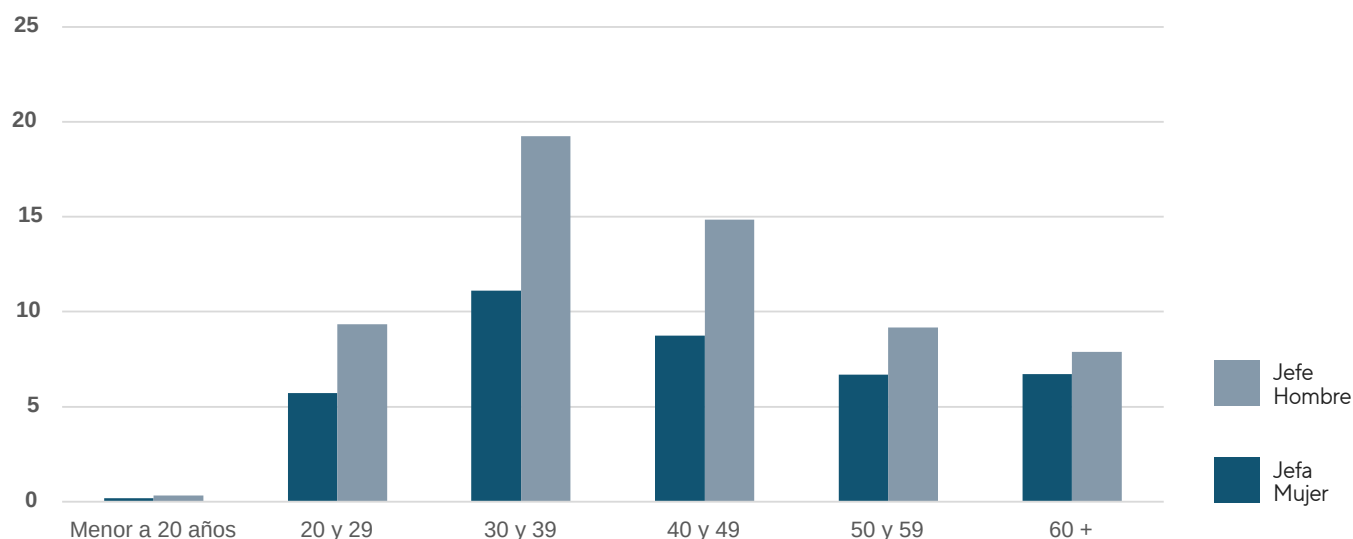
Gráfica 5. Distribución porcentual de los tipos de hogar de las viviendas en renta en Ciudad de México



Por otra parte, la distribución de las jefaturas de hogar en vivienda en alquiler muestra un predominio persistente de jefaturas masculinas en prácticamente todos los rangos de edad (Gráfica 6), lo que refleja la continuidad de patrones tradicionales en la estructura de las jefaturas, representando la falta de paridad en el acceso a la vivienda a las mujeres. Este rasgo resulta particularmente relevante si se considera que el 34.6% de las viviendas en alquiler no cuenta con contrato vigente, lo que evidencia condiciones extendidas de informalidad en el acceso y permanencia en este régimen habitacional, que suele ser más complejo para las mujeres a causa de la brecha salarial y de la desigualdad respecto de la distribución del trabajo de cuidados.



Gráfica 6. Distribución porcentual de vivienda en alquiler, según rango de edad y sexo del jefe/jefa del hogar⁴



Elaboración propia con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), 2020.

Conviene señalar que la ausencia de contrato vigente constituye únicamente un indicador parcial de la informalidad en el mercado de alquiler, ya que no logra capturar el amplio espectro de acuerdos informales y prácticas no reguladas que caracterizan el funcionamiento cotidiano del arrendamiento habitacional en la ciudad. Aunque no existe información estadística sistemática al respecto, es frecuente identificar reportes y testimonios sobre exigencias por parte de algunos arrendadores, como el aval, pagos excesivos de depósitos, pagos de investigación, fianzas, cartas de recomendación, entre otros, aspectos que condicionan el acceso a la vivienda en función de características personales de los inquilinos (Reporte Índigo, 2026).

Es importante señalar que, desde 2025, una reforma a la Ley de vivienda de la Ciudad de México prohíbe negar el acceso a la vivienda por “condición económica, el origen étnico o nacional, apariencia física, color de piel, lengua, género, edad, discapacidades, condición social, situación migratoria, condiciones de salud, embarazo, religión, opiniones, preferencia sexual, orientación sexual, identidad de género, expresión de género, características sexuales, estado civil, las creencias

políticas, así como la cohabitación con infancias y seres sintientes” (Gobierno de la Ciudad de México, 2017 [2025]), sin embargo, en la práctica no hay mecanismos que den certeza al cumplimiento de estas disposiciones.

Al mismo tiempo, esta informalidad no se limita a las prácticas de los propietarios. En algunos casos, también se observan arreglos extralegales por parte de los inquilinos, como el subarrendamiento no autorizado o la cesión informal del uso de la vivienda, lo que refleja que el mercado de alquiler opera frecuentemente mediante acuerdos flexibles por fuera de los marcos contractuales formales. Estas prácticas muestran que la informalidad constituye una característica estructural del arrendamiento de vivienda en la ciudad, con implicaciones tanto para la seguridad de la tenencia como para la estabilidad de las relaciones entre arrendadores e inquilinos.

⁴De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la jefatura del hogar se define como la persona reconocida como tal por los integrantes del hogar, generalmente por ser quien aporta la mayor parte del ingreso o quien asume la responsabilidad principal en la toma de decisiones. Esta definición responde a un criterio declarativo y sociocultural, por lo que no necesariamente coincide con la persona propietaria de la vivienda ni con quien sostiene económicamente el hogar de manera exclusiva.

¿Qué pasa con el alquiler de corta estancia?

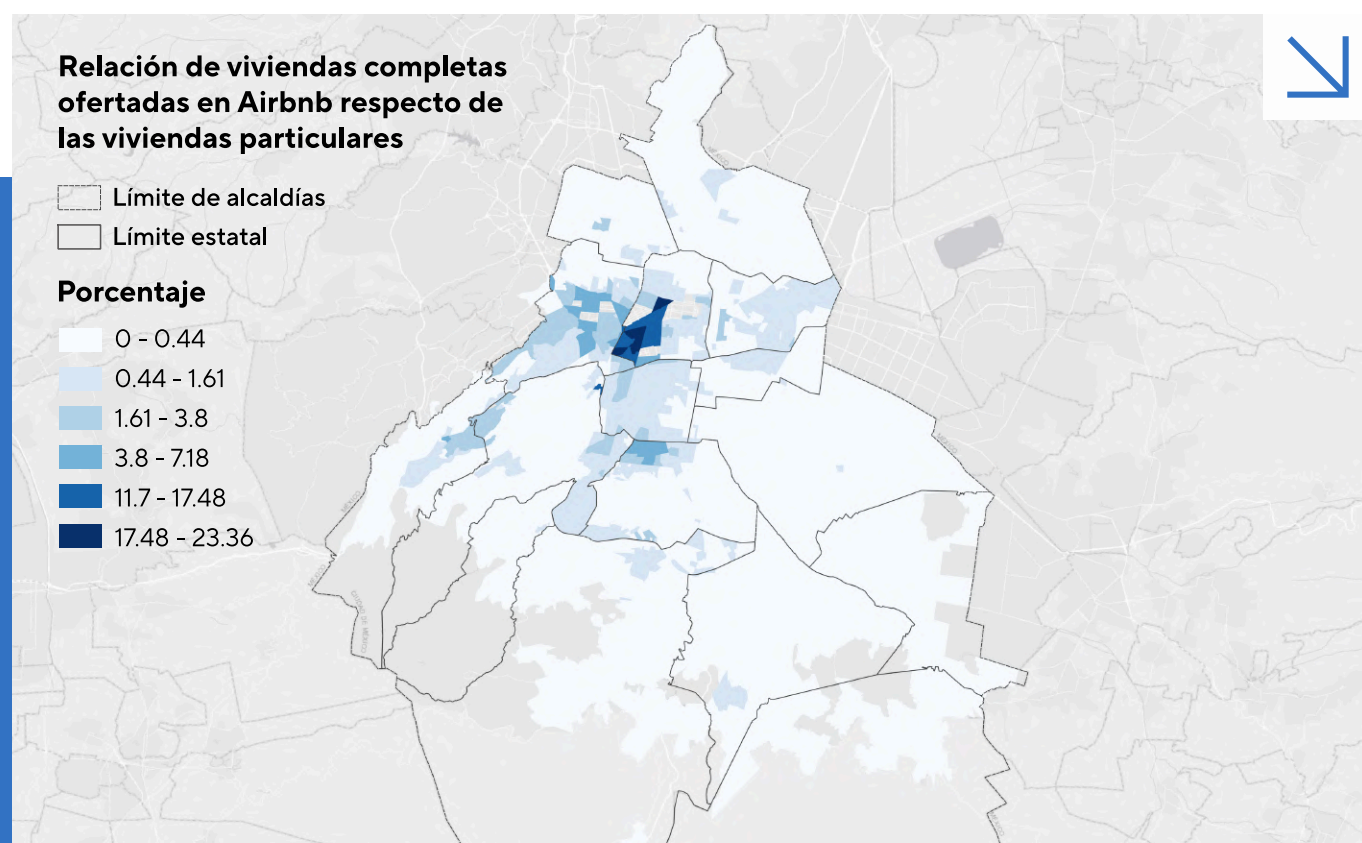


Ilustración 3. Elaboración propia con datos de Inside Airbnb, 2025.

El crecimiento de los sistemas de alquiler de corta estancia mediados por plataformas digitales ha introducido nuevas dinámicas en el funcionamiento del mercado de vivienda en renta en la Ciudad de México. Aunque este tipo de oferta pareciera representar una proporción relativamente reducida del parque habitacional total de la ciudad, su distribución territorial muestra una fuerte concentración en las alcaldías centrales, particularmente en aquellas donde se localiza una mayor proporción de vivienda en alquiler de largo

plazo. Por lo que su evaluación, aunque puntual, es importante.

La cartografía de la oferta de casas y departamentos completos en plataformas de renta de corta estancia (ver Ilustración 3) muestra que su presencia no se distribuye de manera homogénea en el territorio urbano, sino que se concentra en corredores específicos de alta accesibilidad, centralidad funcional y valorización inmobiliaria.

Es importante resaltar que estas áreas coinciden con zonas donde el alquiler tradicional constituye un mecanismo relevante de acceso a la vivienda, lo que sugiere la existencia de una competencia localizada entre ambos usos del parque habitacional y que es fundamental reconocer en los mecanismos de regulación en ambos sistemas.

En este contexto, la expansión del alquiler de corta estancia debe entenderse, no únicamente como un fenómeno asociado al turismo o a nuevas modalidades de alojamiento temporal, sino parte de un proceso más amplio de reorganización del uso residencial en áreas centrales de la ciudad. En entornos urbanos donde la rentabilidad del suelo está estrechamente vinculada a su localización y accesibilidad, la posibilidad de obtener mayores ingresos a través de esquemas de renta temporal puede incentivar la reconversión de viviendas originalmente destinadas al arrendamiento habitacional hacia usos de corta estancia.

De este modo, aun cuando la magnitud total de la oferta de renta temporal sea limitada en términos agregados, su concentración territorial en las mismas zonas donde se localiza el parque de alquiler tradicional incrementa su relevancia para la formulación de políticas públicas.

Esta coincidencia espacial refuerza la necesidad de distinguir entre ambas modalidades de arrendamiento y de diseñar instrumentos regulatorios eficientes, reconociendo que el alquiler habitacional de largo plazo cumple una función estructural en el acceso a la centralidad urbana, mientras que la renta de corta estancia responde principalmente a lógicas de mayor aprovechamiento económico del suelo, por lo que proteger y fomentar el mantenimiento del stock habitacional de alquiler es algo que debe discutirse en los instrumentos de regulación de los sistemas de renta de corta estancia.



IMAGEN POR: QUETZALLI NICTE HA

¿Quién regula la renta en la CDMX?



IMAGEN POR: KARINA HERNÁNDEZ

En la Ciudad de México, el mercado de vivienda en alquiler se encuentra regulado principalmente a través del código civil local, el cual establece las disposiciones generales que rigen la relación contractual entre arrendadores e inquilinos, incluyendo aspectos como la duración de los contratos, las obligaciones de las partes, los mecanismos de rescisión y las condiciones generales del arrendamiento. Este marco normativo constituye el principal instrumento jurídico aplicable al alquiler habitacional en la ciudad y refleja un enfoque centrado en la regulación de relaciones privadas más que en la construcción de una política pública específica en materia de vivienda en renta.

En años recientes, sin embargo, se han presentado algunas modificaciones relevantes orientadas a intervenir en las condiciones económicas del arrendamiento. Entre ellas, destaca la reforma al Código Civil de la Ciudad de México (2024) que sustituyó el incremento máximo anual del 10% en el precio del alquiler por un mecanismo de actualización vinculado a la inflación, lo que

representa un cambio importante en la regulación de los ajustes durante la vigencia del contrato. Aunque esta medida no interviene en la fijación inicial del precio del alquiler, introduce un límite institucional a los incrementos posteriores y refleja un creciente interés por regular las condiciones de estabilidad residencial en el mercado de renta.

No obstante, si bien México ha mantenido niveles relativamente estables de inflación en las últimas décadas, vincular directamente el costo del arrendamiento a la inflación puede generar escenarios de vulnerabilidad para los hogares inquilinos en contextos de crisis inflacionaria. Esto implica que, si la inflación registra incrementos elevados, el costo del alquiler podrá aumentar en la misma proporción, lo que en contextos de crisis puede deteriorar rápidamente la capacidad de pago de los hogares inquilinos y aumentar el riesgo de desplazamiento o pérdida de la vivienda. Se trata de un aspecto que hasta ahora ha sido poco discutido en el diseño de esta disposición normativa.

De manera complementaria, el derecho a la vivienda adecuada reconocido en la Constitución Política de la Ciudad de México (2017) establece principios orientados a garantizar condiciones de acceso, seguridad en la tenencia y habitabilidad, lo que proporciona un marco general para la intervención pública en el ámbito habitacional. En este contexto, recientemente se han presentado iniciativas de reforma constitucional orientadas a fortalecer la protección del derecho a la vivienda en alquiler y reconocer la necesidad de desarrollar instrumentos específicos para su regulación, lo que evidencia una incipiente ampliación del debate público en torno al papel del arrendamiento dentro del sistema habitacional de la ciudad.

Asimismo, otras disposiciones normativas inciden en el funcionamiento del mercado de arrendamiento. Destacan la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, que reconoce la vivienda en renta como una modalidad de acceso habitacional susceptible de promoción pública, así como la Ley para Prevenir y Eliminar la Discriminación de la Ciudad de México, que prohíbe prácticas de exclusión en el acceso a la vivienda basadas en características personales o sociales de los hogares. Sin embargo, su operatividad sigue pendiente porque los mecanismos y facultades para el seguimiento de estas disposiciones no son efectivos.

En la misma dirección, la Jefa de Gobierno, Clara Brugada, ha presentado una iniciativa de Ley de Rentas Justas Razonables y Asequibles orientada a establecer nuevos mecanismos de regulación del mercado de alquiler.

Como resultado, el funcionamiento del arrendamiento habitacional continúa dependiendo en gran medida de acuerdos entre particulares, esto es a partir de mecanismos contractuales privados, con una limitada intervención institucional en su supervisión y desarrollo. No obstante, las modificaciones recientes al marco normativo indican una transición incipiente de la regulación civil hacia la construcción de instrumentos más diversos de política pública en materia de vivienda en renta, lo que abre un campo relevante para el desarrollo de estrategias institucionales orientadas a fortalecer este sector habitacional.



Principales condiciones del alquiler en Ciudad de México



A continuación, se sintetizan algunas de las condiciones y aspectos relevantes del mercado de vivienda en renta en la ciudad, considerando aspectos relacionados con su distribución territorial, composición sociodemográfica, formas contractuales, mecanismos de acceso y factores estructurales que inciden en su expansión y en las prácticas que realizan los actores que participan en la vivienda en renta. Elementos que nos permiten problematizar hacia mecanismos de regulación que respondan a esas condiciones.



Muy alta concentración del alquiler en alcaldías centrales, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, donde se ubica mejor equipamiento, cercanía a empleos y una red de transporte accesible.



La vivienda en alquiler incrementó en la mayoría de las alcaldías, especialmente en áreas centrales, entre el año 2010 y 2020.



Importante presencia de hogares unipersonales y corresidentes, asociados a dinámicas de movilidad residencial (estudiantes, migración nacional e internacional).





El alquiler opera principalmente por la **falta de asequibilidad de la vivienda** en propiedad, el 55.9% de las viviendas rentadas lo hacen por las restricciones de acceso al crédito hipotecario y porque resulta más barato rentar que pagar una hipoteca.



Persistencia de barreras que problematizan el acceso a ciertos perfiles, como exigencia de aval con propiedad en la ciudad, depósitos excesivos, acuerdos verbales, condiciones de exclusión para habitar una vivienda (sin hijos, sin mascotas), entre otros.



De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Vivienda, INEGI, 2020, **alrededor del 34.6% de las viviendas en alquiler no contaban con contrato vigente**, lo que refleja condiciones extendidas de informalidad.



Alta heterogeneidad en la oferta de alquiler y del perfil de los arrendadores.



Incremento en las exigencias de arrendadores hacia inquilinos para el acceso a la vivienda.



En zonas centrales, la valorización del suelo incentiva el uso de la vivienda como activo de renta más que como residencia permanente.



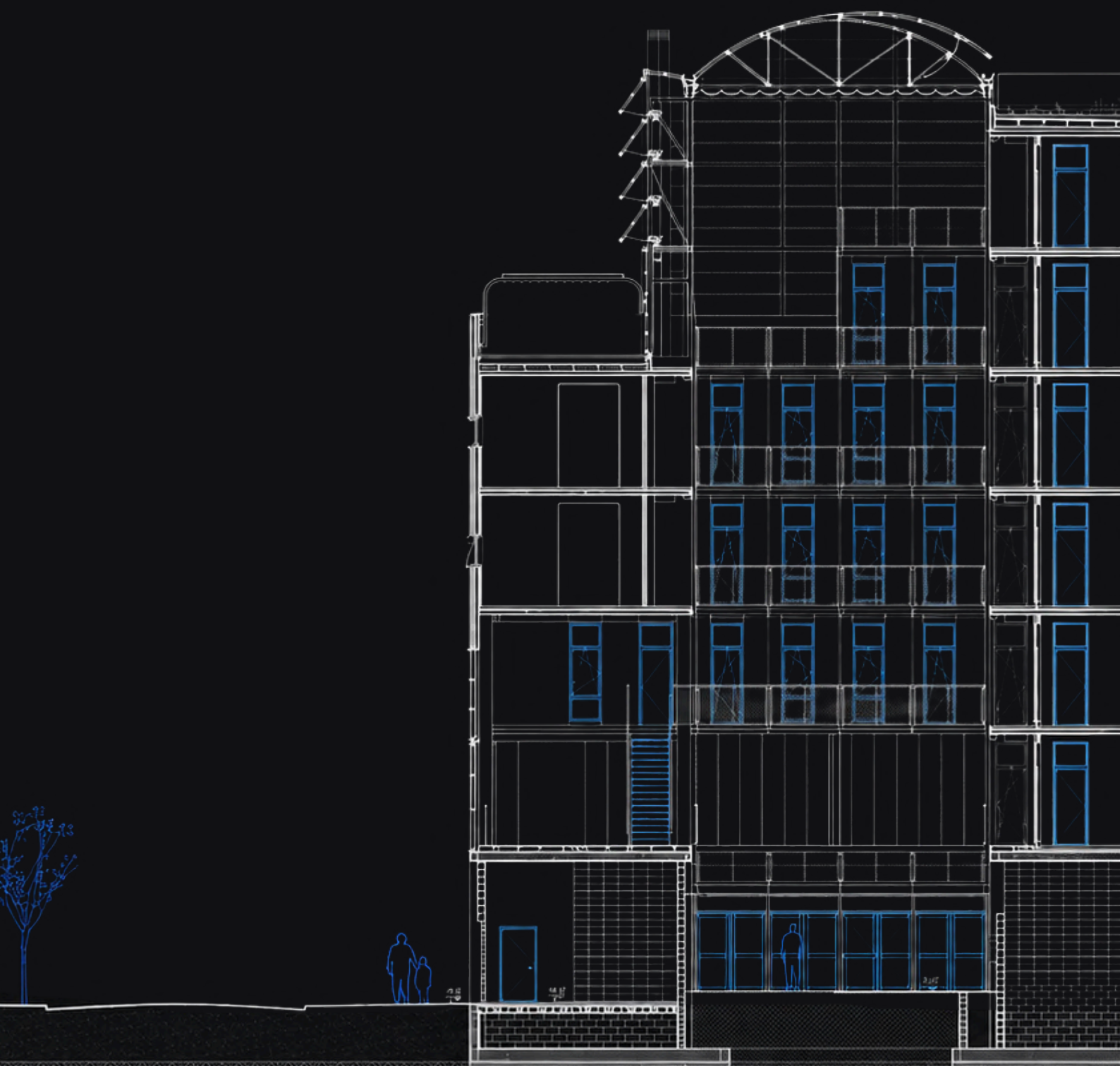
Coincidencia territorial entre alquiler tradicional y oferta de renta temporal en corredores centrales.



Ausencia de una política integral de vivienda en alquiler y predominio de regulación basada en derecho civil más que en instrumentos o políticas habitacionales específicas.



EXPERIENCIAS DESDE EL SUR





Como se comentó al inicio del apartado dos, América Latina se caracteriza por ser una región fuertemente propietarizada. Este predominio no responde únicamente a dinámicas de mercado, sino que es resultado de un proceso histórico sostenido por políticas públicas que, desde mediados del siglo XX, privilegiaron la vivienda en propiedad como principal mecanismo de acceso a la vivienda y como instrumento de integración social y estabilidad política (Gilbert, 2001; Rolnik et al., 2021; Rolnik, 2017). En este contexto, el alquiler ocupó durante décadas un lugar marginal dentro de las agendas habitacionales, tanto en términos de la producción y promoción privada como desde la política pública.

Esta trayectoria distingue a América Latina de las experiencias observadas en el norte global, donde el alquiler ha constituido históricamente una modalidad más consolidada de acceso a la vivienda y ha sido acompañado por arreglos institucionales más estables en materia de regulación, financiamiento y provisión pública. En contraste, en las ciudades latinoamericanas el arrendamiento se ha desarrollado principalmente como una modalidad residual, escasamente institucionalizada y regulada fundamentalmente a través del derecho civil, como un acuerdo entre privados.

Por esta razón, aunque la literatura europea y norteamericana ofrecen referencias útiles sobre instrumentos regulatorios específicos, sus condiciones y prácticas no son directamente

trasladables a contextos caracterizados por una fuerte tradición propietarista, altos niveles de informalidad y una limitada participación estatal en la provisión de vivienda en renta. En consecuencia, el análisis comparado que se presenta en este apartado privilegia experiencias latinoamericanas, ya que comparten marcos jurídicos, trayectorias de política habitacional y estructuras de mercado más cercanas al caso mexicano.

A pesar de este contexto histórico, en la última década el alquiler ha comenzado a recuperar presencia en la agenda urbana y habitacional de varios países latinoamericanos. Este creciente interés, aunque incipiente, se explica por las dificultades que ha significado el acceso a la vivienda, en particular a la vivienda en propiedad en la región (BID, 2022; CAF, 2025).

En este escenario, distintos países han comenzado a reformar o crear instrumentos orientados a regular las condiciones del arrendamiento, facilitar el acceso al alquiler o promover su integración dentro de la política habitacional. El análisis de estas experiencias permite identificar tanto los alcances como las limitaciones de la intervención pública en el sector y constituye un referente relevante para comprender las posibilidades de regulación del alquiler en contextos como el mexicano.

Regulación del mercado privado de alquiler



En América Latina, la regulación del alquiler suele ser mayoritariamente desde los estatutos de los códigos civiles, que pueden ser tanto nacionales como locales, los cuales establecen los principios básicos de la relación contractual entre arrendadores y arrendatarios. A diferencia de los países europeos con sistemas especializados de regulación del alquiler, en la región predomina un esquema jurídico en el que la vivienda en renta forma parte del derecho privado, aunque en algunos contextos recientes se han incorporado normas complementarias orientadas a mejorar la seguridad de este tipo de tenencia, en donde se integran mecanismos de protección sobre las condiciones de los contratos.

En términos generales, los marcos regulatorios del alquiler en América Latina comparten una arquitectura común basada en **cuatro dimensiones principales**:

- 1 La definición de la duración mínima de los contratos.**
- 2 Los mecanismos de actualización del valor del arrendamiento durante su vigencia.**
- 3 Las condiciones y procedimientos para la terminación del contrato o la restitución del inmueble.**
- 4 Las formas de garantía que pueden ser exigidas a los arrendatarios para acceder al alquiler.**

Uno de los casos más relevantes en la región es el argentino, donde en 2020 la sanción de la Ley 27.551 introdujo modificaciones sustantivas al régimen de alquiler vigente hasta entonces. Entre los cambios más significativos destacan la ampliación del plazo mínimo contractual de dos a tres años y la implementación de un mecanismo obligatorio de actualización anual mediante un índice oficial elaborado por el Banco Central, basado en la evolución conjunta de salarios e inflación. Asimismo, la normativa incorporó

disposiciones sobre garantías contractuales, obligaciones fiscales vinculadas al registro de contratos y mecanismos alternativos de resolución de conflictos, ampliando el alcance regulatorio del Estado sobre el mercado de alquiler (Matt, 2022).

Tras su entrada en vigor, distintos estudios registraron efectos adversos en el funcionamiento del mercado, entre ellos, la reducción de la oferta disponible, el aumento de los precios de publicación y una mayor incertidumbre en las condiciones de contratación, particularmente en los segmentos formales del mercado de alquiler (Rosanovich, 2022). Estos efectos se relacionan con la estructura del mercado argentino, altamente atomizado y dominado por pequeños propietarios individuales, donde la vivienda funciona como reserva de valor, lo que puede favorecer la retracción de oferta formal y limitar la efectividad de instrumentos regulatorios basados exclusivamente en el control contractual (M. M. De Virgilio, comunicación personal, el 13 de mayo de 2026).

No obstante, la evidencia disponible sugiere que los efectos de esta reforma no pueden interpretarse exclusivamente como resultado de la legislación, dado que su implementación coincide con la inestabilidad macroeconómica intensificada por el contexto de la pandemia (Rosanovich, 2022).

En este sentido, para el caso argentino, los aumentos observados en los precios de oferta y la contracción del stock de vivienda en renta disponible deben analizarse en interacción con variables previas al cambio normativo y en un contexto amplio de la evolución inestable de la economía argentina, lo que relativiza las interpretaciones que atribuyen dichas transformaciones únicamente a la reforma legal (C. Acosta, comunicación personal, el 16 de abril de 2026; N. Ferme, comunicación personal, el 14 de abril de 2026; Mayoichi, 2023).

En el caso uruguayo, la regulación del mercado de alquiler residencial presenta similitudes al caso argentino, particularmente a partir de la Ley N.º14.219 de 1974, que continúa rigiendo aspectos centrales de los contratos de arrendamiento urbano. Esta normativa establece que el precio del alquiler debe fijarse en moneda nacional para todo el periodo contractual y sólo puede ajustarse anualmente conforme al menor valor entre la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) y la evolución de la Unidad Reajutable de Alquileres (URA)⁵, lo que limita la posibilidad de incrementos discrecionales durante la vigencia del contrato.



IMAGEN POR: ESRAWE

⁵Este es un indicador en Uruguay usado para ajustar contratos de arrendamiento, calculado por el Instituto Nacional de Estadística basado en el Índice Medio de Salarios (IMS).



Asimismo, la legislación dispone un plazo mínimo contractual de dos años y contempla un mecanismo de prórroga automática por un año adicional en caso de permanencia del arrendatario en el inmueble una vez vencido el contrato original. Sólo a partir del cuarto año el propietario puede iniciar el trámite de desalojo, configurando así un esquema que combina libertad de fijación inicial del precio con restricciones posteriores a su actualización y terminación anticipada (Toledo, 2023).

Si bien este esquema fortalece la estabilidad contractual y ofrece mayores niveles de protección para las personas inquilinas durante la vigencia del contrato, sus efectos sobre el control general de precios son más acotados. Esto se debe a que, aunque la regulación limita los incrementos del alquiler mientras el contrato se encuentra vigente, el precio inicial de un nuevo contrato continúa fijándose libremente entre las partes. En consecuencia, los propietarios trasladan las expectativas de reajuste o restricciones futuras al valor de entrada del arrendamiento (Toledo, 2023), generando aumentos significativos en la firma de nuevos contratos y dificultando el acceso a la vivienda de alquiler.

En Colombia, la regulación del alquiler residencial convive con un mercado de alquiler amplio y heterogéneo, en el que el segmento formal coexiste con arreglos de arrendamiento que permiten cierta flexibilidad de acceso al alquiler, especialmente en los mecanismos de entrada (las condiciones de los contratos), lo que ha permitido su ampliación y consolidación. Esto ha logrado que Colombia tenga altas tasas de vivienda en alquiler, más similar a los promedios de países europeos que los de Latinoamérica (C. Acosta, comunicación personal, el 16 de abril de 2026; Muñoz et al., 2023).

En Bogotá, por ejemplo, además de regulaciones de los contratos, la construcción del costo de

entrada está anclada al valor de mercado del inmueble, el cual no puede superar dos veces el valor catastral, ese elemento parece relevante porque la ley (artículo 18, ley 820) introduce un elemento vinculado con el suelo (Gobierno de Bogotá, 2026), poco común en las legislaciones de la región.

Por otra parte, en Chile la regulación ha reforzado sobre todo la seguridad jurídica del arrendador. La modificación introducida a la Ley N.º 21.461, popularmente conocida como "Devuélveme mi Casa" (Gobierno de Chile, 2024), agilizó los procedimientos de restitución del inmueble y fortaleció los mecanismos frente al incumplimiento de pago, lo que muestra un énfasis en reducir la incertidumbre contractual para incentivar la oferta formal a través de aumentar la protección a quienes son arrendadores.

Este patrón regulatorio contribuye a explicar el más socorrido instrumento de regulación de alquiler en la región y su limitada efectividad en las condiciones de acceso a la vivienda, especialmente porque interviene exclusivamente sobre la relación contractual entre arrendadores e inquilinos. En consecuencia, el Estado actúa predominantemente como garante de la estabilidad jurídica del contrato, mientras que los mecanismos de producción o promoción de vivienda en alquiler permanecen en gran medida subordinados a la dinámica del mercado privado.

Lo anterior pone de relieve la persistencia de un modelo de regulación indirecta del alquiler que, si bien puede establecer condiciones mínimas de seguridad contractual, no altera de manera sustantiva las lógicas de funcionamiento del mercado residencial urbano, especialmente en contextos donde la exigencia de la formalización es muy laxa, lo que implica amplios mercados de arriendo informal, por lo que los alcances de los instrumentos de gestión del mercado privado de vivienda en renta son muy limitados.

Subsidios a la demanda para el acceso al alquiler



En América Latina, uno de los principales mecanismos utilizados para facilitar el acceso al alquiler ha sido la implementación de subsidios directos a la demanda orientados a complementar la capacidad de pago de los hogares sin intervenir de manera estructural en el funcionamiento del mercado.

A diferencia de los instrumentos contractuales revisados en el apartado anterior, estos programas no buscan modificar las condiciones jurídicas del arrendamiento ni incidir sobre la formación de los precios iniciales del alquiler, sino ampliar las posibilidades de acceso al parque existente mediante transferencias monetarias dirigidas. En términos generales, se trata de instrumentos compatibles con sistemas habitacionales históricamente orientados hacia la propiedad, en los que el alquiler ha sido incorporado como solución temporal frente a las crecientes dificultades de acceso a vivienda propia (BID, 2022; CAF, 2025).

Uno de los casos relevantes en la región es el subsidio al arriendo implementado en Chile a través del Decreto Supremo N.52 (DS52) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, vigente desde 2013. Este programa, denominado coloquialmente como “Chao, suegra” por estar originalmente dirigido a hogares jóvenes, consiste en una transferencia mensual destinada a complementar el pago del alquiler en el mercado privado para hogares pertenecientes al 70% más vulnerable de la población, permitiendo financiar parcialmente el arrendamiento durante un periodo limitado y con posibilidad de movilidad territorial dentro del país (Gobierno de Chile, 2013).

Uno de los principales límites del subsidio de arriendo radica en su complejidad administrativa y en los requisitos exigidos para su materialización. Aunque el instrumento amplía la capacidad de pago de los hogares beneficiarios, su acceso depende de procesos administrativos que resultan particularmente difíciles de reunir para sectores de bajos ingresos y que suelen tener trayectorias laborales inestables, lo que complica el cumplimiento de los requerimientos solicitados para el acceso al subsidio (González, 2021). Como señala Pía Mora, de Fundación Alcanzable, una parte importante de los hogares que obtienen el subsidio no logra concretar el arriendo debido tanto al desajuste entre los topes del programa y los valores reales del mercado como a las exigencias documentales requeridas para formalizar los contratos, lo que reduce su efectividad, especialmente entre los grupos más vulnerables (P. Mora, comunicación personal, el 14 de abril de 2026).

Un enfoque similar puede observarse en el caso peruano a través del programa Bono Renta Joven, orientado a facilitar el acceso temporal al alquiler formal para hogares jóvenes mediante una transferencia mensual que cubre parcialmente el pago del arrendamiento e incorpora un componente de ahorro destinado a la adquisición futura de vivienda. Este diseño institucional resulta particularmente significativo porque articula explícitamente el subsidio al alquiler con la trayectoria posterior hacia la propiedad.

Al igual que en el caso chileno, la efectividad de este programa depende en gran medida de la existencia de contratos formales compatibles con los requisitos institucionales del subsidio, lo que reduce su alcance en contextos caracterizados por altos niveles de informalidad en el mercado de alquiler (Huamán, 2024). Como ha señalado Andrés Devoto, la implementación de este tipo de instrumentos en países con mercados altamente segmentados enfrenta limitaciones asociadas a la disponibilidad de oferta formal y a la persistencia de arreglos extralegales que organizan una parte significativa del acceso al alquiler en sectores populares (A. Devoto, comunicación personal, el 21 de abril de 2026).



IMAGEN POR: DIANA SAAVEDRA



En Colombia, el programa Semillero de Propietarios, implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio desde 2019, consiste en un subsidio temporal al arrendamiento dirigido a hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos que no cuentan con vivienda propia. El instrumento combina apoyo mensual al pago del alquiler durante un periodo de hasta 24 meses con un componente obligatorio de ahorro programado orientado a facilitar el acceso posterior a vivienda en propiedad mediante subsidios de adquisición (Ministerio de Vivienda de Colombia, 2021).

Los subsidios a la demanda constituyen uno de los instrumentos que permiten incorporar el alquiler dentro de la política habitacional en América Latina, aunque su impacto sobre las condiciones estructurales de acceso resulta muy acotado, pues al operar exclusivamente sobre la capacidad de pago de los hogares y no sobre la producción de vivienda en renta ni sobre la regulación territorial del parque habitacional existente, estos programas tienden a mejorar el acceso individual al mercado sin modificar sus determinantes principales.

En este sentido, su expansión debe interpretarse como un indicador del creciente reconocimiento del alquiler dentro de la agenda pública regional, pero también como evidencia de la persistencia de un enfoque institucional en el que esta modalidad continúa siendo concebida principalmente como alternativa temporal frente a las restricciones de acceso a la vivienda en propiedad. Esta lectura se ve reflejada fuertemente en el caso colombiano al denominar “semillero de propietarios” a un instrumento de subsidio de alquiler.

Promoción y provisión de la oferta de vivienda en alquiler



A diferencia de los instrumentos orientados a regular las condiciones contractuales del arrendamiento o a subsidiar la demanda, las intervenciones dirigidas a promover la oferta de vivienda en alquiler han tenido un desarrollo más limitado en América Latina. En general, estas iniciativas han operado a través de programas piloto, mecanismos de financiamiento público para entidades sin fines de lucro o proyectos específicos asociados a la gestión de suelo público, sin consolidarse aún como componentes estructurales de la política habitacional regional. No obstante, en los últimos años han comenzado a desarrollarse experiencias orientadas a la generación de oferta protegida.

En esta línea, destaca el caso chileno, donde se han habilitado convocatorias extraordinarias (llamados especiales) asociadas al Subsidio (Decreto Supremo)⁶ DS1, que permite financiar la adquisición de viviendas por parte de entidades públicas y organizaciones sin fines de lucro para destinarlas a alquiler regulado.

⁶En Chile, un Decreto Supremo es un instrumento normativo emitido por el Poder Ejecutivo a nivel central que reglamenta y operacionaliza disposiciones generales establecidas por la ley para su implementación efectiva.

Este esquema combina subsidio estatal (aproximadamente 20% del valor de la vivienda, créditos sin interés -hasta 70%- y aportes propios de las entidades ejecutoras 10%), a cambio de destinar las unidades al alquiler por al menos 20 años bajo condiciones compatibles con el subsidio “Chao, suegra” (arriba descrito), incluyendo topes de precio y reajustes indexados al IPC¹ (Fundación Alcanzable, 2026). Con ello, el instrumento introduce una vía incipiente de generación de oferta en renta protegida mediante financiamiento público directo, complementando los subsidios a la demanda y ampliando el parque habitacional disponible en alquiler social.

En esta misma línea está el caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, también en Chile, impulsado por el gobierno local de Recoleta en Santiago. A partir de un instrumento en la Ley de Presupuestos, se habilitó la posibilidad de redirigir recursos originalmente destinados a subsidios a la demanda hacia la producción de vivienda en arriendo administrada por entidades públicas o sin fines de lucro.

En este marco, la municipalidad de Recoleta desarrolló el conjunto Justicia Social 1, compuesto por 38 departamentos destinados a hogares de bajos ingresos, donde el gobierno local asumió

simultáneamente funciones de promotor, desarrollador y arrendador de vivienda. Las familias beneficiarias destinan como máximo el 25% de sus ingresos al pago del arriendo, sin depósito inicial ni cobros adicionales por manutención, lo que reduce significativamente el costo respecto al mercado local. Este modelo representa una experiencia innovadora de producción pública de vivienda en alquiler en América Latina, al articular subsidios habitacionales existentes, suelo municipal y gestión local para la conformación de un parque incipiente de renta social administrado por el gobierno local (González-Loyde, 2023).

Otro esquema de suma importancia, son los mecanismos de garantías. El Fondo de Garantía de Alquiler (FGA) de Uruguay, implementado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es un instrumento orientado a facilitar el acceso al alquiler formal mediante la reducción del riesgo percibido por los propietarios. El programa funciona como un sistema de aval estatal que respalda el cumplimiento del contrato en caso de impago o daños al inmueble, sin sustituir el pago mensual del arrendamiento por parte del inquilino. Su acceso está condicionado a criterios socioeconómicos definidos por la política habitacional, y el monto de la garantía equivale generalmente a varios meses de renta. En este sentido, el FGA constituye un mecanismo de intermediación institucional que amplía las posibilidades de acceso al mercado formal sin intervenir en la fijación de precios ni en la producción de vivienda en alquiler (Gobierno de Uruguay, 2024).

¹Índice de Precios al Consumidor.



IMAGEN POR: ONNIS LUQUE



En Brasil, el Programa de Arrendamento Residencial (PAR), creado en 1999, fue una de las principales iniciativas del gobierno federal para facilitar el acceso a vivienda en alquiler para hogares de bajos ingresos. El programa permitió que las familias habitaran una vivienda mediante un esquema de renta durante un periodo de hasta 15 años, con la posibilidad de comprarla al final del contrato. Las viviendas fueron financiadas con recursos públicos y administradas por la Caixa Econômica Federal, y se construyeron más de 200 mil unidades bajo este modelo. Sin embargo, su implementación fue limitada en ciudades con altos valores del suelo, lo que redujo su alcance en zonas metropolitanas. A partir de 2009, el programa fue reemplazado por Minha Casa Minha Vida, reforzando nuevamente la orientación de la política habitacional brasileña hacia el acceso a la vivienda en propiedad más que hacia el desarrollo de un sistema permanente de alquiler social (Leite et al., 2016).

La ciudad de Recife en Brasil, ha incorporado el alquiler social como un eje específico dentro de su Política Municipal de Vivienda. Mediante la Ley No. 19.175/2023 se estableció una Asociación Público-Privada (APP) orientada a la producción y gestión de vivienda en renta en suelo y edificaciones cedidas por el municipio, mientras que el programa Tô em Casa (Ley No. 18.967/2022) introduce un subsidio a la demanda dirigido a hogares de bajos ingresos, que cubre parcialmente el pago del alquiler en el mercado formal (Medicis, 2025). Es decir, en este caso se implementa un mecanismo de producción de vivienda en renta social y, paralelamente, se complementa con un subsidio a la demanda, fortaleciendo el acceso a vivienda formal para los sectores de más bajos ingresos.

Si bien, los mecanismos del caso brasileño son referentes de producción y promoción de vivienda social en alquiler, algunos especialistas coinciden en que, por un lado, existe una alta discrecionalidad en su ejecución lo que disminuye su incidencia (C. Blanco, comunicación personal, el 13 de abril de 2026); y por otro, que son mecanismos que siguen teniendo una carga fuerte hacia a la propiedad, lo que limita el fortalecimiento de la tenencia en alquiler como mecanismo de acceso a la vivienda de largo plazo (P. Santoro, comunicación personal, el 14 de abril de 2026).

Balance comparado de instrumentos en América Latina



El análisis de las experiencias revisadas permite identificar que la regulación del alquiler en América Latina no se estructura, en general, como una política habitacional integral orientada al fortalecimiento del parque de vivienda en renta, sino como un conjunto de instrumentos parciales que intervienen sobre dimensiones específicas del funcionamiento del mercado y en algunos casos como política focalizada. En la mayoría de los países analizados, el principal mecanismo de intervención estatal sobre el mercado privado de alquiler continúa siendo la regulación contractual del arrendamiento a través del derecho civil, cuyo objetivo central es ordenar la relación jurídica entre arrendadores e inquilinos. Esto implica que la intervención del Estado se concentra, principalmente, en las condiciones que regulan la relación contractual entre personas arrendadoras e inquilinas.

Este tipo de regulación establece reglas sobre duración de los contratos, mecanismos de actualización de rentas, garantías exigibles y procedimientos de desalojo, contribuyendo a dotar de mayor certidumbre a las relaciones de arrendamiento, pero con efectos muy limitados sobre los problemas estructurales de acceso y asequibilidad de la vivienda.

Un rasgo común de estos marcos regulatorios es que en los instrumentos existentes se mantiene la libertad en la fijación del precio inicial del alquiler, concentrando la intervención pública en los incrementos posteriores durante la vigencia contractual. Esto parecería poco, si no fuera porque la libertad de mercado influye en las condiciones de entrada de los inquilinos. Como resultado, incluso en contextos donde existen reglas claras sobre actualización de rentas, la evolución del costo del alquiler continúa determinada principalmente por la dinámica del suelo urbano y por las condiciones de la oferta disponible.

De manera complementaria a la regulación contractual, algunos países han incorporado instrumentos orientados a facilitar el acceso al alquiler formal mediante transferencias monetarias directas a los hogares o mecanismos institucionales de garantía que reducen el riesgo para los arrendadores. Los subsidios a la demanda, como en el caso chileno, buscan ampliar la capacidad de pago de los hogares sin modificar directamente la estructura del mercado, mientras que los sistemas de garantía pública, como en Uruguay, operan como mecanismos de intermediación institucional que favorecen la formalización contractual. Aunque estos instrumentos contribuyen a mejorar las condiciones de acceso para ciertos sectores de la población, su alcance depende en gran medida de la disponibilidad de oferta en el mercado privado.

Finalmente, los instrumentos orientados a la generación de oferta en alquiler protegido o a la provisión pública de vivienda en renta, mantienen una presencia todavía incipiente en la región y suelen desarrollarse a través de programas piloto o iniciativas de escala limitada –a excepción del caso brasileño– impulsadas por gobiernos locales o entidades sin fines de lucro. Sin embargo, aunque su capacidad es hasta ahora limitada, representan una posibilidad atractiva para aumentar la oferta de alquiler social con la participación de distintos actores.

Las y los especialistas coinciden en que los mecanismos existentes son insuficientes y se mantienen bajo la lógica de mantener la propiedad como eje central del acceso a la vivienda. Sobre los mecanismos de regulación del mercado privado, las y los entrevistados suelen coincidir en que el endurecimiento de los contratos de arriendo para proteger a los inquilinos suele no ser efectivo como resultado de la alta informalidad y baja capacidad de gestión de los gobiernos locales, por lo que apuestan por ampliar las formas de producción de vivienda en renta social y fortalecer el alquiler como mecanismo de acceso a vivienda de manera permanente.

Asimismo, algunos especialistas subrayan la importancia de complementar los enfoques regulatorios con esquemas de incentivos que promuevan la formalización del mercado privado, mediante mecanismos como garantías públicas, beneficios fiscales o instrumentos de intermediación estatal que reduzcan riesgos percibidos por personas arrendadoras y faciliten condiciones de acceso más estables para las personas inquilinas.

A partir de esta revisión, es posible distinguir cinco grandes tipos de intervención estatal en el mercado de alquiler: la regulación contractual del mercado privado, la regulación territorial del alquiler, los subsidios a la demanda, los instrumentos de garantía y cobertura de riesgo, y la provisión pública o social de vivienda en renta. La siguiente matriz sintetiza estos enfoques y permite identificar los distintos niveles en los que los gobiernos han intervenido en la regulación del arrendamiento habitacional en contextos urbanos latinoamericanos.



IMAGEN POR: PASCAL ARQUITECTOS

Tipo de Intervenciones	Qué hace el Estado	Enfoque	Descripción
Regulación contractual del mercado privado	Establece reglas de funcionamiento del contrato de arrendamiento. Provee sistemas de control y registro.	Jurídico (civil)	Conjunto de disposiciones legales que regulan la relación entre arrendador e inquilino. Suele incluir la duración mínima del contrato, mecanismos de actualización de rentas, garantías exigibles, depósitos, derechos y obligaciones de las partes, procedimientos de rescisión y desalojos. Es el instrumento predominante en América Latina.
Regulación territorial del alquiler	Gestión de suelo para el destino y condiciones del stock habitacional de alquiler.	Urbanístico	Disposiciones de planificación urbana que inciden en el uso de la vivienda en alquiler. Incluye límites al alquiler turístico, zonificación diferencial, restricciones al cambio de uso habitacional, obligaciones de producción de vivienda en renta o protección del parque habitacional existente. Poco usado en la región.
Subsidio a la demanda	Otorga subsidios a familias para facilitar el acceso de hogares al mercado formal de alquiler. Establece las condiciones de los beneficiarios. Puede establecer las condiciones de los inmuebles susceptibles vinculados a subsidio.	Financiero-transferencias	Transferencias monetarias directas o indirectas a hogares arrendatarios para cubrir parte del costo del alquiler. Incluye bonos de arrendamiento, subsidios temporales o permanentes, aportaciones condicionadas o esquemas de copago público. No modifica el precio del alquiler, pero mejora la capacidad de acceso al mercado formal.
Instrumentos de garantía y cobertura de riesgo	Provee o promueve la existencia de mecanismos que aminoren el riesgo para el arrendador.	Financiero-institucional	Mecanismos que sustituyen avales privados o respaldan el cumplimiento contractual. Incluye seguros de arrendamiento, fondos de garantía pública, fiadores institucionales, depósitos respaldados por el Estado o programas de mediación.
Provisión pública o social de vivienda en alquiler	Produce y/o gestiona vivienda destinada al alquiler.	Provisión pública	Intervenciones en las que el Estado participa directamente en la producción, gestión o asignación de vivienda en renta. Incluye parques públicos de vivienda en alquiler, programas de locación social, esquemas de gestión pública o social del stock habitacional.

Resumen de instrumentos vinculados a regulación o promoción del alquiler



Chile. Subsidio al arriendo DS.52

Se trata de un instrumento de apoyo a la demanda que consiste en una transferencia mensual destinada a complementar el pago del alquiler en el mercado privado. El programa es implementado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización (Serviu) y está dirigido a hogares pertenecientes al 70% más vulnerable de la población con capacidad de copago. El subsidio puede utilizarse por un periodo limitado y permite financiar parcialmente el arrendamiento de una vivienda dentro de rangos de valor definidos por el programa, y recientemente se amplió su cobertura para incluir hogares de personas mayores.

Argentina. Regulación del contrato de alquiler (Ley 27.551)

Aprobada en 2020, esta reforma de regulación contractual del mercado de alquiler residencial estableció una duración mínima obligatoria de tres años para los contratos, un mecanismo de actualización anual del precio basado en un índice oficial publicado por el Banco Central y la obligación de registrar los contratos ante la autoridad fiscal. La norma también amplió las opciones de garantías aceptadas para el acceso al alquiler. El instrumento estuvo dirigido a regular la relación entre arrendadores e inquilinos dentro del mercado privado de vivienda en renta.

Colombia. Programa Semillero de Propietarios

Es un instrumento de apoyo a la demanda que facilita el acceso al alquiler formal para hogares de bajos ingresos mediante subsidios para el pago del arrendamiento en el mercado privado. Implementado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el programa combina un subsidio mensual al alquiler con un componente de ahorro programado orientado a la adquisición futura de vivienda. Está dirigido a hogares con ingresos de hasta dos salarios mínimos que no son propietarios y busca facilitar su tránsito desde el arrendamiento hacia la vivienda en propiedad dentro del sistema de política habitacional.

Brasil. Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

Fue un instrumento de provisión pública de vivienda en alquiler dirigido a hogares de bajos ingresos, implementado por el gobierno federal a través de la Caixa Econômica Federal y financiado mediante el Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR) con recursos del FGTS⁸ y del Tesoro Nacional. El programa permitió el acceso a viviendas mediante contratos de arrendamiento de largo plazo, generalmente hasta 15 años, con opción de compra al término del periodo. Estuvo dirigido a hogares con ingresos limitados que no podían acceder a crédito hipotecario y contempló la producción directa de conjuntos habitacionales destinados al arrendamiento social.

Uruguay. Fondo de Garantía de Alquiler (FGA)

Es un fondo de apoyo al acceso al mercado formal de alquiler que funciona como garantía pública para respaldar contratos de arrendamiento residencial. Es implementado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y está dirigido a hogares con ingresos formales que no cuentan con garantías tradicionales para acceder al alquiler. El programa actúa como aval ante los propietarios en caso de incumplimiento del contrato, cubriendo eventuales deudas por renta o daños al inmueble, con el objetivo de reducir barreras de entrada al mercado de arrendamiento formal.

Perú. Bono Renta Joven

Es un instrumento de apoyo a la demanda que consiste en un subsidio mensual destinado a facilitar el acceso al alquiler formal para hogares jóvenes de bajos ingresos. Es implementado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y está dirigido a hogares conformados por personas de entre 18 y 40 años que no son propietarios de vivienda. El subsidio cubre parcialmente el pago del arrendamiento en el mercado privado durante un periodo determinado e incluye un componente de ahorro orientado a la adquisición futura de vivienda.



IMAGEN POR: MIGUEL BRASELI



⁸El FGTS en Brasil es el *Fundo de Garantia do Tempo de Serviço*, uno de los principales instrumentos financieros del sistema habitacional brasileño. Es un fondo público obligatorio de ahorro laboral creado en 1966. Funciona como una cuenta individual que los empleadores depositan mensualmente a nombre de cada trabajador formal.

Brasil (Recife). Servicio de locación social (Lei No. 19.175/2023)

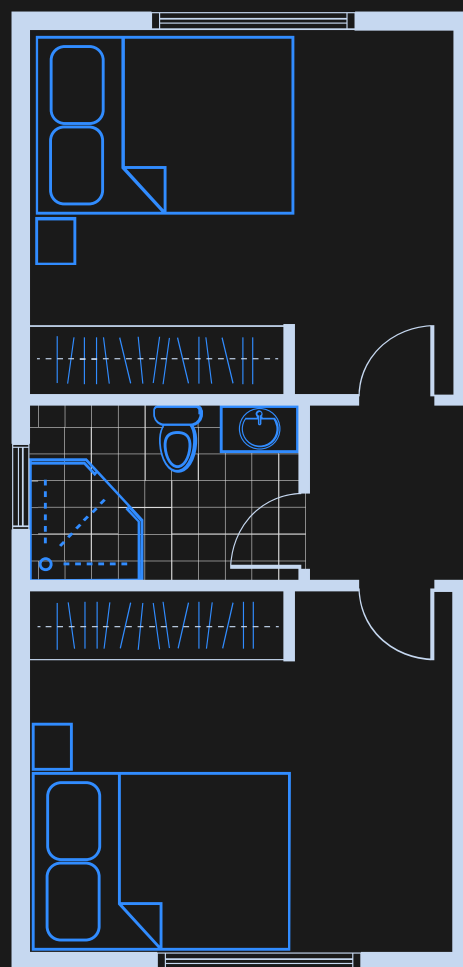
Este mecanismo es una herramienta de provisión de vivienda en alquiler social implementado mediante una Asociación Público-Privada (APP) orientada a la producción, rehabilitación y gestión de unidades habitacionales destinadas al arrendamiento. El programa es promovido por el gobierno municipal y se desarrolla en inmuebles y terrenos cedidos por el municipio, mientras que la ejecución y administración de las viviendas se realiza en coordinación con actores privados. Está dirigido a hogares de bajos ingresos con dificultades para acceder al mercado formal de vivienda y forma parte de la política municipal.

Chile. Promoción de vivienda en arriendo protegido

El subsidio es un instrumento de promoción de la oferta de vivienda en arriendo protegido que financia la adquisición de viviendas por parte de entidades públicas y organizaciones sin fines de lucro para destinarlas al alquiler regulado. El esquema combina subsidio estatal, créditos sin interés y aportes propios de las entidades ejecutoras, a cambio de mantener las viviendas en régimen de arriendo por al menos 20 años, bajo condiciones compatibles con el subsidio DS52, incluyendo límites de precio y mecanismos de reajuste definidos.



CAMINO A LA REGULACIÓN





El análisis comparado de las experiencias latinoamericanas presentado en el apartado anterior muestra que la intervención estatal en el mercado de alquiler se ha concentrado históricamente en la regulación de las condiciones contractuales entre arrendadores e inquilinos y, más recientemente, en la implementación de subsidios orientados a facilitar el acceso al parque habitacional existente. Sin embargo, estos instrumentos operan principalmente sobre los efectos visibles del funcionamiento del mercado de alquiler, sin intervenir de manera estructural en los factores que determinan la disponibilidad de vivienda en renta, la localización de la oferta o las condiciones de acceso de largo plazo para los hogares arrendatarios.

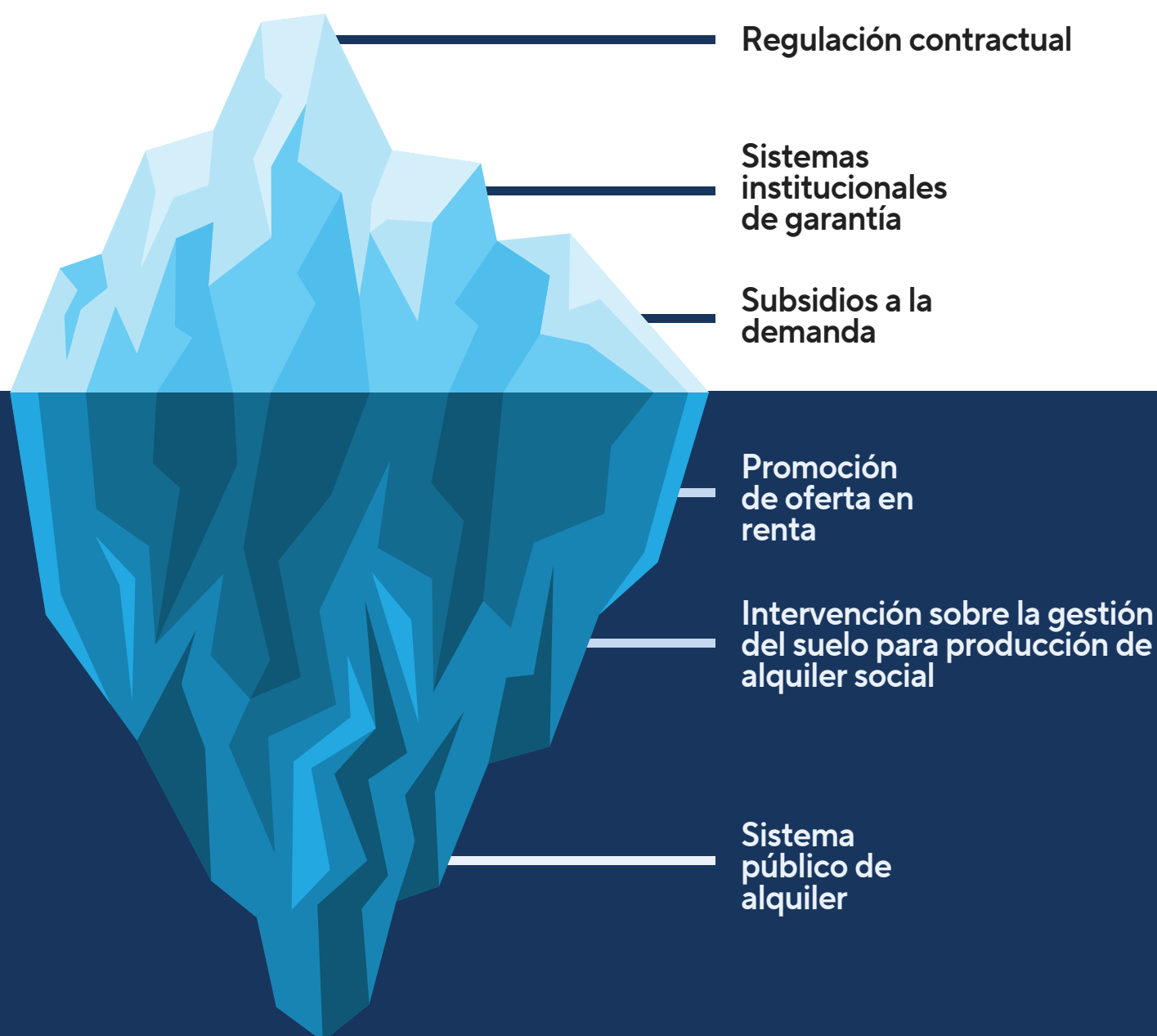
El esquema que se presenta a continuación organiza los distintos niveles de intervención pública en el alquiler de acuerdo con su capacidad para incidir en la estructura del mercado. En la parte superior se ubican los instrumentos más extendidos en la región, como la regulación contractual, los sistemas de garantía y los subsidios a la demanda, que constituyen la dimensión más visible de los mecanismos de intervención sobre alquiler.

Los niveles inferiores corresponden a intervenciones menos frecuentes pero con mayor capacidad de transformación estructural, como la promoción de oferta en renta, la regulación del suelo urbano y la conformación de sistemas públicos de vivienda en alquiler, que han sido determinantes en la consolidación de oferta de vivienda en renta más estable, como sucede en algunos países europeos.

En este sentido, el diagrama puede leerse como un iceberg institucional del alquiler, en el que la regulación contractual representa la parte visible de la intervención estatal, mientras que su funcionamiento depende de estructuras más profundas asociadas a la producción de oferta y a la participación directa del Estado en el sector.

A partir de esta estructura, el presente apartado propone identificar un conjunto de líneas de acción orientadas a ampliar el alcance de la regulación del alquiler. Estas líneas no constituyen un modelo único de intervención, sino un marco analítico que permite reconocer distintos ámbitos en los que es posible fortalecer la política pública del sector, desde la reducción de la incertidumbre contractual hasta la generación de oferta en renta protegida y la integración del alquiler como modalidad permanente dentro de los sistemas habitacionales de la región.

Ilustración 4. Tipos de intervención estatal en materia de vivienda en renta



Algunas consideraciones



Antes de definir algunas líneas específicas de intervención sobre la vivienda en renta, es necesario reconocer que el mercado de alquiler en la Ciudad de México presenta características estructurales que condicionan el alcance y la efectividad de cualquier intervención pública. En particular, se trata de un mercado altamente heterogéneo, tanto en términos territoriales como en la composición de los actores que participan en él. Coexisten distintos perfiles de arrendadores, desde pequeños propietarios individuales hasta operadores inmobiliarios, así como segmentos formales e informales con lógicas de funcionamiento diferenciadas. En este contexto, la aplicación de instrumentos homogéneos de regulación puede generar efectos distintos según el tipo de mercado al que se dirijan, lo que hace necesario diseñar estrategias diferenciadas.

Un segundo elemento relevante es la alta presencia de informalidad en el acceso a la vivienda en alquiler. Aunque esta condición facilita la entrada a la vivienda en renta de hogares con trayectorias laborales inestables o sin garantías tradicionales, también implica mayores niveles de vulnerabilidad y limita la capacidad del Estado para intervenir mediante instrumentos contractuales convencionales.

En este sentido, la regulación del alquiler no puede plantearse únicamente como un proceso de formalización inmediata del mercado, sino como una estrategia gradual que reconozca e interprete las condiciones de los arreglos informales dentro del sistema habitacional de renta, como la renta de cuartos para estudiantes, los acuerdos verbales entre personas arrendadoras e inquilinas o los esquemas de subarrendamiento, a fin de evitar intervenciones rígidas inmediatas que profundicen procesos de exclusión residencial.

Asimismo, la evidencia muestra que las condiciones del alquiler varían significativamente entre distintas zonas de la ciudad. Por ejemplo, alcaldías como Iztapalapa, concentran una parte importante del parque habitacional en renta bajo esquemas mayoritariamente informales, mientras que en áreas centrales el mercado presenta mayores niveles de formalización.

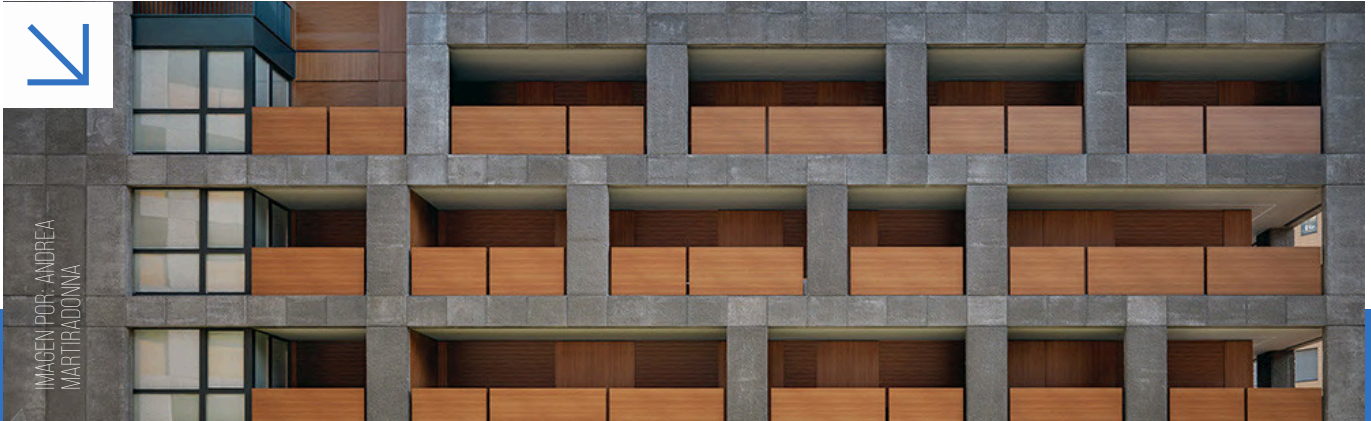
Otro elemento crítico para la formulación de políticas de regulación del alquiler es la limitada disponibilidad de información sistemática sobre el funcionamiento del mercado. La ausencia de registros administrativos confiables y la falta de indicadores periódicos sobre condiciones contractuales, precios y características del parque habitacional en renta dificultan la construcción de instrumentos efectivos de intervención pública.

En este sentido, fortalecer e institucionalizar los sistemas de información constituye una condición necesaria para avanzar en el diseño de políticas de alquiler más precisas y sostenidas en el tiempo, incluyendo la reincorporación de la variable de tenencia en el Cuestionario Básico del Censo de Población y Vivienda del INEGI para el censo de 2030, así como otros instrumentos de monitoreo de la evolución del alquiler que permitan observar sus cambios y la efectividad de los mecanismos que se ejecuten.

Finalmente, es importante reconocer que la regulación del alquiler debe partir de una definición clara de los problemas que busca atender. Los instrumentos pueden orientarse a mejorar las condiciones de acceso, reducir la incertidumbre contractual, ampliar la oferta de vivienda en renta o intervenir en los procesos de valorización del suelo urbano, pero su diseño requiere identificar con precisión el segmento al que se dirigen. Entonces, la intervención sobre el alquiler en el mercado privado no constituye un instrumento único, sino que es posible fortalecer este tipo de tenencia a través de un conjunto de estrategias diferenciadas que deben articularse de acuerdo con las características del mercado local y de los objetivos específicos de la política habitacional.



Líneas de acción



1. Producción y promoción para la ampliación de la oferta de alquiler social

Las experiencias regionales muestran que los subsidios a la demanda tienen efectos limitados cuando no se acompañan de políticas orientadas a ampliar el parque disponible de vivienda en renta. En este sentido, la generación de oferta en alquiler protegido constituye una línea estratégica para reducir la dependencia del mercado privado existente y garantizar condiciones de acceso más estables para hogares de ingresos medios y bajos en la Ciudad de México. Este tipo de instrumentos permite incorporar vivienda en renta dentro de la política habitacional como una modalidad, que puede ser temporal o permanente, de acceso a la vivienda.

INSTRUMENTOS

Programas de arriendo protegido con financiamiento estatal

Consisten en esquemas de producción o adquisición de vivienda destinados específicamente al alquiler bajo condiciones reguladas de acceso y permanencia. Estos programas pueden ser implementados por organismos públicos como el Instituto de Vivienda (INVI) a través de la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México.

Uso de subsidios habitacionales para la adquisición de vivienda destinada al alquiler social

Implica adaptar instrumentos existentes de subsidio a la vivienda (programas del INVI) para permitir que entidades públicas, sociales o sin fines de lucro adquieran unidades habitacionales destinadas a su operación en régimen de renta protegida durante periodos definidos.



Desarrollo de proyectos de vivienda en renta en suelo público

Consiste en destinar predios que son propiedad del gobierno de la ciudad para la construcción de vivienda en alquiler protegido. Al prescindir del costo de adquisición de suelo, uno de los componentes más relevantes del costo total de producción habitacional, mejoraría la viabilidad financiera de los proyectos, reduciría los requerimientos de subsidio y facilitaría la localización de vivienda en zonas con mayor acceso a empleo, servicios e infraestructura.

Financiamiento a entidades sociales y organizaciones sin fines de lucro para gestión de vivienda en renta

Permite incorporar nuevos operadores institucionales en la producción y administración de vivienda en alquiler protegido, diversificando la oferta más allá del pequeño propietario individual y fortaleciendo esquemas de gestión de largo plazo.

Adquisición pública de vivienda existente para integración a un parque de renta social

Consiste en la compra o incorporación de viviendas ya construidas, al patrimonio público o social destinado al alquiler, lo que permite ampliar la oferta en renta protegida de manera más rápida que mediante la construcción de nuevos desarrollos.



2. Desarrollo de operadores públicos o sociales de vivienda en alquiler



Uno de los rasgos más característicos de los sistemas habitacionales latinoamericanos, es la ausencia de instituciones especializadas en la producción y gestión de vivienda en renta. A diferencia de otros contextos internacionales, donde existen agencias públicas, empresas sociales o entidades sin fines de lucro dedicadas a la administración de parques habitacionales en alquiler, en la región la oferta depende principalmente de pequeños propietarios individuales con capacidades limitadas de gestión y mantenimiento de largo plazo.

IMAGEN POR: NATASHA :
MULHALL





En este sentido, el desarrollo de operadores públicos o sociales de vivienda en alquiler constituye una de las líneas estratégicas más relevantes para consolidar un sector institucional de vivienda en renta en la Ciudad de México, capaz de ampliar la oferta, mejorar las condiciones de acceso y garantizar mayor estabilidad residencial sin mantener dependencia en la continuidad de los gobiernos, ni centralizar la gestión del parque de vivienda social en una sola institución.

INSTRUMENTOS



Agencias públicas de gestión de vivienda en alquiler

Consisten en entidades especializadas encargadas de administrar parques habitacionales en renta bajo criterios de acceso regulado, mantenimiento permanente y asignación transparente de viviendas, pudiendo operar directamente o en coordinación con organismos existentes como el INVI.

Empresas sociales de vivienda en renta

Son organizaciones con participación pública o mixta orientadas a la producción y gestión de vivienda en alquiler con objetivos sociales, que pueden operar proyectos en suelo público o con financiamiento institucional.

Cooperativas en régimen de cesión de uso

Consisten en esquemas de tenencia o gestión colectiva en los que los hogares acceden a la vivienda mediante derechos de uso de largo plazo sin adquirir la propiedad individual. Aunque no corresponden estrictamente a vivienda en renta, estos modelos funcionan como una alternativa de acceso estable a la vivienda sin propiedad individual y permiten mantener el carácter social del parque habitacional, evitando su incorporación al mercado especulativo.

Entidades sin fines de lucro como administradoras de parques habitacionales

Permiten incorporar organizaciones sociales, fundaciones o asociaciones civiles en la gestión de vivienda en alquiler protegido, ampliando la capacidad institucional para administrar proyectos habitacionales de escala intermedia y largo plazo.

3. Gestión de suelo urbano para la producción de vivienda en alquiler

La localización y el costo del suelo constituyen factores determinantes en la disponibilidad de vivienda en renta y los gobiernos locales tienen las facultades de gestionar sus condiciones a partir de la normatividad urbana. La incorporación de instrumentos de gestión del suelo permite garantizar la producción de vivienda en alquiler en zonas bien localizadas y movilizar recursos por la valorización del suelo bien ubicado para producción de vivienda social, y con ello fortalecer la función social del suelo. En este sentido, la elaboración del Programa General de Ordenamiento Territorial constituye una ventana de oportunidad para incorporar este mecanismo como parte de la estrategia territorial de la ciudad, garantizando su continuidad e incorporación en los instrumentos de planeación que deriven de dicho marco.

INSTRUMENTOS

Reserva de suelo público para vivienda en alquiler social

Consiste en incorporar mecanismos de planeación y gestión del suelo que permitan reservar, habilitar o destinar áreas para el desarrollo de vivienda en alquiler social, ya sea mediante suelo público disponible, reservas territoriales o disposiciones normativas que favorezcan su producción en zonas con acceso a empleo, servicios e infraestructura.

Incorporación obligatoria de vivienda en renta asequible o social en zonas bien localizadas

Implica establecer porcentajes mínimos de vivienda destinada al alquiler asequible o social dentro de proyectos inmobiliarios de gran escala mediante identificación de zonas. Los desarrolladores podrán optar a no destinar vivienda bajo estas condiciones a través de un pago por el derecho de exclusión, que deberá ser destinado a la producción de vivienda en renta social.

Concesiones de suelo público a largo plazo para vivienda en alquiler social

Mecanismos mediante los cuales el gobierno otorga el derecho de uso de predios públicos a entidades privadas, sociales o mixtas para el desarrollo y gestión de vivienda en alquiler, los cuales son protegidos durante periodos prolongados (por ejemplo: 50 años), manteniendo la propiedad del suelo en manos del Estado. Este esquema permite reducir los costos de producción habitacional, asegurar la permanencia del destino social de los proyectos y facilitar la participación de nuevos actores en la generación de oferta en renta asequible en zonas bien localizadas.

4. Sistemas institucionales de garantías para arrendadores e inquilinos

Uno de los principales obstáculos para ampliar el acceso al alquiler asequible en la Ciudad de México es la exigencia de garantías tradicionales, como avales con propiedad en la ciudad o depósitos elevados, que excluyen a hogares con menor inclusión financiera. Al mismo tiempo, los arrendadores temen frente a riesgos asociados al incumplimiento de pago. En este contexto, la creación de sistemas institucionales de garantía financiera busca facilitar la formalización de contratos, reducir la incertidumbre y ampliar el acceso al mercado de vivienda en renta para sectores con mayores dificultades de acceso.

INSTRUMENTOS

Fondos públicos de garantía de alquiler

Consisten en mecanismos institucionales mediante los cuales una entidad pública respalda parcialmente el cumplimiento de las obligaciones contractuales del inquilino frente al propietario. Estos fondos pueden estar dirigidos a sectores vulnerables y cubrir temporalmente el pago de rentas en caso de incumplimiento, reduciendo la necesidad de avales patrimoniales.

Seguros de renta subsidiados o mixtos

Se trata de pólizas contratadas con instituciones financieras o aseguradoras que cubren riesgos asociados al impago del arrendamiento. El subsidio público puede reducir el costo de la póliza, incentivando la formalización del contrato y ampliando la disponibilidad de vivienda en renta en el mercado formal.

Intermediación institucional en la formalización de contratos

Implica la participación de organismos públicos o entidades especializadas como mediadores entre inquilinos y arrendadores para facilitar la celebración de contratos formales. Esta intermediación puede incluir la verificación de perfiles de arrendatarios, acompañamiento legal básico y mecanismos de resolución temprana de conflictos contractuales.

Garantías para propietarios que participen en programas de alquiler social

Consisten en esquemas de respaldo jurídico dirigidos a personas o instituciones arrendadoras que incorporen sus viviendas a programas públicos de renta protegida.

5. Fortalecimiento de la regulación contractual del alquiler

La regulación contractual constituye el nivel más extendido de intervención estatal en los mercados de alquiler en América Latina y representa el punto de partida de cualquier agenda regulatoria. En la región, el arrendamiento se encuentra normado principalmente a través de disposiciones de derecho civil que establecen condiciones básicas de duración, actualización del costo de alquiler y restitución del inmueble, pero que no siempre garantizan condiciones equilibradas entre las partes, ni facilitan el acceso al mercado formal para sectores con menores ingresos. El fortalecimiento de este marco contractual puede contribuir a reducir la incertidumbre jurídica, ampliar la formalización de los contratos y mejorar las condiciones de acceso al alquiler.

INSTRUMENTOS

Incentivos para la formalización de contratos

Consisten en mecanismos administrativos o fiscales que promueven la celebración de contratos escritos registrados ante la autoridad competente, facilitando el acceso de las partes a servicios legales, programas públicos de apoyo al alquiler y mecanismos institucionales de resolución de controversias.

Control y transparencia de garantías exigidas para la celebración del contrato

Consiste en establecer criterios sobre el tipo y monto de las garantías que pueden solicitar los arrendadores, con el objetivo de reducir barreras de acceso al mercado formal para hogares que no cuentan con avales patrimoniales tradicionales. Esto puede fortalecerse con otros mecanismos de garantías institucionales o públicas.

Creación de registros administrativos de contratos de arrendamiento

Implica el desarrollo de sistemas de información que permitan conocer la distribución territorial, características y condiciones del mercado de alquiler, facilitando el diseño de instrumentos de política pública, así como su evaluación y seguimiento.

Creación de defensorías inquilinarias

Son unidades públicas de asesoría jurídica y acompañamiento técnico destinadas a equilibrar las condiciones de negociación en el acceso y permanencia en la vivienda en renta a población vulnerable.

6. Sistemas de información y monitoreo del mercado de alquiler

La ausencia de información sistemática sobre el funcionamiento del mercado de alquiler limita la capacidad del Estado para diseñar instrumentos efectivos de intervención. El desarrollo de sistemas de monitoreo constituye una condición necesaria para la implementación de políticas sostenidas en el tiempo.

INSTRUMENTOS

Registros administrativos del mercado de alquiler

Permiten integrar información sobre contratos, precios y características del parque habitacional en renta, así como el cumplimiento legal, fiscal y normativo de los actores involucrados.

Observatorio de alquiler

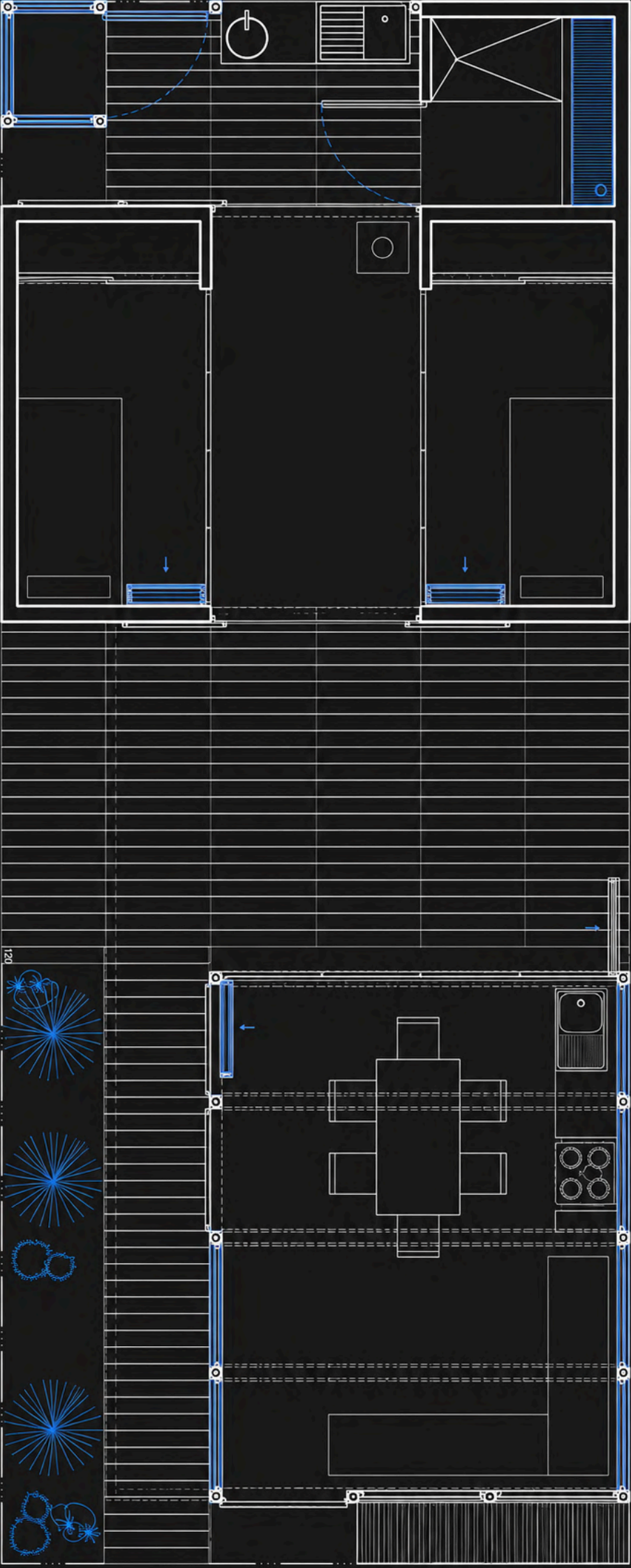
Consisten en sistemas periódicos de seguimiento de la evolución del arrendamiento a escala territorial; esto implica tanto la evolución del mercado privado como de las condiciones del mercado de renta social.

Fortalecimiento de instrumentos estadísticos sobre tenencia de la vivienda

Incluye la incorporación sistemática y permanente de variables sobre alquiler en encuestas y censos para mejorar el diseño y evaluación de políticas públicas.



CONCLUSIONES





Las características del sistema habitacional latinoamericano, marcadas por una larga tradición propietarista, han limitado históricamente tanto la legitimidad política como la aceptación social de los instrumentos regulatorios del alquiler. En este contexto, las intervenciones públicas suelen concebirse como medidas subordinadas al objetivo predominante de acceso a la propiedad, lo que ha dificultado la consolidación del alquiler como una opción habitacional estable dentro de las políticas de vivienda.

Sin embargo, la evidencia presentada a lo largo del informe muestra que el Estado dispone de un conjunto amplio de herramientas para incidir en el funcionamiento del mercado de alquiler más allá de la regulación contractual directa. En particular, los mecanismos urbanísticos como incentivos u obligaciones para producción de vivienda social en renta en suelos bien ubicados permiten no solo el acceso a vivienda, sino una garantía de integración social en zonas con condiciones favorables para la habitabilidad: cercanía de empleos, equipamientos, acceso a movilidad eficiente, entre otros. Áreas donde el alquiler ya suele ser una alternativa extendida.

Asimismo, la experiencia indica que una parte importante de las prácticas contractuales

restrictivas observadas en el mercado privado de alquiler se relaciona con la incertidumbre jurídica y financiera que enfrentan quienes colocan su inmueble en alquiler. La ausencia de mecanismos institucionales de garantía, seguros de impago o instancias públicas de mediación, contribuye a trasladar los riesgos del mercado hacia los hogares inquilinos mediante requisitos de acceso más estrictos o condiciones contractuales desfavorables. En este sentido, el desarrollo de instrumentos de garantía (pública o privada) constituye una condición para equilibrar las relaciones entre las partes y ampliar el acceso al mercado formal de alquiler.

Por su parte, los instrumentos de control de precios o estabilización de rentas, aunque con frecuencia socorridos en la región, muestran resultados limitados cuando no se acompañan de sistemas de información robustos, registros administrativos confiables y capacidades regulatorias suficientes para supervisar su cumplimiento. La experiencia sugiere que su efectividad depende menos de su diseño normativo que de las capacidades institucionales disponibles para su implementación sostenida en el tiempo, un aspecto particularmente relevante en contextos de alta informalidad como el de la Ciudad de México.

En este escenario, uno de los principales retos para el desarrollo de una agenda pública de regulación del alquiler en la ciudad radica precisamente en la limitada disponibilidad de información sistemática sobre el funcionamiento del mercado, así como en la ausencia de registros administrativos integrales que permitan monitorear contratos, condiciones de acceso y niveles de precios. El fortalecimiento de estas capacidades constituye un paso previo indispensable para la implementación de instrumentos regulatorios más complejos y a largo plazo.

Finalmente, los hallazgos del informe permiten afirmar que el alquiler debe transitar hacia una forma permanente de acceso a la vivienda dentro del sistema habitacional y no como una modalidad transitoria o residual. Avanzar en esta dirección implica no solo fortalecer los instrumentos específicos de regulación del mercado, sino también articular esta agenda con políticas sociales y de bienestar más amplias que permitan sostener trayectorias residenciales estables fuera del régimen de propiedad. En este sentido, la construcción de una política pública de alquiler requiere de una estrategia gradual, intersectorial y de largo plazo, orientada a ampliar la oferta disponible, mejorar las condiciones de acceso y fortalecer la capacidad institucional del Estado para intervenir de manera sostenida en este ámbito.



IMAGEN POR: RICARDO DE FRANCESCO

Cinco mensajes clave para pensar el alquiler como política de vivienda



INSTRUMENTOS



A. El alquiler debe reconocerse como una modalidad estructural de acceso a la vivienda en la Ciudad de México

El crecimiento reciente del alquiler en las alcaldías centrales, su asociación con el acceso a oportunidades urbanas y su papel como alternativa frente a las restricciones del acceso a la propiedad, muestran que la vivienda en renta ya no puede considerarse una solución transitoria dentro del sistema habitacional local. Consolidar su papel como modalidad permanente de acceso a la vivienda requiere de avanzar hacia instrumentos específicos de política pública que superen el enfoque tradicional centrado exclusivamente en la propiedad.

B. La regulación contractual es necesaria, pero insuficiente para modificar las condiciones de acceso al alquiler

La experiencia latinoamericana muestra que la intervención estatal sobre el alquiler se ha concentrado principalmente en la regulación de los contratos entre arrendadores e inquilinos, con efectos limitados sobre la asequibilidad y la disponibilidad de vivienda en renta. En contextos de alta informalidad como el de la Ciudad de México, fortalecer la regulación

contractual debe acompañarse de instrumentos adicionales orientados a ampliar la oferta disponible, reducir riesgos para arrendadores e inquilinos y mejorar las condiciones de acceso al mercado formal.

C. Los sistemas institucionales de garantía constituyen un instrumento prioritario para ampliar el acceso al alquiler formal

Una parte importante de las barreras de entrada al mercado de alquiler se relaciona con la exigencia de avales patrimoniales, depósitos elevados y otros mecanismos que trasladan los riesgos del arrendamiento hacia los hogares inquilinos. El desarrollo de fondos públicos de garantía, seguros de renta subsidiados o esquemas de intermediación institucional pueden reducir estas barreras, mejorar la formalización contractual y ampliar el acceso al alquiler para sectores con menor inclusión financiera.

D. La ampliación de la oferta de vivienda en renta protegida es condición necesaria para fortalecer el papel del alquiler dentro de la política habitacional

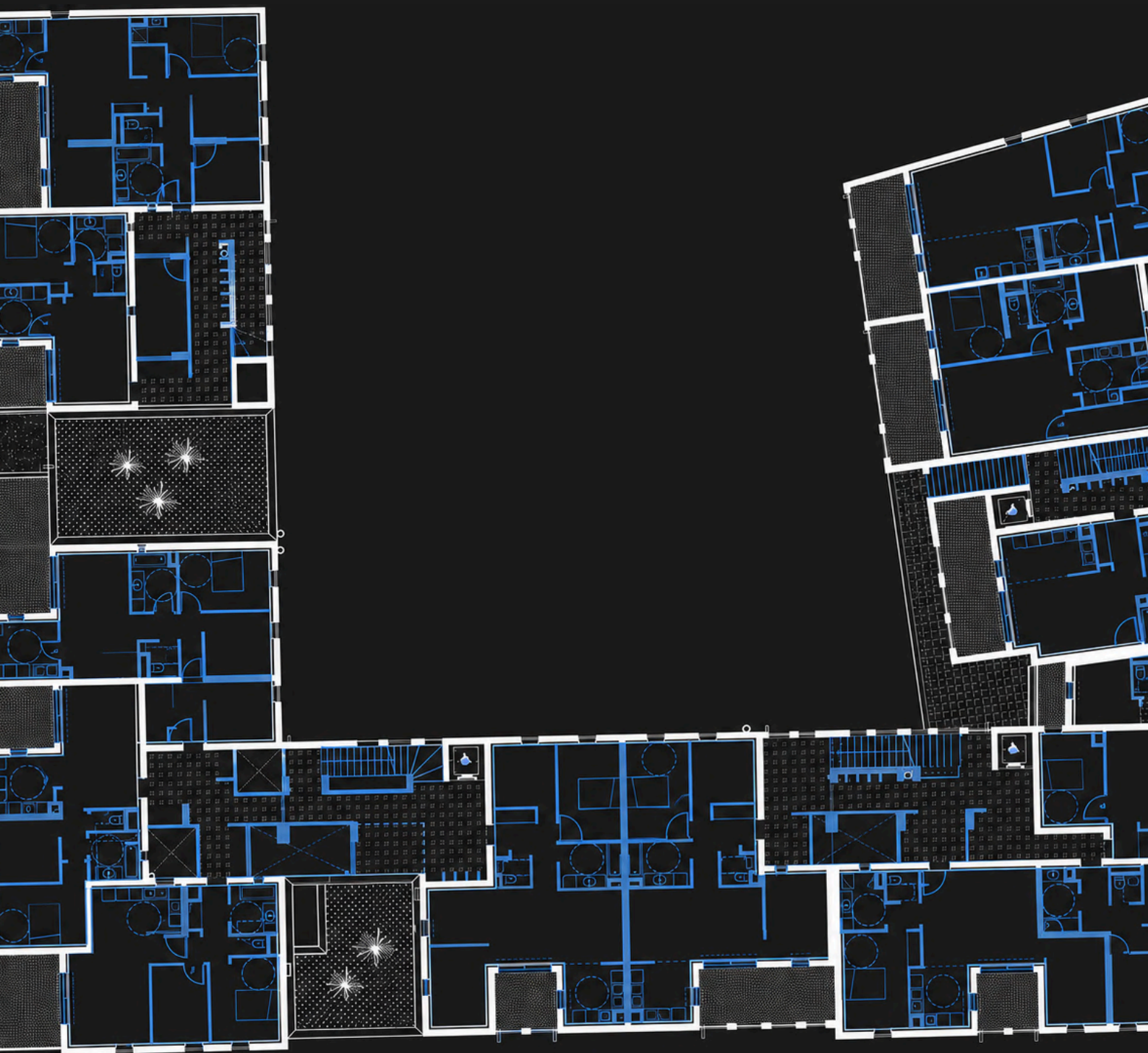
Los subsidios a la demanda tienen efectos limitados cuando no se acompañan de estrategias orientadas a incrementar el parque disponible de vivienda en alquiler. La utilización de suelo público, la adaptación de instrumentos existentes de subsidio habitacional y la incorporación de entidades públicas o sociales en la gestión de vivienda en renta, representan oportunidades concretas para desarrollar un sector de alquiler protegido con mayor estabilidad territorial y social.

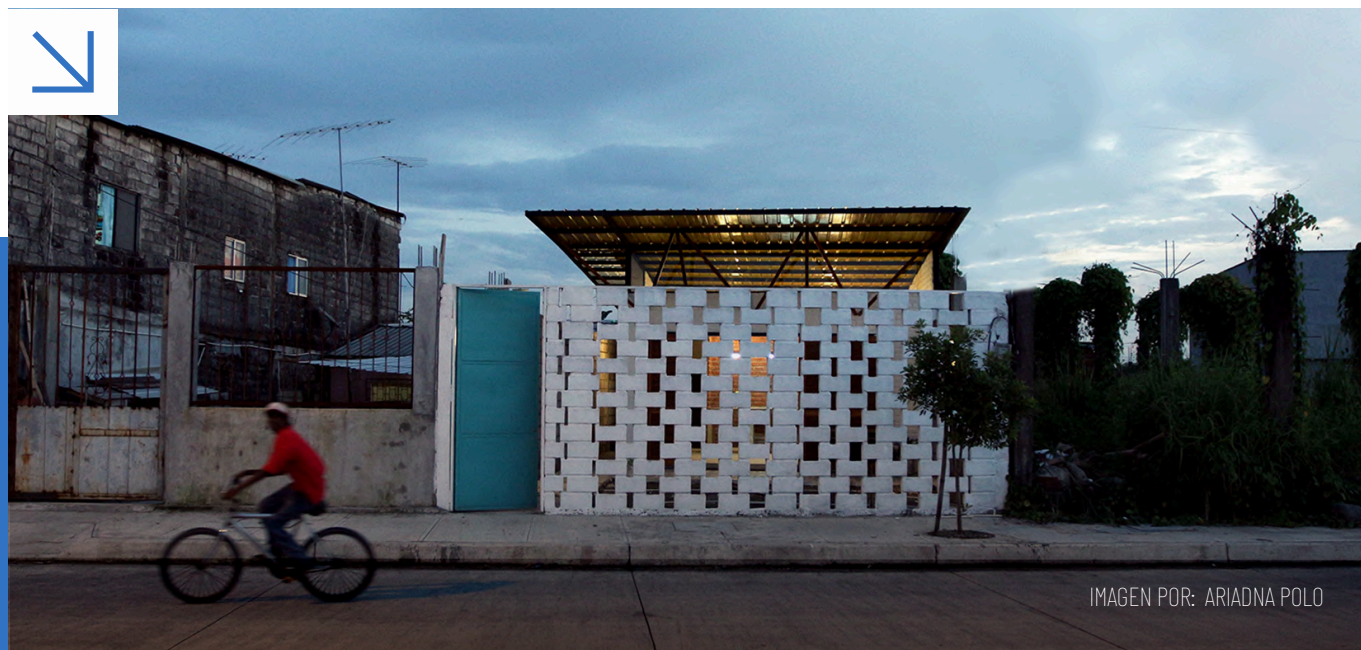
E. La consolidación de una política pública de alquiler requiere fortalecer los sistemas de información y las capacidades institucionales

La ausencia de registros administrativos confiables sobre contratos, precios y características del parque habitacional en renta limita la posibilidad de diseñar instrumentos regulatorios efectivos y de evaluar su impacto. Avanzar hacia una política integral de vivienda en alquiler implica fortalecer los sistemas de información disponibles, desarrollar instrumentos de monitoreo del mercado y articular la regulación del alquiler con políticas urbanas, sociales y de suelo que permitan intervenir de manera sostenida en el sector.



ASPECTOS METODOLÓGICOS





La presente investigación se desarrolló a partir de una estrategia metodológica de carácter mixto que combinó el análisis estadístico de información sociodemográfica, la revisión documental de literatura especializada y experiencias comparadas en América Latina, así como la realización de entrevistas semiestructuradas con especialistas en políticas de vivienda en alquiler de la región.

En una primera etapa, se llevó a cabo el análisis de información sociodemográfica con el objetivo de identificar las características territoriales, económicas y demográficas del mercado de vivienda en renta en México y, particularmente, en la Ciudad de México. Para ello se utilizaron datos del Cuestionario Ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como información de los censos de 2000 y 2010 (INEGI, 2000, 2010, 2020a). De manera complementaria, se incorporaron datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (INEGI, 2020b) para fortalecer algunos aspectos de información sobre alquiler.

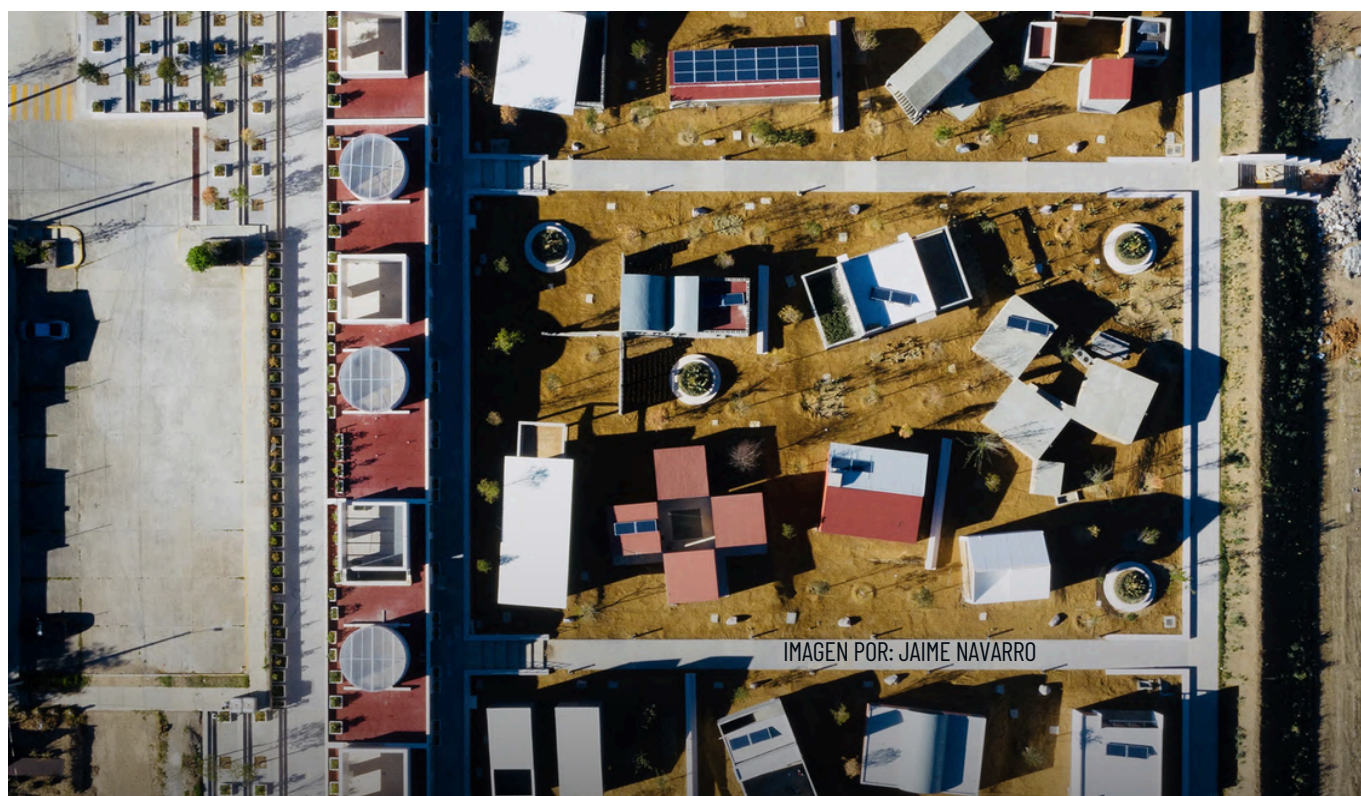
A partir de estas fuentes, se analizaron variables relacionadas con la distribución territorial del alquiler, la evolución reciente del régimen de tenencia, la composición de los hogares inquilinos, las características de las jefaturas de hogar, las razones para habitar en vivienda arrendada y los niveles de informalidad contractual. Este análisis permitió identificar patrones diferenciados del alquiler en la ciudad, particularmente su distribución territorial y algunos patrones de la configuración de los hogares inquilinos.

Se realizó, también, una revisión documental de literatura académica, informes institucionales y marcos normativos sobre políticas de vivienda en alquiler en América Latina, con el objetivo de identificar instrumentos regulatorios implementados en distintos contextos urbanos de la región. Esta revisión permitió construir una tipología comparativa de intervenciones estatales en el mercado de alquiler organizada en cinco categorías principales: regulación contractual del mercado privado, subsidios a la demanda, instrumentos de garantía y cobertura de riesgo, promoción de la oferta de vivienda en renta y provisión pública o social de vivienda en alquiler. La sistematización de estas experiencias permitió, a su vez, identificar enfoques regulatorios predominantes, niveles de intervención estatal y mecanismos institucionales relevantes para la discusión del caso de la Ciudad de México.

Finalmente, el estudio incorporó entrevistas semiestructuradas con especialistas en políticas de alquiler en América Latina, orientadas a complementar el análisis documental mediante la incorporación de perspectivas expertas sobre los alcances, limitaciones y condiciones de implementación de distintos instrumentos regulatorios. Las entrevistas se llevaron a cabo durante abril y mayo de 2026 con especialistas de Argentina, Brasil, Chile, Colombia y Perú, provenientes de instituciones académicas, organismos multilaterales y organizaciones de investigación aplicada.

Las entrevistas se realizaron en sesiones individuales de aproximadamente una hora de duración y se estructuraron a partir de una guía temática orientada a recoger información comparada sobre el funcionamiento del mercado de vivienda en alquiler en distintos países de América Latina. Los ejes de conversación incluyeron: 1) el diagnóstico del mercado de alquiler, 2) los instrumentos regulatorios existentes, 3) los principales retos asociados a su implementación, 4) los efectos del crecimiento de la renta de corta estancia, y 5) las propuestas de política pública para fortalecer la regulación del sector. El detalle de la guía de entrevista, el listado de las y los especialistas participantes, así como un resumen de sus aportaciones, se presentan en el apartado de anexos de este documento.

A partir de estas entrevistas se identificaron ejes analíticos comunes relacionados con los marcos institucionales de regulación del alquiler, los mecanismos de subsidio y promoción de la oferta, los sistemas de garantías públicas, los instrumentos de regulación territorial del arrendamiento y los efectos del crecimiento de la renta de corta estancia sobre los mercados habitacionales urbanos. La incorporación de estas perspectivas permitió fortalecer la interpretación comparada de las experiencias regionales y orientar la formulación de líneas de acción para el caso de la Ciudad de México.



- Azuela, A. (1987). De inquilinos a propietarios. En el Programa de Renovación Habitacional Popular. Estudios Demográficos y Urbanos, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.24201/edu.v2i1.616>
- BID. (2022). Foro de vivienda 2022. Soluciones resilientes para la reducción del déficit habitacional en América Latina y el Caribe.
- CAF, L. I. of L. P. (2025). Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2025. Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe.
- Esquivel, M. T. (2016). El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México. Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, 37(80/1), Article 80/1.
- Fundación Alcanzable. (2026). Modelo de adquisición de vivienda vía DS1. Fundación Alcanzable.
- Gilbert, A. (2001). La vivienda en América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Gobierno de Bogotá. (2026). Así se regulan los contratos de arrendamiento de vivienda | Bogota.gov.co. <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/habitat/asi-se-regulan-los-contratos-de-arrendamiento-de-vivienda>
- Gobierno de Chile. (2013, noviembre 22). DS.52 Reglamento al programa de subsidio de arriendo de vivienda. Biblioteca del Congreso Nacional | Ley Chile. <https://www.bcn.cl/leychile>
- Gobierno de Chile. (2024). Chileatiende—Devuélveme mi Casa (Ley N° 21.461). <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/107794-devuolveme-mi-casa-ley-n-21-461>
- Gobierno de la Ciudad de México. (2017). Ley de vivienda de la Ciudad de México. Congreso de la Ciudad de México. https://www.congresocdmx.gob.mx/archivos/transparencia/LEY_DE_VIVIENDA_PARA_LA_CIUDAD_DE_MEXICO.pdf
- Gobierno de Uruguay. (2024). ¿Quiénes pueden acceder a la garantía de CGN? | Ministerio de Economía y Finanzas. <https://www.gub.uy/ministerio-economia-finanzas/garantia-de-alquileres/quienes-pueden-acceder-garantia-cgn>
- González, P. (2021). Política de arriendo en Chile: Análisis de la pérdida de subsidios asignados por no uso en la región Metropolitana (2013-2021) [Tesis de magíster, Universidad de Chile]. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/181929/Politica-de-arriendo-en-Chile-analisis-de-la-perdida-de-subsidios-asignados.pdf?sequence=5&isAllowed=y>
- González-Loyde, R. (2023). El gobierno como desarrollador inmobiliario: El caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta en Santiago de Chile. Revista Vivienda Infonavit, (1), 56–63.
- González-Loyde, R. (2025). ¿Prefieren rentar? Posturas de jóvenes universitarios frente a la tenencia de la vivienda en Ciudad de México. Revista Vivienda y Ciudad, 12, 6–23.
- Huamán, L. K. H. (2024). Hacia una vivienda digna: Análisis de Renta Joven (Perú) y la Bolsa de Vivienda de Alquiler (España). PLURIVERSIDAD, (14). <https://doi.org/10.31381/pluriversidad14.7212>

REFERENCIAS

- INEGI. (2000). Censo de Población y Vivienda.
- INEGI. (2010). Censo de Población y Vivienda.
- INEGI. (2020a). Censo de Población y Vivienda [Dataset].
- INEGI. (2020b). Encuesta Nacional de Vivienda [Dataset].
- Leite, H., Elsinga, M., & Hoekstra, J. (2016). LAR: a new affordable housing rental system for Brazil. <http://www.hamiltonleite.com.br/lar.pdf>
- Matt, F. A. (2022). Ley de Alquileres: Una mirada desde el Análisis Económico del Derecho. *Revista Jurídica de la Universidad de San Andrés*, (13), 31-51. <https://doi.org/10.64928/gststb98>
- Mayochi, P. J. (2023). El impacto de la ley 27.551 sancionada en junio 2020 y la evolución.
- Medicis, C. T., Roberta Carolina A. Faria, Maria Eduarda. (2025, julio 25). BID | Alquiler social: Una vía emergente para el derecho a la vivienda en Brasil. <https://www.iadb.org/es/blog/analisis-economico/alquiler-social-una-emergente-para-el-derecho-la-vivienda-en-brasil>
- Ministerio de vivienda de Colombia. (2021). Semillero de propietarios (Manual operativo). <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/manual-operativo-programa-semillero-de-propietarios-5.0.pdf>
- Muñoz, E., Martínez, A. L., & Arias, M. R. (2023). Financiarización de la vivienda para alquiler y la precarización de las familias de bajos ingresos en Medellín (Colombia). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (96). (2000). <https://doi.org/10.21138/bage.3319>
- Reporte Índigo. (2026). Rentas en CDMX: cómo vacíos legales encarecen la vivienda y benefician a inmobiliarias. <https://www.reporteindigo.com/nacional/rentas-el-negocio-irregular-20260107-0081.html>
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Rolnik, Raquel, R. (2017). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de la finanzas. Ediciones LOM.
- Rosanovich, S. (2022). Expectativa y realidad. Los efectos de la nueva Ley de alquileres en un contexto de pandemia e inflación en Argentina. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, (17), 121-140.
- Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1), 9-48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>
- Toledo, J. (2023). Impuesto a la propiedad y alquileres: Evidencia a partir de reaforos en Uruguay [Maestría, Universidad de la República de Uruguay]. <https://www.colibri.udelar.edu.uy/jspui/bitstream/20.500.12008/40518/1/Toledo%20Tesoro.pdf>

ANEXOS

Guía de entrevistas

Proyecto sobre vivienda en renta y regulación en la Ciudad de México

El objetivo es incorporar perspectivas comparadas de especialistas con experiencia en investigación, gestión pública o intervención en el sector vivienda, particularmente en temas relacionados con regulación del alquiler, informalidad, efectos territoriales del mercado inmobiliario y sistemas de renta de corta estancia. La entrevista tendrá una duración aproximada de entre 45 minutos y una hora y se desarrollará a partir de los siguientes ejes temáticos.

La información recabada será utilizada exclusivamente con fines de investigación. Las declaraciones dadas durante la entrevista podrán ser citadas en el informe, salvo que la persona entrevistada exprese lo contrario.

Ejes temáticos de entrevistas:

- Diagnóstico del mercado de alquiler.
- Instrumentos regulatorios existentes: Tipos de regulación y nivel de implementación.
- Retos: Informalidad, presión inmobiliaria y efectos territoriales.
- Mercado de renta de corta estancia.
- Propuestas de política pública: Recomendaciones para regulación, promoción del alquiler y protección inquilinaria.

Preguntas

A) Diagnóstico del mercado de alquiler

1. ¿Cómo describiría la situación actual del mercado de vivienda en renta en su ciudad o país y qué cambios recientes considera más relevantes?

B) Regulación existente

3. ¿Qué instrumentos de regulación del alquiler existen actualmente (por ejemplo: regulación contractual, control de precios, incentivos fiscales o promoción de vivienda en renta)?

4. ¿Cómo evalúa su efectividad y qué instituciones participan en su implementación?

C) Principales retos

5. ¿Cuáles son hoy los principales problemas del mercado de alquiler (por ejemplo: informalidad, presión inmobiliaria, accesibilidad o efectos territoriales)?

6. ¿Qué tensiones observa entre la regulación del alquiler y el funcionamiento del mercado inmobiliario?

D) Mercado de renta de corta estancia

7. ¿Qué impacto ha tenido la expansión de los sistemas de renta de corta estancia en el mercado de alquiler tradicional en su ciudad?

8. ¿Existen mecanismos regulatorios específicos para este tipo de alquiler y cómo evalúa su funcionamiento?

E) Propuestas de política pública

9. ¿Qué instrumentos considera más efectivos para mejorar la regulación del mercado de alquiler y la seguridad jurídica de inquilinos y propietarios?
10. Desde su experiencia, ¿qué aprendizajes o medidas podrían adaptarse a otras ciudades de América Latina?

Listado de especialistas

- 1.- Nico Ferme, CIPPEC, Argentina.
- 2.- Pía Mora, Fundación Alcanzable, Chile.
- 3.- Cid Blanco, BID, Brasil.
- 4.- Joseph Palumbo, CEUR-CONICET, Argentina.
- 5.- Paz Toscani, CEUR-CONICET, Argentina.
- 6.- Paula Santoro, LabCidade-FAUUSP, Brasil.
- 7.- Claudia Acosta, Lincoln Institute of Land Policy, Brasil / Colombia.
- 8.- Francisco Sabatini, Universidad del Bío-Bío, Chile.
- 9.- Andrés Devoto, Grupo de Investigación en Urbanismo, Gobernanza y Vivienda social, Perú.
- 10.- María Mercedes de Virgilio, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Entdo	Org	País	Diagnóstico	Regulación existente	Retos principales	Renta de corta estancia	Propuestas de política pública
Nico Ferme	CIPPEC	Argentina	Crecen los hogares inquilinos en grandes ciudades dentro de un mercado informal. La inflación impacta los contratos y el endeudamiento para pagar la renta escala al 50-60%. La oferta formal cayó durante la Ley 27.551.	La Ley 27.551 (2020) fijó contratos de 3 años, ajuste anual por índice salario-inflación, reglas claras entre partes e intento de registro fiscal. En 2023 se modificó a ajuste semestral y en diciembre de 2023 se derogó por decreto. Hoy rigen contratos libres.	Falta una autoridad de aplicación clara, hay desarticulación nacional-local, informalidad persistente, inflación que frena la indexación, pocos incentivos para formalizar e incertidumbre macroeconómica.	En Buenos Aires la oferta saltó de 12 mil a 30 mil unidades. El impacto se concentra en zonas turísticas y de ingresos altos, con menor desplazamiento en sectores populares, pero con mayor presión en ciudades turísticas intermedias.	Cambiar incentivos punitivos por incentivos positivos. Aplicar exenciones fiscales a propietarios, rehabilitar viviendas vacías y dar subsidios de mejora condicionados a alquileres asequibles. Sumar políticas territoriales específicas y regular el alquiler temporal mediante acuerdos con plataformas.
Pía Mora	Fundación Alcanzable	Chile	Chile es un país de propietarios, pero el alquiler crece en grandes ciudades y comunas centrales. Suben el costo del arriendo en hogares vulnerables y las trabas para comprar casa (suelo caro, restricciones de crédito y cambios demográficos). El mercado está segmentado entre formal e informal, y se expande el modelo multifamily (edificios de un solo dueño institucional).	Los contratos se regulan por el Código Civil. La política principal es el subsidio de arriendo DS.52 (a la demanda). Recientemente se sumaron fondos públicos para crear oferta de arriendo protegido (compra o construcción en suelo público) y la Ley de Integración Social, que da incentivos urbanísticos a privados para incluir viviendas de interés público.	El subsidio DS.52 se usa poco por trabas administrativas, precios de mercado que superan los topes del programa y exigencias técnicas de las casas. Falta institucionalizar el financiamiento a la oferta, hay mala coordinación entre planificación y subsidios, no existe una política integral de arriendo y la información pública sobre precios es limitada.	No hay regulación nacional para arriendos de corta estancia (solo reglas internas de copropiedad). Aún no se considera un problema público relevante en Santiago.	Fortalecer el subsidio DS.52 (más cobertura y acceso). Formalizar los programas de oferta de arriendo protegido y ampliar el stock asequible con incentivos urbanísticos. Integrar subsidios, planificación y financiamiento. Priorizar el aumento de oferta sobre el control de precios y crear sistemas de información pública del mercado.
Cid Blanco	BID	Brasil	El alquiler de corta estancia crece y reduce la oferta residencial fija, subiendo precios en São Paulo, Río y zonas turísticas. El valor del arriendo depende mucho de la localización. Crece el alquiler informal (sobre todo en favelas), y la pandemia aceleró la precarización, desplazando hogares hacia periferias e informalidad.	Se rige por la Lei do Inquilinato (años 90), enfocada en dar seguridad jurídica. Regula contratos formales, plazos mínimos (30 meses), desalojos y garantías, pero no controla precios ni oferta. No hay una política nacional de alquiler social, solo subsidios temporales por reubicación.	Alta informalidad en asentamientos y falta de regulación del alquiler como política de vivienda. Faltan herramientas contra la gentrificación y fiscalización en programas urbanos. Hay debilidad institucional para gestionar viviendas públicas en renta y los instrumentos de vivienda social se desvían hacia la inversión especulativa.	No tiene regulación nacional; depende de municipios y reglas de condominios. Este sector impulsó la construcción de inmuebles exclusivos para alquiler temporal, encareció el mercado residencial y capturó los programas de revitalización urbana.	Integrar el alquiler como política pública estructural y reservar suelo para vivienda en renta bien ubicada. Exigir la producción de alquiler en proyectos públicos y crear parques públicos de vivienda en renta con mezcla social. Integrar planificación urbana con financiamiento y crear una regulación nacional con aplicación local según cada ciudad.

Entdo	Org	País	Diagnóstico	Regulación existente	Retos principales	Renta de corta estancia	Propuestas de política pública
Joseph Palumbo	CEUR-CONICET, Argentina	Argentina	El mercado es cada vez más inasequible, saturado y heterogéneo. Los hogares inquilinos crecen sostenidamente desde hace décadas. Existe una alta informalidad incluso en el mercado urbano consolidado y persiste una cultura propietarista que invisibiliza el problema del alquiler.	La regulación se basa en el Código Civil. La Ley de Alquileres de 2020 fijó reglas mínimas contractuales (duración, actualización y registro), pero su alcance fue limitado y terminó derogada. No existe una legislación integral sobre vivienda en alquiler.	Asequibilidad crítica y creciente endeudamiento de los hogares inquilinos. Faltan alternativas a la vivienda en propiedad, el alquiler tiene una débil prioridad en la agenda pública, escasean los datos sobre el sector y se mantiene una alta informalidad.	Alta concentración en zonas centrales y turísticas, con expansión territorial reciente fuera de barrios tradicionales. Parte de la oferta migró del alquiler permanente al temporario durante la regulación de 2020, regresando parcialmente tras su derogación. En ciudades turísticas desplaza al alquiler residencial.	La regulación contractual no es suficiente. Se requiere crear un circuito alternativo al mercado privado dominante (cooperativas, vivienda pública o social en renta) y una legislación específica sobre las condiciones habitacionales mínimas de las viviendas en alquiler.
Paz Toscani	CEUR-CONICET, Argentina	Argentina	El alquiler es casi totalmente privado. Predominan pequeños propietarios como forma de ahorro. Emergencia incipiente de capital financiero en vivienda. Invisibilización de modalidades precarias de alquiler (hoteles, pensiones, asentamientos).	La regulación depende del Código Civil nacional. La reforma reciente flexibilizó plazos, moneda y ajustes contractuales, lo que redujo la previsibilidad para los inquilinos. Existe normativa local limitada (como la comisión inmobiliaria a cargo del propietario en CABA).	Falta de diagnóstico integral del universo inquilino. Se suma la ausencia de un registro de propietarios, la débil fiscalización de los contratos, la invisibilidad del alquiler informal y la escasez de instrumentos de alquiler social.	Existe regulación local de alquiler temporario en CABA (mediante registro y requisitos administrativos), pero cuenta con un bajo cumplimiento. Se registra una tendencia a contratos temporarios más largos debido a razones de rentabilidad.	Crear garantías estatales de acceso al alquiler. Se propone un impuesto a la vivienda ociosa, programas de alquiler social, producción pública de vivienda en renta e incentivos fiscales a propietarios que alquilen a población vulnerable o cooperativas.
Paula Santoro	LabCidade FAUUSP, São Paulo Brasil	Brasil	Predominio histórico de la propiedad (programa Minha Casa Minha Vida), dejando al alquiler con menor centralidad institucional. Hay inseguridad residencial por desalojos y alza de precios. La relación precio-alquiler sufre desajustes crecientes y los desalojos se concentran en las áreas centrales de renta.	La regulación se rige por la Lei do Inquilinato (1991): fija plazos mínimos, reajuste anual por inflación y garantías (depósito, fiador, seguros). Diferencia jurídicamente, desalojos privados (despejo) de remociones públicas, y existen subsidios municipales temporales y alquiler social local.	Alta inseguridad para arrendatarios frente a desalojos. Débil institucionalidad del alquiler como política pública estructural. Baja formalización contractual (registro en notaría poco frecuente). Incremento de conflictos judiciales por alquiler. Programas de subsidio municipal operan muchas veces de forma discrecional y como sustituto de soluciones habitacionales permanentes.	El alquiler temporario está permitido por la Lei do Inquilinato (hasta 90 días), pero la regulación a Airbnb es limitada. São Paulo intenta restringirlo en viviendas de interés social. Falta control público efectivo: parte de la vivienda subsidiada se desvió a alquiler temporario.	Fortalecer programas de locação social pública en áreas centrales. Crear registros de viviendas subsidiadas contra la especulación, mejorar el control fiscal de rentas, consolidar subsidios con reglas claras (auxílio aluguel) y ampliar el parque público en renta para población vulnerable.

Entdo	Org	País	Diagnóstico	Regulación existente	Retos principales	Renta de corta estancia	Propuestas de política pública
Claudia Acosta	Lincoln Institute of Land Policy	Brasil / Colombia	El mercado formal exige altas barreras de entrada para bajos ingresos. El acceso depende de seguros, fiadores o validación de ingresos. En Colombia, donde el alquiler tiene gran peso estructural, estos mecanismos sumaron a sectores medios, pero aún excluyen a los hogares más pobres.	Predominio de regulación contractual por derecho civil con ajustes indexados a la inflación. Existen seguros de arrendamiento y garantías financieras que facilitan el acceso formal, junto con programas temporales de subsidio al alquiler en ciertos contextos urbanos.	Altas barreras de acceso para sectores medios-bajos. Se registra una captura parcial de subsidios por mercados informales, persiste el enfoque de vivienda propia como eje de la política habitacional y faltan sistemas estructurados de alquiler social.	Regulación heterogénea a nivel local en ciudades brasileñas mediante restricciones territoriales, regulación por uso económico o autorregulación en condominios, generando impactos diferenciados según cada mercado urbano.	Fortalecer mecanismos institucionales de cobertura de riesgo; utilizar subsidios al alquiler como garantías parciales de pago; reducir barreras de acceso al mercado formal; reconocer el alquiler como componente estructural de la política habitacional regional.
Francisco Sabatini	Universidad del Bío Bío	Chile	El alquiler no funciona como alternativa estructural a la propiedad en América Latina; se mantiene subordinado dentro de sistemas habitacionales orientados a la propietarización.	Predominio de regulación vía derecho civil basada en contratos entre privados; escasa intervención estructural del Estado sobre la oferta o el uso del suelo.	Baja institucionalización del alquiler como política habitacional; ausencia de instrumentos específicos para su promoción y regulación; persistencia del sesgo pro-propiedad en políticas públicas.	No abordado directamente.	Reconocer el alquiler como forma de tenencia con lógica propia; avanzar hacia instrumentos distintos del contrato civil; desarrollar políticas específicas para el sector.
Andrés Devoto	Investigador Asociado del Grupo de Investigación en Urbanismo, Gobernanza y Vivienda Social	Perú	El mercado de alquiler en Perú opera en informalidad y baja institucionalización. El arriendo no es parte estructural de la política habitacional y funciona como solución transitoria ante la falta de acceso a la propiedad. Hay escasa información pública y débil presencia de instrumentos estatales para vivienda en renta.	Predominio de regulación vía derecho civil basada en contratos entre privados. El instrumento principal es el Bono Renta Joven: subsidio temporal a la demanda para acceso formal de hogares jóvenes, que incluye un componente de ahorro para la futura compra de vivienda.	Ausencia de una política integral de alquiler, baja formalización contractual y limitada producción de vivienda en renta. Persiste una dependencia estructural del modelo de acceso vía propiedad y debilidad institucional para gestionar programas permanentes de alquiler social.	Fenómeno emergente aún sin regulación estructural nacional. Su impacto está localizado en las áreas centrales de Lima, generando una potencial presión sobre la oferta residencial formal.	Consolidar el alquiler como componente permanente de la política habitacional y fortalecer instrumentos de garantía para el acceso formal. Se deben desarrollar programas de vivienda pública en renta y ampliar subsidios al alquiler desvinculados de la compra obligatoria de vivienda.
María Mercedes de Virgilio	Universidad de Buenos Aires	Argentina	Mercado altamente atomizado, con predominio de pequeños propietarios individuales y uso de la vivienda como reserva de valor. Tras la derogación de la Ley de Alquileres aumentó la oferta, pero también los precios. La informalidad se concentra principalmente en sectores populares y alquiler de piezas.	Actualmente no existe regulación nacional del alquiler. La ley previa regulaba aumentos, pero incentivó retiro de oferta e informalidad. A nivel local existe Garantía Más Fácil para facilitar acceso al alquiler formal. Hay experiencias puntuales de alquiler tutelado, pero no una política consolidada de alquiler social.	Regular mercados atomizados resulta complejo. En contextos inflacionarios, el control de precios puede reducir oferta formal. Existe fuerte resistencia social a regulaciones que afecten la propiedad privada como reserva patrimonial. Baja capacidad de organización inquilina.	Fenómeno localizado y de baja incidencia estructural. Existe un registro para alquileres temporales, pero sin capacidad efectiva de monitoreo o fiscalización.	Priorizar incentivos sobre controles rígidos: beneficios fiscales, garantías públicas y mediación estatal. La regulación debe considerar la estructura del mercado. La regulación monetaria resulta más viable en mercados corporativizados que en mercados atomizados.

