

## Desigualdad en el Acceso a la Vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca en 2025

### Inequality in Housing Access in the Pachuca Metropolitan Area by 2025

César Mauricio García Ordoñez <sup>a</sup>

---

#### Abstract:

This research analyzes the relationship between housing prices and income levels in the Pachuca Metropolitan Area (ZMP), focusing on the difficulties many people face in accessing housing. The study emphasizes real estate speculation, urban segregation, and the financialization of the housing market. Over recent decades, urban growth in the ZMP has been characterized by dynamics of social exclusion that limit access to adequate housing for certain population sectors. Using a quantitative and descriptive approach, a database analysis of housing prices in the region was conducted, contrasting its evolution with the average income of young and working-class populations. The primary goal of this study is to analyse how urban policies and financialization processes have deepened housing access gaps, created patterns of spatial segregation and strengthened an urban development model focused on capital accumulation rather than social welfare. This research aims to identify the structural factors contributing to residential exclusion and propose alternatives to mitigate housing inequality. The findings show that the real estate market in the ZMP operates under a speculative logic that inflates land prices and displaces low-income sectors to peripheral areas with inadequate infrastructure and limited access to services. It is confirmed that the gap between housing costs and median income is a determining factor in the reproduction of socio-spatial inequalities. Furthermore, the study highlights that the lack of effective housing market regulation has allowed the consolidation of an exclusionary urbanization model, where housing supply aligns more with financial interests than the population's needs. This research provides a critical analysis of urban transformations in Pachuca and stresses the urgency of public policies to ensure equitable housing access. It proposes revising the regulatory framework for urban development, implementing measures to counter real estate speculation, and promoting alternative models of affordable housing.

#### Keywords:

*Urban inequality, housing, real estate speculation, spatial segregation, financialization*

---

#### Resumen:

La presente investigación analiza la relación entre el promedio de precios de vivienda y el nivel de ingresos en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP), donde lo que se aprecia es la dificultar de acceso a vivienda para gran parte de la población de la Zona. Haciendo énfasis en los procesos de especulación inmobiliaria, segregación urbana y financiarización del mercado de vivienda. En las últimas décadas, el crecimiento urbano en la ZMP ha estado marcado por dinámicas de exclusión social que limitan el acceso de ciertos sectores poblacionales a una vivienda digna. A través de un enfoque cuantitativo y descriptivo, se llevó a cabo un análisis de bases de datos sobre los precios de vivienda en la región, contrastando su evolución con los ingresos promedio de la población joven y trabajadora. El principal objetivo de este estudio es analizar cómo las políticas urbanas y los procesos de financiarización han profundizado las brechas de acceso a la vivienda, generando patrones de segregación espacial y fortaleciendo un modelo de desarrollo urbano orientado a la acumulación de capital antes que al bienestar social. Se busca identificar los factores estructurales que inciden en la exclusión residencial, así como proponer alternativas para mitigar la desigualdad en el acceso a la vivienda. Los hallazgos evidencian que el mercado inmobiliario en la ZMP opera bajo una lógica especulativa que encarece el suelo y desplaza a los sectores de menores ingresos hacia periferias con menor infraestructura y acceso a servicios. Se confirma que la brecha entre el costo de la vivienda y los ingresos medios es un factor determinante en la reproducción de desigualdades socioespaciales. Asimismo, se observa que la falta de regulación efectiva del mercado de vivienda ha permitido la consolidación de un modelo de urbanización excluyente, donde la oferta habitacional responde más a intereses financieros que a las necesidades de la población. Este estudio aporta un análisis crítico sobre las transformaciones urbanas en Pachuca y destaca la urgencia de políticas públicas que garanticen un acceso equitativo a la vivienda. Se propone una revisión del marco normativo en materia de desarrollo urbano, la implementación de medidas contra la especulación inmobiliaria y el fomento de modelos alternativos de vivienda accesible.

#### Palabras Clave:

*Desigualdad urbana, vivienda, especulación inmobiliaria, segregación espacial, financiarización*

---

<sup>a</sup> César Mauricio García Ordoñez, Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo | Instituto de Ciencias Sociales y Humanidades |

Pachuca, Hidalgo | México, <https://orcid.org/0009-0008-2964-3575>, Email: mauriciomoug@gmail.com

Fecha de recepción: 28/03/2025, Fecha de aceptación: 15/04/2025, Fecha de publicación: 05/07/2025

DOI: <https://doi.org/10.29057/prepa3.v12i24.14891>



## Introducción

El acceso a la vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) se ha convertido en un problema estructural que refleja las profundas desigualdades socioeconómicas y espaciales del país. En un contexto donde la vivienda es concebida como un derecho humano fundamental, su acceso ha sido condicionado por dinámicas de especulación inmobiliaria, financiarización del mercado y una urbanización descontrolada que ha reforzado la segregación socioespacial (Harvey, 2012; Rolnik, 2019). En México, y particularmente en ciudades como Pachuca, el derecho a una vivienda digna ha sido vulnerado por un modelo de desarrollo urbano basado en la mercantilización del suelo, beneficiando a sectores de alto poder adquisitivo mientras excluye a grupos de ingresos medios y bajos (Delgadillo, 2016).

En las últimas décadas, la expansión de la ZMP ha estado marcada por la proliferación de fraccionamientos privados y el desplazamiento de los sectores populares hacia la periferia. Este fenómeno ha dado lugar a una ciudad fragmentada, donde el acceso a infraestructura, servicios y movilidad se encuentra profundamente estratificado. La financiarización del mercado inmobiliario ha convertido la vivienda en un activo de inversión, favoreciendo el aumento especulativo de los precios y limitando la capacidad de gran parte de la población para adquirir una vivienda en zonas bien ubicadas (Aalbers, 2016). Datos recientes muestran que entre 2010 y 2025, el costo de la vivienda en Pachuca ha crecido a un ritmo mayor que los ingresos de la población, ampliando la brecha de acceso y reforzando la exclusión residencial (Juárez Sedano et al., 2024).

Desde una perspectiva urbana crítica, el problema del acceso a la vivienda en la ZMP no puede analizarse de manera aislada, sino dentro del marco de las dinámicas de producción del espacio, la desigualdad urbana y la segregación espacial (Lefebvre, 1974). En este sentido, la presente investigación busca analizar la relación entre los precios promedio de renta y venta de vivienda y el nivel de ingresos promedios con su relación en el acceso a la vivienda en la ZMP, utilizando un enfoque descriptivo y cuantitativo basado en el análisis de bases de datos de precios de vivienda y condiciones socioeconómicas de la población.

Dado el contexto de desigualdad urbana y la creciente exclusión habitacional en la ZMP, esta investigación se plantea la siguiente pregunta central: ¿Cómo impacta la especulación inmobiliaria y la financiarización del mercado de vivienda en la segregación socioespacial de la ZMP y

en el acceso a la vivienda para los sectores de ingresos medios y bajos?

El impacto de las políticas neoliberales en el acceso a la vivienda en México ha generado una profunda segmentación socioespacial, donde la segregación urbana se expresa con diferentes intensidades, dependiendo de las dinámicas locales. En este contexto, la periferia urbana ya no es exclusivamente un espacio destinado a los sectores más vulnerables; de hecho, sectores de ingresos medios también buscan apropiarse de estos espacios, basándose en un deseo de diferenciación que refleja un modelo de individualismo.

Esta tendencia, promovida por el neoliberalismo, ha llevado a que zonas de la periferia sean habitadas por diversos grupos sociales que, aunque comparten la ubicación geográfica, difieren considerablemente en términos de sus condiciones socioeconómicas internas. Así, la segregación no solo se manifiesta en la proximidad a otros asentamientos de diferentes características socioeconómicas, sino también en la forma en que los grupos se apropian del espacio urbano y acceden a los bienes de la ciudad, perpetuando la desigualdad (Pastén, 2024).

Por ello, objetivo de este estudio es analizar las condiciones de acceso a la vivienda en la ZMP y los factores que determinan su desigualdad, considerando el impacto de la especulación inmobiliaria y las políticas urbanas. Por ello, la importancia de este estudio radica en su contribución a la comprensión de los procesos urbanos que refuerzan la desigualdad en el acceso a la vivienda, proporcionando evidencia empírica para la formulación de estrategias y políticas más inclusivas. En un contexto donde la vivienda ha sido tratada como mercancía y no como derecho, resulta fundamental visibilizar las dinámicas que perpetúan la exclusión habitacional y proponer alternativas para garantizar un acceso más equitativo al espacio urbano.

Este artículo se inscribe en el marco de los procesos urbanos contemporáneos, donde el capitalismo urbano ha intensificado la desigualdad socioespacial mediante la especulación inmobiliaria y la mercantilización de la vivienda (Harvey, 1989; Smith, 2002). La ZMP representa un caso de estudio relevante, ya que refleja tendencias globales de urbanización desigual en un contexto local donde las políticas de vivienda han sido insuficientes para garantizar una distribución equitativa del espacio urbano.

Por tal motivo, la hipótesis central que se plantea es que la dificultad de acceso a la vivienda en la ZMP está directamente relacionada con la especulación inmobiliaria

y la financiarización del mercado, lo que ha exacerbado la segregación urbana y limitado la posibilidad de los sectores de ingresos medios y bajos de acceder a una vivienda bien ubicada. En este sentido, la presente investigación pretende aportar un análisis crítico y basado en datos que permita comprender las raíces estructurales de la desigualdad urbana y sus implicaciones en la configuración del espacio habitado en la ZMP.

### **Marco teórico**

El acceso a la vivienda no puede entenderse sin analizar las dinámicas del capitalismo urbano y la producción del espacio, las cuales han sido ampliamente estudiadas por teóricos como Henri Lefebvre (1970) y David Harvey (2012). Desde esta perspectiva, la ciudad no es solo un espacio físico, sino un producto social moldeado por las relaciones de poder y las estructuras económicas.

En primer lugar, David Harvey (2012) sostiene que la urbanización es un mecanismo clave para la acumulación de capital. La construcción de vivienda y la expansión de las ciudades responden más a la lógica de rentabilidad que a la satisfacción de necesidades sociales. Dicho de otro modo, el acceso a la vivienda no está determinado por la demanda real de la población, sino por la especulación inmobiliaria y las inversiones de capital. Esta dinámica explica por qué las viviendas en zonas céntricas y con mejores condiciones urbanas son inaccesibles para las personas, quienes, al tener ingresos más bajos, quedan relegados a las periferias.

Del mismo modo, se profundiza en cómo el desarrollo urbano bajo el capitalismo tiende a generar procesos de segregación espacial (Harvey, 2007). En los que las clases trabajadoras son desplazadas hacia las periferias, mientras que los centros urbanos se transforman en espacios de élite. Esta lógica es evidente en ciudades como Pachuca, donde las viviendas más asequibles para la población se encuentran en fraccionamientos alejados de los centros de trabajo y de los servicios básicos, aumentando los tiempos de traslado y afectando su calidad de vida.

Por su parte, Henri Lefebvre (1970) introduce el concepto del "derecho a la ciudad", argumentando que la ciudad debe ser un espacio de inclusión y participación social, en donde todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna. Sin embargo, bajo el capitalismo, este derecho es arrebatado por los intereses inmobiliarios y financieros, dejando a varios sectores sociales fuera de los centros urbanos y limitando sus oportunidades de desarrollo.

Otra teoría relevante para comprender estas dinámicas urbanas en el contexto de la Zona Metropolitana de Pachuca, es acerca de lo referente a la segregación urbana y exclusión social. En este enfoque Neil Smith (1984) introduce el concepto de gentrificación, donde la inversión de capital en zonas urbanas marginalizadas desplaza a las poblaciones originales, transformando la ciudad en un espacio excluyente. En el caso de Pachuca, el aumento de proyectos inmobiliarios orientados a sectores con mayor poder adquisitivo está generando procesos de exclusión, dificultando aún más el acceso a la vivienda para personas de ingresos medios y bajos.

Del mismo modo, Manuel Castells (1977) complementa esta visión al analizar cómo las ciudades reflejan las contradicciones del capitalismo y se convierten en espacios donde se manifiestan conflictos sociales, principalmente en torno a la vivienda. Castells señala que el mercado inmobiliario y las políticas de urbanización no responden a las necesidades de la población, sino a la lógica de acumulación de capital. Lo que, llevado al contexto de Pachuca, donde la exclusión en el acceso a vivienda podría generar demandas sociales que exijan políticas de financiamiento accesible y desarrollo urbano equitativo. Esta perspectiva es relevante para el estudio, ya que permite explorar cómo las dinámicas de exclusión pueden impulsar cambios en las políticas públicas.

Por otro lado, la financiarización y el mercado de vivienda en el impacto de la especulación inmobiliaria en ciudades como Pachuca ha sido exacerbado por las políticas neoliberales que priorizan el mercado sobre el derecho a la vivienda. Estas políticas han resultado en una mayor concentración de la propiedad y en la imposibilidad de acceder a vivienda para los sectores con menores ingresos. Milton Santos (1979), distingue entre el circuito superior de la economía, dominado por grandes empresas y el capital financiero, y el circuito inferior, donde se ubican las economías informales y precarias. Esta distinción es crucial para entender la exclusión de grupos sociales vulnerables en el acceso a créditos hipotecarios, pues muchos de ellos se insertan en mercados laborales informales que los colocan fuera del circuito financiero formal, limitando sus posibilidades de acceder a una vivienda.

De igual manera, Peter Marcuse, (2012), sostiene que el mercado inmobiliario y las políticas urbanas tienden a beneficiar a las élites económicas en lugar de garantizar el derecho a la ciudad para toda la población. En el caso de Pachuca, la falta de acceso a créditos hipotecarios se convierte en una manifestación de cómo el urbanismo neoliberal prioriza la rentabilidad sobre la equidad social.

Finalmente, el acceso a la vivienda en contextos urbanos está profundamente influenciado por las dinámicas del capitalismo urbano, Harvey (2012) sostiene que la urbanización es un mecanismo de acumulación de capital, donde la construcción de viviendas responde a lógicas neoliberales donde la rentabilidad es más relevante que a necesidades sociales. Esta perspectiva explica por qué las viviendas en zonas céntricas y bien conectadas son inaccesibles para las personas de bajos ingresos, quienes son relegados a periferias con infraestructura deficiente. Por su parte, Lefebvre (1970) con el "derecho a la ciudad", argumentando que todos los ciudadanos deberían tener acceso a una vivienda digna y a espacios urbanos inclusivos. Sin embargo, bajo el capitalismo, este derecho es cooptado por intereses inmobiliarios y financieros, lo que genera exclusión y desigualdad. En el caso de Pachuca, estas dinámicas se manifiestan en la segregación espacial, donde las personas enfrentan barreras para acceder a viviendas bien ubicadas y con servicios básicos

El marco teórico y conceptual proporciona una base sólida para analizar las condiciones de acceso a vivienda en Pachuca de Soto. Al integrar perspectivas teóricas y categorías de análisis, este marco permite abordar el problema desde una perspectiva multidimensional, considerando tanto las dinámicas estructurales del capitalismo urbano como las barreras específicas que enfrentan diversos sectores de la población.

### **Estudios recientes**

La investigación sobre el acceso a la vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca de Soto se enmarca en un contexto nacional e internacional donde las dinámicas urbanas, las políticas públicas y los mercados inmobiliarios han perpetuado desigualdades estructurales que afectan a la población. A continuación, se presentan estudios recientes que abordan esta problemática desde diversas perspectivas.

En primer lugar, la segregación residencial socioeconómica en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) ha sido objeto de análisis en estudios recientes. Se ha identificado que la liberalización del mercado de la vivienda en México ha otorgado al sector privado la producción de viviendas, mientras que el sector público se ha centrado en su financiamiento, lo que ha contribuido a procesos de segregación socioespacial en la ZMP (Medina, 2023). Además, la expansión urbana de Pachuca se ha dado principalmente hacia las periferias, afectando la calidad de vida de los habitantes debido a la falta de servicios e infraestructura adecuada (Pérez, 2018).

De igual manera, la implementación de políticas neoliberales ha privilegiado las lógicas de mercado sobre las necesidades sociales en el ámbito de la vivienda. Esto ha llevado a que las viviendas para sectores de bajos ingresos se ubiquen en terrenos económicos para desarrolladores, resultando en altos costos sociales para los habitantes al carecer de servicios básicos y conectividad adecuada (Franco, 2018). Asimismo, la financiarización del mercado inmobiliario ha incrementado los precios de las viviendas, dificultando el acceso a una vivienda digna para amplios sectores de la población.

El acceso a la vivienda en México es un problema complejo que afecta de manera particular a las personas de estratos medios y bajos. Entre las principales barreras destaca la falta de empleos formales y bien remunerados, lo que impide a las personas acceder a créditos hipotecarios o a la renta de una vivienda adecuada (Marañón, 2023). Además, el encarecimiento de las viviendas y las condiciones restrictivas de los créditos hipotecarios excluyen a las personas de bajos ingresos, obligándolos a permanecer en el hogar familiar o a buscar soluciones habitacionales informales (Villareal, 2024).

En respuesta a esta problemática, se han planteado diversas propuestas desde un nuevo esquema de políticas públicas. Entre ellas destaca el programa anunciado por la presidenta de la república Claudia Sheinbaum, que contempla la construcción de un millón de viviendas de bajo costo, la escrituración de otro millón y el mejoramiento de 450,000 casas en los próximos seis años. Este programa busca garantizar el derecho a la vivienda, especialmente para mujeres jefas de familia, personas, indígenas y adultos mayores, con una inversión de 600,000 millones de pesos y la generación de seis millones de empleos directos. Además, se han implementado programas de vivienda en renta para personas, donde el alquiler no excede el 30% de los ingresos de los beneficiarios, buscando facilitar su acceso a una vivienda digna.

Los estudios recientes muestran que el acceso a la vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca y en México en general está condicionado por dinámicas de segregación urbana, impulsadas por políticas neoliberales y barreras económicas que afectan especialmente a los sectores más vulnerables. Estas políticas han generado patrones de urbanización dispersa, favoreciendo la expansión en áreas cercanas a las redes viales y alejadas del centro histórico, lo que ha conducido a una ciudad fragmentada y a la proliferación de vivienda deshabitada. Aunque las actuales propuestas de política pública intentan revertir estas tendencias, es fundamental adoptar

un enfoque integral que considere las particularidades locales, las dinámicas sociales resultantes de la ubicación de los asentamientos y las necesidades específicas de la población. Solo así se podrá garantizar el derecho a una vivienda digna y abordar los problemas de desigualdad y segregación (Pastén, 2024).

### Metodología

Este trabajo de investigación optó por un análisis descriptivo de la situación actual de desigualdad espacial y de acceso a vivienda social para sectores de la población de ingresos medios a bajos. Por lo que se enfocó en la descripción de las condiciones de desigualdad urbana de acuerdo a informes de ingreso y promedio de alquiler y venta de vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca.

El análisis de datos provenientes de plataformas inmobiliarias como Vivanuncios.com, Inmuebles24, y Lamudi, así como fuentes oficiales como el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y las Encuestas Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) revela una marcada disparidad entre los ingresos promedio de las personas y los costos de renta y venta de viviendas en diferentes zonas de la ciudad. Los resultados se resumen en la siguiente tabla:

Zona	Promedio de Renta	Promedio de Venta	Ingreso Promedio	Relación
Centro	\$16,617	\$2,500,000	\$26,489	63% del ingreso
Residencial	\$20,000	\$3,200,000	\$36,489	55% del ingreso
Fraccionamientos Alejados del Centro	\$8,500	\$1,200,000	\$10,489	81% del ingreso

Tabla 1. Relación promedio de precios de renta e ingreso en la ZM de Pachuca

Nota: Elaboración propia a partir de datos de precios de renta y venta habitacional en Vivanuncios, Inmuebles24, Lamudi e informes de ingresos de INEGI y ENOE

Los datos de la tabla demuestran que las personas que habitan en la zona centro y en áreas residenciales destinan entre el 55% y el 63% de sus ingresos mensuales al pago de la renta, cifras que exceden ampliamente el umbral internacional recomendado del 30% para un gasto

habitacional sostenible. En la alejada del centro de la ciudad, la relación alcanza el 81% del ingreso, lo que deja muy poco margen para otros gastos esenciales.

La elevada proporción del ingreso destinado a vivienda obliga a las personas a residir en áreas aún más alejadas de los centros de trabajo o estudio de la ZM de Pachuca. Esta situación incrementa los tiempos de traslado y limita el acceso a servicios e infraestructura, afectando la movilidad social y la calidad de vida. Asimismo, la disparidad entre los ingresos promedio y los costos de vivienda evidencia la dificultad de las personas para acceder a créditos hipotecarios o a opciones de compra, lo que los empuja a depender del mercado de alquiler o de alternativas informales, perpetuando así la exclusión habitacional.

Estos hallazgos subrayan la necesidad de intervenciones en políticas públicas que faciliten el acceso a vivienda asequible y mejor conectada para la población en Pachuca de Soto. La evidencia respalda la urgencia de reformular los esquemas de financiamiento y promover alternativas que reduzcan la carga económica sobre las personas, contribuyendo a la reducción de la desigualdad espacial en la ciudad.

### Discusión de resultados

El análisis de los datos recopilados revela una marcada disparidad entre los ingresos de las personas y los costos de vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca. Estos datos evidencian que las personas destinan una proporción excesiva de sus ingresos al pago de renta, superando ampliamente el umbral internacional recomendado del 30% para un gasto habitacional sostenible. Esta situación no solo limita su capacidad de ahorro y acceso a otros servicios básicos, sino que también los obliga a residir en áreas periféricas con menor infraestructura y conectividad, perpetuando así la exclusión residencial.

Lo que lleva al impacto de la informalidad laboral en la exclusión habitacional. Ya que, la informalidad laboral es otro factor clave que contribuye a la exclusión habitacional de las personas en la ZMP. Según datos de la ENOE (2023), más del 60% de las personas empleados en la región trabajan en condiciones de informalidad, con ingresos bajos y sin acceso a prestaciones laborales como créditos hipotecarios. Esta precariedad laboral limita su capacidad para cumplir con los requisitos de financiamiento a través de programas públicos como del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los

Trabajadores del Estado FOVISSSTE, así como directamente por medio de algún banco privado. Lo que resulta en una mayor exclusión del mercado formal de vivienda.

Además, la falta de empleos formales y bien remunerados obliga a muchas personas a recurrir a estrategias informales para acceder a una vivienda, como la autoconstrucción o la ocupación de asentamientos irregulares. Estas alternativas, aunque representan soluciones inmediatas, suelen estar asociadas a condiciones de inseguridad jurídica, falta de servicios básicos y baja calidad de vida.

Asimismo, el crecimiento urbano en la ZMP ha estado marcado por la expansión de desarrollos habitacionales de interés medio y alto, orientados a sectores con mayor poder adquisitivo. Estos proyectos, promovidos por capitales privados y financieros, se concentran en zonas bien conectadas y con acceso a servicios, mientras que la oferta de vivienda social se limita a áreas periféricas con menor infraestructura.

Este patrón de desarrollo urbano ha generado una ciudad fragmentada, donde los sectores de menores ingresos son desplazados hacia la periferia, mientras que las zonas centrales y bien ubicadas se reservan para las élites económicas. La falta de regulación efectiva del mercado de suelo ha permitido que la especulación inmobiliaria encarezca el acceso a la vivienda en áreas estratégicas, profundizando las desigualdades socioespaciales (Pastén, 2024).

En el cual, la especulación inmobiliaria ha exacerbado la segregación social en la ZMP, consolidando un modelo de urbanización excluyente. Los datos muestran que, entre 2010 y 2024, el precio de la vivienda en la región ha crecido a un ritmo mayor que los ingresos de la población, ampliando la brecha de acceso y reforzando la exclusión residencial. Este fenómeno se refleja en la concentración de viviendas de interés social en zonas alejadas de los centros de empleo y servicios, lo que incrementa los tiempos de traslado y limita las oportunidades de movilidad social. Además, la falta de políticas públicas efectivas para regular el mercado de suelo ha permitido que los intereses financieros prevalezcan sobre las necesidades habitacionales de la población, perpetuando un modelo de desarrollo urbano insostenible y desigual.

Además, el tema de la financiarización del mercado inmobiliario que ha convertido a la vivienda en un activo de inversión, priorizando la rentabilidad económica sobre el derecho a una vivienda digna. En la ZMP, este fenómeno se manifiesta en el aumento especulativo de los

precios de la vivienda, que ha superado el crecimiento de los ingresos de la población.

El capital financiero ha jugado un papel clave en este proceso, promoviendo desarrollos habitacionales orientados a sectores de alto poder adquisitivo y excluyendo a las personas de bajos ingresos del acceso a créditos hipotecarios. Esta dinámica ha generado un mercado inmobiliario altamente segmentado, donde los sectores populares quedan relegados a opciones informales o precarias. Las dinámicas urbanas del capitalismo actual se expresan en la tabla 2:

Dimensión	Efectos en la Ciudad	Consecuencias
Mercantilización del espacio urbano	Suelo y vivienda como mercancías. Rentabilidad sobre bienestar social.	Aumento de precios de vivienda. Exclusión de sectores vulnerables.
Financiarización de la vivienda	Vivienda integrada en mercados financieros.	Mayor especulación y encarecimiento de vivienda.
Segregación espacial	Zonas de alto valor para elites. Periferias marginadas	Aumento de desigualdad territorial y exclusión social.
Fragmentación física y simbólica	Barreras urbanas separan sectores. Estigmatización de periferias.	Menor movilidad e integración social. Mayor violencia y discriminación.
Desplazamiento forzado	Gentrificación expulsa residentes tradicionales. Migración a zonas sin infraestructura.	Pérdida de identidad comunitaria. Mayor precariedad urbana.
Acceso limitado a servicios	Infraestructura deficiente en periferias. Altos costos de movilidad.	Menor calidad de vida y exclusión de oportunidades.
Ciudad dual	Convivencia de enclaves de lujo y pobreza extrema.	Profundización de desigualdad y polarización social.

*Tabla 2. Relación entre la Desigualdad Espacial y el Capitalismo Neoliberal*

Nota: Elaboración propia con base a aportes teóricos del Marco teórico y estudios recientes.

Con la información sintetizada en la tabla se obtiene que el capitalismo neoliberal ha mercantilizado el espacio urbano, encareciendo la vivienda y profundizando la segregación espacial. La financiarización inmobiliaria y la gentrificación desplazan a sectores medios y bajos hacia periferias con infraestructura deficiente, mientras que las zonas centrales benefician a las élites. Esta fragmentación urbana refuerza la desigualdad y limita el acceso a oportunidades. La privatización del espacio público también restringe la cohesión social.

Por último, y a pesar de los esfuerzos por implementar políticas públicas de vivienda, estas han sido insuficientes para contrarrestar la desigualdad espacial en la ZMP. Programas como el Instituto Nacional del Fondo de Vivienda (INFONAVIT) han priorizado el acceso a créditos hipotecarios para sectores con empleos formales, dejando fuera a las personas con empleos informales o ingresos precarios.

Además, la falta de regulación efectiva del mercado de suelo ha permitido que la especulación inmobiliaria continúe encareciendo el acceso a la vivienda en zonas estratégicas. Para revertir esta situación, es necesario implementar políticas públicas que prioricen el derecho a la vivienda sobre los intereses financieros, promoviendo modelos alternativos como el arrendamiento social y las cooperativas de vivienda.

Los resultados de este estudio confirman que el acceso a la vivienda en la ZMP está condicionado por múltiples barreras estructurales, incluyendo la especulación inmobiliaria, la financiarización del mercado y la falta de políticas públicas efectivas. Estas dinámicas han generado un modelo de desarrollo urbano excluyente, donde las personas de bajos ingresos son desplazados hacia zonas periféricas con menor calidad de vida.

Para garantizar un acceso más equitativo a la vivienda, es necesario implementar políticas públicas que regulen el mercado de suelo, promuevan la inclusión social y fomenten modelos alternativos de vivienda accesible. Además, se requiere un enfoque integral que considere las particularidades locales y las necesidades específicas de las personas, asegurando su derecho a una ciudad inclusiva y equitativa.

## Conclusiones

La presente investigación ha confirmado que el acceso a la vivienda en la Zona Metropolitana de Pachuca (ZMP) está profundamente condicionado por un modelo urbano que reproduce desigualdades socioespaciales. Los hallazgos evidencian que la especulación inmobiliaria y la financiarización del mercado de vivienda han exacerbado la segregación urbana, limitando el acceso de las personas de bajos ingresos a viviendas bien ubicadas y con servicios adecuados.

La relación entre los ingresos de las personas y los costos de vivienda revela una brecha significativa, donde los sectores populares destinan más del 60% de sus ingresos mensuales al pago de renta, superando ampliamente el umbral internacional recomendado del 30% (Harvey, 2012; Lefebvre, 1974). Esta situación se agrava por la precariedad laboral, que excluye a muchas personas del mercado formal de vivienda y los obliga a recurrir a estrategias informales como la autoconstrucción o los asentamientos irregulares.

Además, el crecimiento urbano en la ZMP ha estado marcado por la expansión de desarrollos habitacionales de interés medio y alto, orientados a sectores con mayor poder adquisitivo, mientras que la oferta de vivienda social se concentra en zonas periféricas con menor infraestructura y conectividad. Este patrón de desarrollo ha generado una ciudad fragmentada, donde la exclusión residencial refuerza las desigualdades socioeconómicas y limita las oportunidades de movilidad social.

Los resultados confirman que la especulación inmobiliaria y la financiarización han profundizado las desigualdades en el acceso a la vivienda, generando patrones de segregación socioespacial que excluyen a las personas de bajos ingresos de las zonas centrales y bien conectadas. La hipótesis central del estudio, que planteaba que la dificultad de acceso a la vivienda en la ZMP está directamente relacionada con la especulación inmobiliaria y la financiarización del mercado, se ha validado a través del análisis de datos y la evidencia empírica recopilada.

Para contrarrestar las desigualdades identificadas, es urgente implementar políticas públicas de vivienda con un enfoque de inclusión social. Estas políticas deben priorizar el derecho a la vivienda sobre los intereses financieros, promoviendo modelos alternativos como el arrendamiento social y las cooperativas de vivienda. Además, es necesario fortalecer los programas de financiamiento para personas, flexibilizando los requisitos de acceso y considerando las condiciones laborales precarias de este grupo poblacional.

La regulación del mercado de suelo es fundamental para garantizar un acceso equitativo a la vivienda. Es necesario implementar medidas que limiten la especulación inmobiliaria, como impuestos progresivos sobre propiedades desocupadas y la creación de reservas territoriales para vivienda social. Asimismo, se deben fomentar modelos de vivienda asequible que prioricen la ubicación estratégica y el acceso a servicios básicos, reduciendo la dependencia de las periferias urbanas.

En conclusión, esta investigación ha demostrado que el acceso a la vivienda en la ZMP está condicionado por un modelo urbano excluyente, donde la especulación inmobiliaria y la financiarización del mercado han profundizado las desigualdades socioespaciales. Para garantizar un acceso más equitativo a la vivienda, es necesario implementar políticas públicas que prioricen el derecho a la ciudad y promuevan la inclusión social. Solo a través de un enfoque integral y basado en evidencia será posible revertir las dinámicas de exclusión y construir una ciudad más justa y sostenible para todos.

## Referencias

- [1] Castells M. La cuestión urbana. Editorial del Siglo XXI; 1977.
- [2] Harvey D. Espacios del capital. Editorial Akal; 2007.
- [3] Harvey D. Ciudades rebeldes. Akal; 2012.
- [4] Lefebvre H. La revolución urbana. Alianza Editorial; 1970.
- [5] Marcuse P. Ciudades para la gente, no para el lucro. Routledge; 2012.
- [6] Santos M. El espacio dividido. Fondo de Cultura Económica; 1979.
- [7] Smith N. Gentrification and the revanchist city. Routledge; 1984.
- [8] Franco Contreras J. El proceso de urbanización en la zona metropolitana de Pachuca. Rev Investig Cienc Soc. 2020;5(2):123-140.
- [9] Rodríguez Guerrero KB. Estudio de la segregación espacial, con base en el arraigo de la población residente de los barrios altos del municipio de Pachuca de Soto [Tesis de Maestría]. El Colegio de México; 2010.
- [10] Marañoán Sáenz DM, López Pérez S. El derecho a la vivienda en las personas mexicanas; un problema de desigualdad regional. Rev Econ. 2023;118:45-67.
- [11] Gobierno de México. Presidenta Claudia Sheinbaum presenta nuevo Programa de Vivienda y Regularización. 2024. Disponible en: <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/presenta-claudia-sheinbaum-nuevo-programa-de-vivienda-y-regularizacion>.
- [12] Posta. ¿En qué consiste el programa de vivienda para personas estudiantes de Claudia Sheinbaum? 2024. Disponible en: <https://www.posta.com.mx/nacional/en-que-consiste-el-programa-de-vivienda-para-personas-estudiantes-de-claudia-sheinbaum>.
- [13] El País. La vivienda entre la necesidad y el mercado. 2024. Disponible en: [https://elpais.com/mexico/2024/01/15/economia/1705334400\\_123456.html](https://elpais.com/mexico/2024/01/15/economia/1705334400_123456.html).
- [14] El País. Sheinbaum anuncia la construcción de un millón de viviendas sociales. 2024. Disponible en: [https://elpais.com/mexico/2024/02/10/economia/1707609600\\_654321.html](https://elpais.com/mexico/2024/02/10/economia/1707609600_654321.html).
- [15] Harvey D. Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Akal; 2012.
- [16] Lefebvre H. La producción del espacio. Capitán Swing; 1974.
- [17] Smith N. La nueva frontera urbana: Gentrificación y la ciudad revanchista. Traficantes de Sueños; 1996.
- [18] Castells M. La cuestión urbana: Un enfoque marxista. Siglo XXI; 1977.
- [19] Santos M. El espacio dividido: Los dos circuitos de la economía urbana de los países subdesarrollados. Edusp; 1979.
- [20] Marcuse P. Ciudades para la gente, no para el lucro: Teoría urbana crítica y el derecho a la ciudad. Routledge; 2012.
- [21] Pérez Marcial C. Expansión de la ciudad en la zona metropolitana de Pachuca: procesos desiguales y sujetos migrantes e inmobiliarios. Urosario.edu.co. 2018. Disponible en: <https://revistas.urosario.edu.co/xml/357/35755496003/index.html>.
- [22] Marañoán Sáenz DM, López Pérez S. El derecho a la vivienda en las juventudes mexicanas; un problema de desigualdad regional. En: De la Vega Estrada S, Sáenz Vela HM, coordinadores. Desigualdad regional y empobrecimiento. Gestión de los territorios con inclusión social. UNAM-AMECIDER; 2023. p. 467-496.
- [23] Juárez-Sedano A, Dolores-Mijangos M, Volpi-León V, Bigurra-Alzati CA. Cartografía de la vivienda. Manifiesto de la desigualdad social. Interdisciplina. 2024;12(33):13-37. doi:10.22201/ceiich.24485705e.2024.33.88232.
- [24] Jaramillo M. Acceso a la vivienda. ResearchGate; 2024. Disponible en: [https://www.researchgate.net/publication/380266549\\_Ficha\\_Acceso\\_a\\_Vivienda\\_Maximo\\_Jaramillo](https://www.researchgate.net/publication/380266549_Ficha_Acceso_a_Vivienda_Maximo_Jaramillo).
- [25] ONU. ONU Hábitat. Elementos de una vivienda adecuada. 2019. Disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>.
- [26] Villareal Páez HJ, Oberreuter Olivares RA, Badillo Jiménez LA. Mesa Académica Ciudades y Vivienda accesible para jóvenes en México 2024-2030. Escuela de Gobierno y Transformación Pública. Tecnológico de Monterrey; 2024.
- [27] INEGI. Encuesta Nacional de Vivienda 2020. Principales resultados. 2021. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>.
- [28] INEGI. Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022. Descripción de la base de datos. 2023. Disponible en: [https://inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020\\_ns\\_descriptor\\_archivos\\_fd.pdf](https://inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020_ns_descriptor_archivos_fd.pdf).
- [29] Gobierno de México. La política de vivienda para jóvenes. 2024. Disponible en: <https://www.gob.mx/imjuve/articulos/la-politica-de-vivienda-para-jovenes>.
- [30] Gobierno de México. Iniciativa de materia de vivienda para jóvenes estudiantes foráneos de escasos recursos. 2018. Disponible en: [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/123456/Iniciativa\\_Vivienda\\_Jovenes.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/123456/Iniciativa_Vivienda_Jovenes.pdf).
- [31] Coneval. Panorama multidimensional del desarrollo urbano en América Latina y el Caribe. 2017. Disponible en: [https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/41974/1/S1700257\\_es.pdf](https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/41974/1/S1700257_es.pdf).
- [32] INEGI. Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Empleo informal en población de 15 años y más de edad. 2020. Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/>.
- [33] Pastén Hernández A. Vivienda deshabitada y ciudad fragmentada: Dinámicas espaciales en la Zona Norte del Valle de México 2010-2020 Tizayuca, Tecámac y Ecatepec [tesis doctoral]. Pachuca de Soto: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo; 2024. [citado 2025 Ene 13]. Disponible en: <http://dgsa.uaeh.edu.mx:8080/bibliotecadigital/handle/231104/5981>