

ARTÍCULO DE DIVULGACIÓN

INFLUENCIA DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA

INFLUENCE OF GENTRIFICATION ON HOUSING PRICES IN THE CITY OF MÉRIDA

Nota: Portada generada con Canva por Rosa María Pat Colli

REVISTA OJELT
UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA METROPOLITANA
ISSN: 3122-4296. Volumen 4 Número 8, 2026.

Juan Maximiliano González-Hernández¹

maxgon6393@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0003-7906-5033>

Victor Alejandro Santana Rios¹

vicsanri0421@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0002-7448-5680>

Juan Daniel Ruiz Acevedo¹

jdaniel.ruiz@outlook.com
<https://orcid.org/0009-0009-2375-0094>

Cristina Minerva Juárez-Espadas¹

cristi1juares@gmail.com
<https://orcid.org/0009-0001-8588-6538>

¹ Técnico Superior Universitario en Administración Área Formulación y Evaluación de Proyectos. Estudiante de la Licenciatura en Gestión de Negocios y Proyectos. Universidad Tecnológica Metropolitana.

RECIBIDO: 10 de noviembre de 2025
ACEPTADO: 02 de diciembre de 2025
PUBLICADO: 30 junio de 2026

RESUMEN

El presente proyecto tiene como objetivo analizar las causas que influyen en la gentrificación para el incremento del precio de las rentas en las viviendas de Mérida, Yucatán, un fenómeno que se ha intensificado debido al crecimiento poblacional, la llegada de residentes foráneos, la expansión turística y la revalorización del suelo urbano. A través de un enfoque cuantitativo sustentado en encuestas aplicadas a habitantes locales, se identificaron los factores sociales, económicos y urbanos que contribuyen al encarecimiento de la vivienda, destacando la especulación inmobiliaria, la demanda extranjera, la mejora de infraestructura y la transformación del uso de suelo. Los resultados muestran que los incrementos desmedidos en los precios generan desplazamiento indirecto, dificultan el acceso a la vivienda para grupos de ingresos medios y bajos, y provocan la sustitución de negocios tradicionales por franquicias, afectando la identidad comunitaria. Se evidenció que la población joven y los arrendatarios constituyen los sectores más vulnerables ante los efectos del fenómeno, mientras que los propietarios con mayor capacidad económica son quienes obtienen beneficios derivados de la plusvalía urbana. Asimismo, se identificó que la desigualdad de ingresos y las diferencias en nivel educativo influyen en la permanencia o movilidad residencial. El estudio concluye que la gentrificación en Mérida es un proceso activo que genera tensiones económicas y sociales, por lo que resulta necesario considerar estrategias de regulación fiscal, protección a residentes originarios y políticas de vivienda asequible que permitan mitigar sus impactos y promover un desarrollo urbano más inclusivo y sostenible.

Palabras clave: Influencia, Plusvalía, Gentrificación.

ABSTRACT

The purpose of this project is to analyze the causes that influence gentrification and contribute to the increase in rental prices of housing in Mérida, Yucatán, a phenomenon that has intensified due to rapid population growth, the arrival of foreign residents, tourism expansion, and the revaluation of urban land. Using a quantitative approach based on surveys applied to local inhabitants, the study identified the social, economic, and urban factors that drive the rise in housing costs, highlighting real estate speculation, external demand, infrastructure improvements, and changes in land use. The results show that excessive price increases lead to indirect displacement, limit housing accessibility for middle- and low-income groups, and cause the replacement of traditional businesses with franchise-type establishments, affecting community identity. The findings also reveal that young residents and renters are the most vulnerable to the effects of gentrification, while property owners with greater economic capacity benefit from urban capital gains. Additionally, the study identifies that income inequality and differences in educational level influence residential permanence or mobility. The research concludes that gentrification in

Mérida is an active process generating economic and social tensions, making it necessary to consider fiscal regulation strategies, protection for original residents, and affordable housing policies that help mitigate its impact and promote more inclusive and sustainable urban development.

Keywords: Influence, Property value appreciation, Gentrification.

INTRODUCCIÓN

El acelerado crecimiento urbano que ha experimentado Mérida en los últimos años ha generado transformaciones profundas en su dinámica territorial, social y económica. La llegada de nuevos residentes nacionales e internacionales, el aumento de inversiones privadas y la expansión de proyectos turísticos han impulsado una reconfiguración del espacio urbano, particularmente en zonas tradicionales de la ciudad. En este contexto, la gentrificación se ha convertido en un fenómeno cada vez más visible y debatido, debido a sus efectos directos sobre el acceso a la vivienda y la permanencia de los habitantes originarios.

La literatura especializada describe la gentrificación como un proceso de renovación urbana que incrementa la plusvalía de ciertas áreas, provocando el desplazamiento de poblaciones con menor capacidad económica y modificando la composición social de los barrios. Autores contemporáneos destacan que este proceso está ligado a la búsqueda de espacios con valor histórico, cultural o turístico, lo que impulsa la rehabilitación de viviendas, la apertura de nuevos comercios y el aumento de los precios inmobiliarios. En diversas ciudades latinoamericanas, tales como Ciudad de México, Buenos Aires o Santiago, este fenómeno ha generado discusiones sobre el derecho a la vivienda, la desigualdad urbana y la transformación de la identidad de los barrios.

En Mérida, la gentrificación presenta características particulares debido a su atractivo como destino turístico, su seguridad relativa y su creciente conexión con mercados extranjeros. Barrios históricos como el Centro se han convertido en zonas de alta demanda para inversionistas y nuevos residentes, lo que ha provocado un incremento notable en el precio de las viviendas, tanto en venta como en renta. Este aumento en la plusvalía ha comenzado a impactar la estabilidad de familias que han habitado la zona por generaciones, quienes enfrentan presiones económicas que pueden llevarlas a reubicar su residencia hacia zonas periféricas.

Ante esta situación, resulta necesario analizar de manera clara y accesible cómo la gentrificación influye en los precios de la vivienda en la ciudad de Mérida y cuáles son las consecuencias sociales y urbanas de este proceso. El presente artículo tiene como propósito ofrecer una explicación fundamentada y comprensible para el público general, integrando una revisión breve de literatura, así como el análisis de los factores que intervienen en la transformación del mercado habitacional. Al centrarse en la interacción entre la plusvalía, el desplazamiento y la reconfiguración territorial, este trabajo busca aportar una visión crítica sobre la relevancia del fenómeno y sobre la necesidad de reflexionar

acerca de políticas que promuevan un desarrollo urbano más equitativo.

Con ello, se pretende la generación de propuestas de discusión informadas sobre el futuro de Mérida y sobre la importancia de garantizar que el crecimiento de la ciudad no comprometa la accesibilidad a la vivienda ni la permanencia de sus comunidades históricas.

DESARROLLO

El presente estudio analiza cómo la gentrificación influye en el precio de la vivienda en Mérida, Yucatán, utilizando datos obtenidos mediante encuestas aplicadas a residentes locales. La información cuantitativa, representada en las tablas, así como en las figuras, permite comprender los factores que inciden en el incremento de precios, la revalorización del suelo y las dificultades de accesibilidad para los habitantes originarios. Asimismo, el mapa conceptual final proporciona una visión integral de la cadena de causas y efectos que estructuran el fenómeno en la ciudad.

La composición demográfica de la población estudiada revela que la mayor parte de los encuestados pertenece a grupos jóvenes y en edades productivas, lo cual es relevante porque este segmento es típicamente el más afectado por los aumentos en el costo de vida y por las dificultades para acceder a vivienda asequible.

Tabla 1. Índice de participación de acuerdo con la edad.

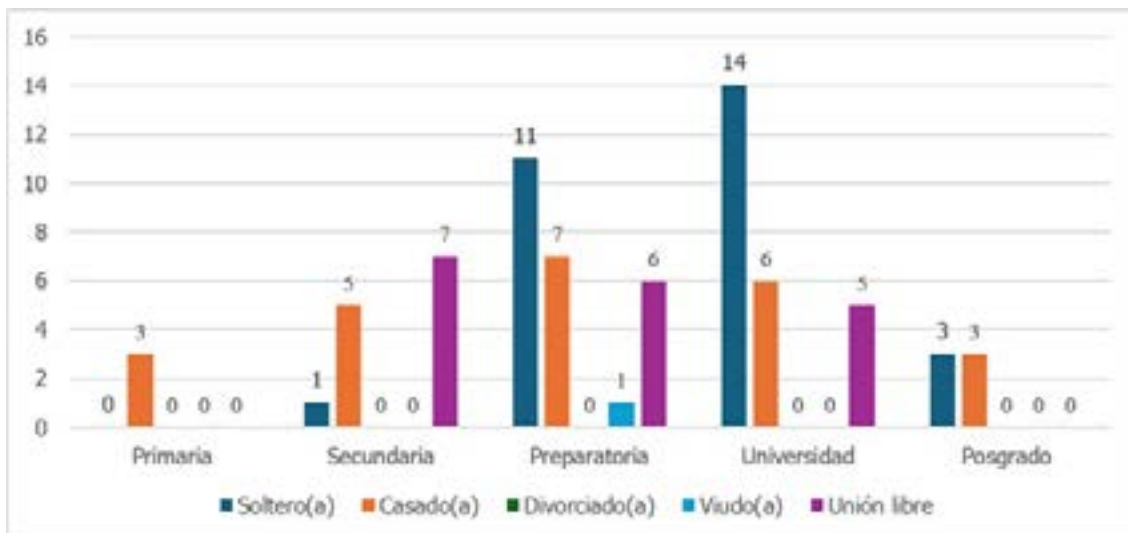
Rango	Data	Porcentaje
20-24	20	27.78%
25-29	16	22.23%
30-34	4	5.60%
35-39	8	11.11%
40-44	9	12.40%
45-49	8	11.11%
50-54	4	5.60%
55-59	1	1.39%
60-64	0	0
65-69	1	1.39%
70-74	0	0
75-79	0	0%
80-84	1	1.39%
	72	100%

La tabla 1 muestra que los grupos de edad con mayor participación son 20-24 años (27.78%) y 25-29 años (22.23%), lo que indica una muestra dominada por adultos jóvenes. También se observa presencia de personas entre 45 y 49 años, así como de otros rangos medios, aunque en menor proporción. La participación de adultos mayores es mínima, lo que sugiere un bajo involucramiento de ese sector en temas de vivienda o afectaciones por gentrificación.

Janoschka (2016) explica que, en contextos latinoamericanos, los jóvenes residentes son particularmente vulnerables al desplazamiento indirecto derivado del aumento de los precios urbanos, fenómeno claramente observable en Mérida.

La relación entre escolaridad y estado civil muestra diferencias significativas que influyen en la capacidad de enfrentar los incrementos de precios inmobiliarios.

Figura 1. Representación gráfica del nivel de escolaridad con el estado civil de los participantes

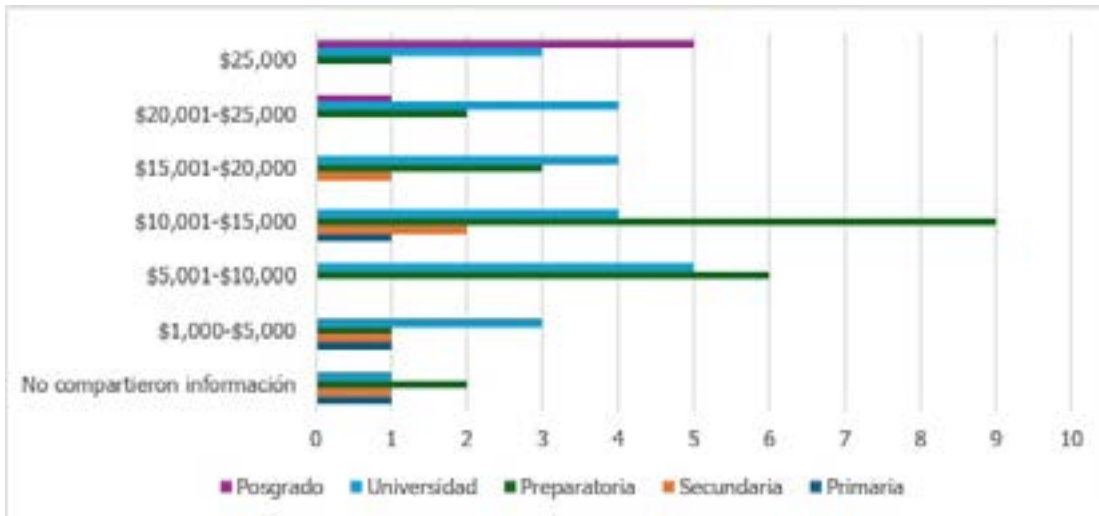


La figura 1 muestra de manera gráfica que los solteros presentan los niveles educativos más elevados, destacando preparatoria y universidad. En cambio, los casados se concentran en niveles más bajos. La visualización confirma una clara relación entre estado civil y escolaridad dentro de la muestra.

Los niveles educativos más altos se concentran principalmente en personas solteras, mientras que las personas casadas tienden a estar sobrerrepresentadas en niveles educativos más bajos. Esto coincide con la literatura de Gutiérrez et al. (2020), quienes sostienen que el acceso a vivienda depende tanto del ciclo de vida como del capital educativo, lo cual influye en la capacidad de enfrentar los incrementos de precios.

La desigualdad económica entre los diferentes niveles educativos es evidente. Los ingresos altos se concentran en niveles universitarios y de posgrado, mientras que los ingresos bajos corresponden a escolaridad básica.

Figura 2. Representación gráfica de ingreso promedio con nivel de escolaridad máxima



Existe una clara relación entre mayor nivel educativo y mayor ingreso, por ejemplo:

1. Quienes cuentan solo con primaria o secundaria se concentran en ingresos menores a \$10,000 mensuales.
2. Los participantes con preparatoria o universidad predominan en los rangos de \$10,001-\$20,000.
3. Los ingresos superiores a \$25,000 aparecen casi exclusivamente en niveles de posgrado.

Esta relación evidencia cómo la escolaridad influye en la capacidad económica, factor clave para afrontar los incrementos en los precios de vivienda vinculados a la gentrificación.

En ella se observa que los participantes con menor nivel educativo tienden a ubicarse en rangos de ingreso más bajos, mientras que los niveles más altos —sobre todo universitarios y de posgrado— concentran ingresos superiores. Este hallazgo refleja desigualdades estructurales ya discutidas por ONU-Hábitat (2025), quien advierte que la vivienda se convierte en un factor crítico de exclusión cuando los precios crecen más rápido que los ingresos.

En cuanto al tipo de vivienda, la mayoría de los participantes cuenta con vivienda propia; sin embargo, una parte significativa renta, y este sector es el más vulnerable frente a los procesos de gentrificación.

La mayoría de los participantes (76.70%) cuenta con vivienda propia, mientras que un 23.30% renta. Este dato es importante porque permite entender que, aunque la gentrificación afecta a ambos grupos, quienes rentan son más vulnerables a incrementos de precio y desplazamiento, mientras que los propietarios pueden beneficiarse de la plusvalía (tabla 2).

Además, este sector arrendatario representa el punto de mayor fragilidad, ya que

la renta suele ser el mecanismo más inmediato mediante el cual se produce el desplazamiento indirecto. Rojo (2016) y Contreras et al. (2024) señalan que, en contextos de gentrificación, el arrendamiento se convierte en un punto crítico donde se acumulan presiones económicas, facilitando la salida de residentes tradicionales.

Tabla 2. Tipo de vivienda de los habitantes

Concepto	Cantidad	Porcentaje
Cuentan con vivienda propia	55	76.70%
Rentan vivienda	17	23.30%

Los motivos principales de desplazamiento muestran con claridad la relación entre el encarecimiento urbano y la salida de habitantes originarios de sus barrios.

Las principales causas de desplazamiento identificadas son:

1. Alto costo de vida en la zona (24 propietarios y 4 rentadores)
2. Imposibilidad de pagar la renta/mantenimiento (principal motivo entre rentadores)
3. Venta o renta para generar capital, en mayor medida entre propietarios

Figura 3. Razón frecuente del desplazamiento de las personas

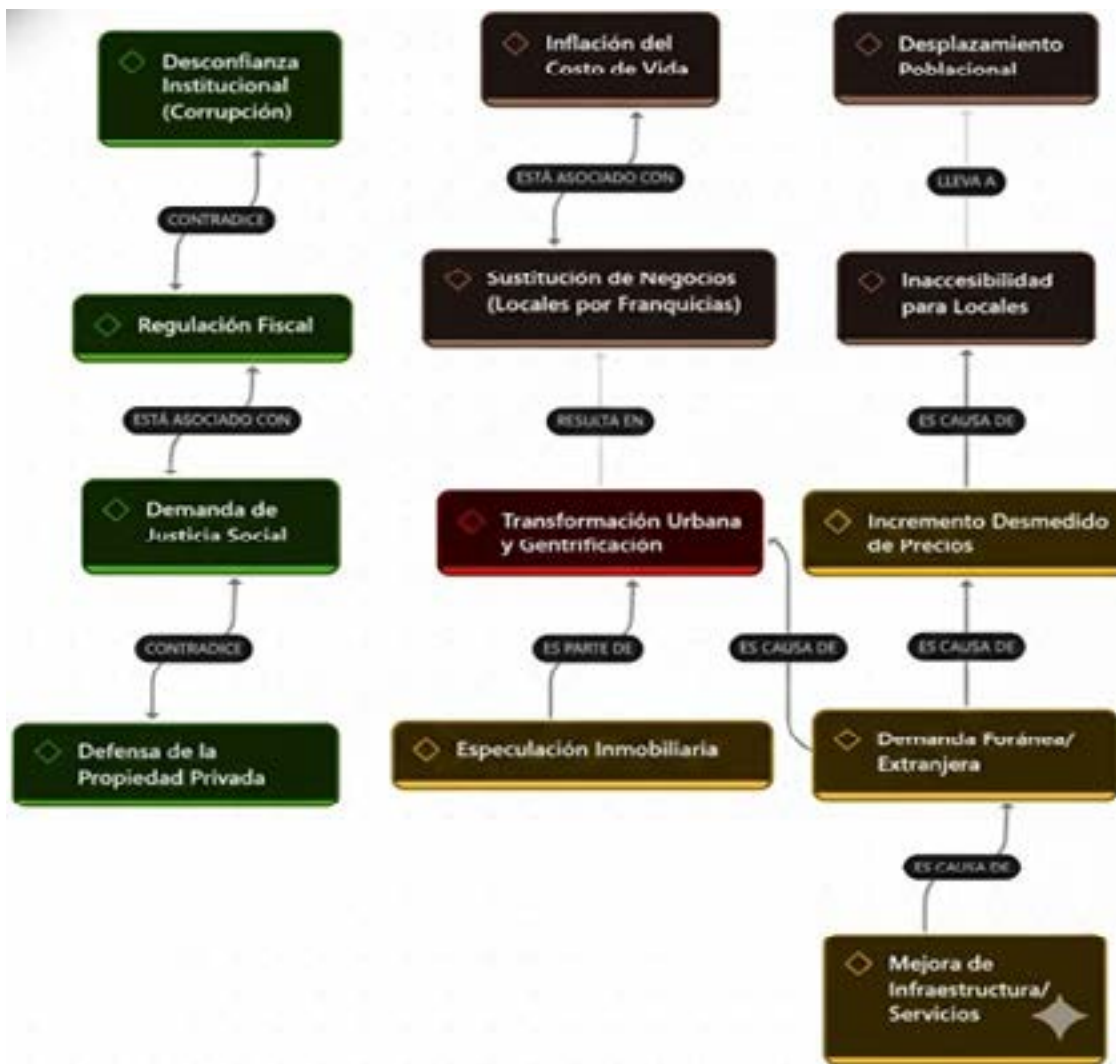


Estos datos confirman que la gentrificación está generando presiones económicas significativas, afectando no solo a quienes rentan, sino también a los propietarios que se ven motivados a abandonar sus zonas tradicionales por razones económicas o especulativas.

Los resultados que se obtuvieron fortalecen el análisis del fenómeno al aportar evi-

dencia que confirma la hipótesis central: el desplazamiento está directamente asociado al alto costo de vida, a la imposibilidad de pagar renta o mantenimiento, y a los efectos del mercado inmobiliario sobrevaluado. La evidencia empírica coincide con lo planteado por Hernández (2022), quien documenta que Mérida ha experimentado un incremento acelerado de población foránea que presiona los precios del suelo, y con lo señalado por Pérez (2025) sobre la gentrificación turística y transnacional como motores del encarecimiento en ciudades mexicanas.

Figura 4. Análisis sobre la Percepción del Mercado Inmobiliario y las Dinámicas Comerciales Locales



El mapa conceptual (figura 4) refuerza este análisis al mostrar cómo los procesos de mejoras de infraestructura, la demanda foránea y la especulación inmobiliaria convergen en la "Transformación Urbana y Gentrificación", desencadenando el "Incremento Desmedido de Precios" y, posteriormente, la "Inaccessibilidad para Locales" y el "Desplazamiento Poblacional". Además, incluye factores institucionales como la desconfianza en la regula-

ción fiscal, un elemento que López (2016) identifica como fundamental para entender la expansión de la gentrificación bajo marcos de urbanismo neoliberal.

CONCLUSIONES

El proyecto de investigación sobre la influencia de la gentrificación en el precio de las viviendas en Mérida, Yucatán, permitió comprender de manera integral un fenómeno urbano que ha adquirido relevancia en los últimos años debido al acelerado crecimiento poblacional, la expansión turística y la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo. A través del análisis de los datos obtenidos en las encuestas y su articulación con el marco teórico y la literatura especializada, fue posible identificar los mecanismos mediante los cuales la transformación urbana está modificando el mercado inmobiliario, el acceso a la vivienda y la calidad de vida de los habitantes originarios.

Uno de los principales logros del estudio fue la identificación clara de los factores que propician el incremento de precios en la vivienda y las rentas, entre los que destacan la especulación inmobiliaria, la demanda foránea, la mejora de infraestructura y la consolidación de prácticas turísticas vinculadas al alquiler temporal. Estos elementos no solo explican la revalorización del suelo en zonas como el Centro Histórico, sino que también evidencian un proceso de desplazamiento indirecto que afecta directamente a los sectores de ingresos medios y bajos. La información obtenida en las tablas y figuras analizadas fortaleció la evidencia empírica respecto a la desigualdad económica entre los residentes, así como la creciente inaccesibilidad para quienes buscan permanecer en sus barrios tradicionales.

El proyecto también contribuyó al entendimiento de las implicaciones sociales del fenómeno. Los resultados muestran que la gentrificación genera tensiones en la convivencia comunitaria, modifica patrones de identidad barrial y transforma la estructura comercial mediante la sustitución de negocios locales por franquicias. Esto tiene repercusiones directas en la cohesión social, ya que los habitantes originales ven desdibujados sus espacios, prácticas y formas de vida, mientras que nuevos residentes imponen dinámicas de consumo y estilos culturales diferentes. En este sentido, el estudio aporta evidencia sobre cómo los procesos urbanos trascienden lo económico, influyendo también en el tejido social y cultural de la ciudad.

Desde una perspectiva económica, los hallazgos permiten comprender cómo la valorización del suelo beneficia a ciertos sectores especialmente inversionistas, desarrolladores inmobiliarios y propietarios con capacidad de especulación, pero simultáneamente debilita a trabajadores, arrendatarios y familias con menores recursos. Este contraste confirma lo señalado por estudios previos y ofrece una base para proponer políticas públicas que reduzcan las brechas entre quienes pueden aprovechar la plusvalía urbana y quienes resienten sus efectos. Así, el proyecto aporta elementos para el diseño de estrategias de regulación, incentivos habitacionales y mecanismos de protección dirigidos al residente local.

En términos de capital humano y desarrollo comunitario, la investigación fortalece la

comprensión de cómo la movilidad residencial, la desigualdad de ingresos y los niveles de escolaridad se relacionan con la permanencia o desplazamiento de individuos y familias. Este conocimiento puede servir como herramienta de diagnóstico para organizaciones civiles, instituciones académicas y autoridades gubernamentales interesadas en promover ciudades más inclusivas y equitativas. Además, brinda insumos para la reflexión crítica en torno al futuro urbano de Mérida y a la necesidad de implementar modelos de desarrollo que consideren tanto el crecimiento económico como la justicia territorial.

En conjunto, el proyecto representa una aportación significativa al análisis de la gentrificación en el contexto yucateco. Logra no solo describir el fenómeno, sino también interpretarlo desde sus dimensiones económicas, sociales y culturales. Los resultados obtenidos permiten visualizar con mayor claridad los desafíos que enfrenta la población originaria ante la reconfiguración de su entorno, así como las oportunidades para diseñar intervenciones que mitiguen los impactos negativos. De esta manera, la investigación contribuye académicamente al debate urbano y social, y ofrece bases sólidas para continuar desarrollando estudios y acciones que favorezcan un desarrollo urbano más justo, sostenible y humano.

REFERENCIAS

- Contreras, J., Villar, C., y Cruz, G. (2024). Cambiando la vida del vecindario: gentrificación y turismo en la colonia La Condesa, CDMX. *Quivera. Revista de Estudios Territoriales*, 26(1), 21-44. <https://doi.org/10.36677/qret.v26i1.20891>
- Gutiérrez, J., Romero, J., Arias, S. y Briones, X. (2020). Migración: Contexto, impacto y desafío. Una reflexión teórica. *Revista de Ciencias Sociales*. <https://www.redalyc.org/journal/280/28063431024/html/>
- Hernández, A. (2022). Presentación del Tema Central: Gentrificación en ciudades mexicanas. *Revista de ciencias sociales y humanidades*. 1(93), 5-12. <https://doi.org/10.28928/ri/932022/ptc/hernadezcorderoa>
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25848509002>
- López, E. (2016). Acerca de una gentrificación "planetaria", políticamente útil. *Revista INVI: Universidad de Chile*. 31(88). <https://www.redalyc.org/journal/258/25848509008/html>
- Organización de las Naciones Unidas ONU], (2025). El derecho humano a una vivienda adecuada. Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada. <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
- Pérez, J., (2025). Gentrificación: tipologías y ejemplos de cada tipo. *Ventura Divulgación*. <https://ventura.com/gentrificacion-ciudades-globales/teorias-gentrificacion/tipologias>
- Rojó, M. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *CADERNOS MetrÓpole*, 18(37), 697-719. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=402848489005>