

INCIDIENDO

* Por Guillermo Moreno Ríos

Noviembre, Mes de la Vivienda: ¿qué hemos logrado?

Ocho años de advertencias y una oportunidad para replantear el mercado inmobiliario y el crecimiento urbano

En 2018, el licenciado Alberto Limón Figueroa presentó ante INCIDE A.C. una reflexión sobre el futuro inmobiliario de Hermosillo, publicada en la edición 135 de nuestra revista. Tres principios destacaban: certeza jurídica para invertir, crecimiento urbano ordenado y vivienda vinculada al desarrollo económico. En 2025 retomamos aquellas advertencias. Hoy, la discusión sobre precios, rentas y regulación confirma su vigencia.

Un mercado con señales contradictorias

Según Hermosillo ¿Cómo Vamos?, con información censal, la proporción de viviendas propias disminuyó de 81.4% en 2010 a 72.5% en 2020, mientras las rentadas aumentaron de 8.3% a 13.5%. Estos cambios merecen atención, aunque no explican por sí solos sus causas.
En octubre de 2026, Proyecto Puente documentó testimonios de rentas entre 4,000 y 14,000 pesos mensuales. Paralelamente, CANADEVI Sonora estimó que las ventas de viviendas superiores a cuatro millones de pesos podrían disminuir 50% durante 2026 respecto al año anterior.
La contradicción merece analizarse: familias con dificultades para acceder a una vivienda y desarrolladores que enfrentan menor demanda en determinados segmentos.
Existe un posible desajuste entre precios, financiamiento, costos de construcción e ingresos familiares.

¿Regular los precios resolvería el problema?

Mientras se discuten alternativas para mejorar la accesibilidad habitacional, el Congreso de Sonora analiza una iniciativa de registro de arrendatarios morosos, sometida a consulta pública el 12 de noviembre. Son asuntos distintos: uno corresponde a las condiciones económicas del mercado; otro, a la seguridad jurídica contractual.

El encarecimiento de la vivienda en Hermosillo es un problema que no podemos normalizar. Sin embargo, imponer topes generales a las rentas sin evaluar sus consecuencias podría afectar la oferta habitacional. La solución exige ampliar las opciones accesibles, reducir costos innecesarios y establecer condiciones equilibradas que protejan tanto a propietarios como a inquilinos.



El costo que no aparece en las escrituras

La expansión de Hermosillo hacia su periferia ha permitido desarrollar viviendas sobre terrenos inicialmente más económicos, pero también incrementa las necesidades de infraestructura y servicios públicos. Ese ahorro puede convertirse en mayores gastos de traslado, energía y tiempo para las familias, además de compromisos de urbanización y mantenimiento para el municipio. Con temperaturas extremas y disponibilidad hídrica limitada, la ubicación, el consumo de agua, la eficiencia energética y los riesgos de inundación deben formar parte de la evaluación. Una vivienda accesible no es necesariamente la de menor precio, sino aquella cuyo costo integral permite vivir dignamente.

De la discusión a los acuerdos

Superar estas contradicciones requiere cuatro acciones: establecer un observatorio público de precios efectivos e ingresos familiares; incentivar vivienda accesible mediante el aprovechamiento de baldíos y viviendas deshabitadas en zonas con infraestructura; evaluar agua, movilidad y riesgos en nuevos desarrollos; y someter cualquier regulación legislativa a estudios de impacto y consultas equilibradas.

Noviembre, Mes de la Vivienda: ¿qué hemos logrado?

En octubre de 2015, Sonora instituyó por ley a noviembre como el Mes de la Vivienda. Once años después, esta conmemoración debería trascender los actos protocolarios y convertirse en un ejercicio anual de evaluación y compromisos verificables entre autoridades, desarrolladores y sociedad. No basta construir más ni celebrar plusvalías; **el verdadero progreso debe medirse por cuántas familias pueden acceder a una vivienda digna, bien ubicada y económicamente sostenible.**

*** Ingeniero civil, académico, editor, especialista en protección civil, riesgos, seguros y derechos humanos. Promotor de la Salud Masculina, del Cubo de Resiliencia y del Bambú. guillermo.moreno@consejoincide.org**