

Airbnbificación en la Ciudad de México

Transformación
del mercado
de alquiler



L. Alejandra Garrido Rodríguez
Manuel Suárez Lastra
Coordinadores



475+
UNIVERSIDAD
1551 MÉXICO 2026



Airbnbificación en la Ciudad de México

Transformación del mercado de alquiler

Airbnbificación en la Ciudad de México

Transformación del mercado de alquiler

Laura Alejandra Garrido Rodríguez
Manuel Suárez Lastra
Coordinadores

Universidad Nacional Autónoma de México
Coordinación de Humanidades
Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad
México, 2026



Catalogación en la publicación UNAM. Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales de Información

Nombres: Garrido Rodríguez, Laura Alejandra, editor. | Suárez Lastra, Manuel, editor.

Título: Airbnbificación en la Ciudad de México : transformación del mercado de alquiler / Laura Alejandra Garrido Rodríguez, Manuel Suárez Lastra (coordinadores).

Descripción: Primera edición. | Ciudad de México : Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad, 2026.

Identificadores: LIBRUNAM 2292068 (libro electrónico) | ISBN 9786076426524 (libro electrónico).

Temas: Alquileres para vacaciones -- Ciudad de México. | Alquileres -- Legislación -- México. | Turismo colaborativo -- Ciudad de México. | Barrios -- Ciudad de México. | Airbnb (Firma comercial) -- Influencia.

Clasificación: LCC NA7579.M43 (libro electrónico) | DDC 728.72097253—dc23

Airbnbificación en la Ciudad de México.
Transformación del mercado de alquiler
Coordinadores: Laura Alejandra Garrido Rodríguez
y Manuel Suárez Lastra

Primera edición: 18 de marzo de 2026

ISBN: 978-607-642-652-4

D.R.© 2026 Universidad Nacional Autónoma de México

www.unam.mx

COORDINACIÓN DE HUMANIDADES

Circuito Mario de la Cueva s/n, Ciudad Universitaria,

Alcaldía Coyoacán, C.P. 04510, Ciudad de México

www.humanidades.unam.mx

PROGRAMA UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD

República de Cuba 79, Centro Histórico,

Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010, Ciudad de México

www.puec.unam.mx

Departamento de publicaciones PUEC-UNAM: Graciela Chávez Olvera

Corrección de estilo: Adriana Cataño

Diseño editorial y portada: Laura Elena Mier Hughes

El contenido de esta obra es responsabilidad de los autores. Queda prohibida la reproducción parcial o total de esta obra por cualquier medio, incluidos los electrónicos, sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales. Esta edición y sus características son propiedad de la UNAM.

Hecho en México / Made in Mexico

Índice

Introducción	11
I. El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2024	25
Introducción	25
Airbnb en la Ciudad de México	33
Metodología	36
Resultados	39
Conversión del parque habitacional al de plataforma	45
Conclusiones	49
Bibliografía	51
II. Concentración de Airbnb en la Ciudad de México	57
Introducción	57
Airbnb y las transformaciones de las ciudades	59
Airbnb en Ciudad de México: resultados	61
Distribución espacial de Airbnb en la Ciudad de México	66
Precio de las ofertas	68

El contexto espacial importa	71
Consideraciones finales	73
Bibliografía	76
III. Airbnb en pueblos y barrios originarios	79
Introducción	79
Pueblos originarios en la Ciudad de México	80
Airbnb	89
Relación entre Airbnb y los pueblos originarios: enfoque teórico y metodológico	91
Metodología	94
Airbnb en la Ciudad de México	95
Airbnb en las alcaldías de la Ciudad de México	97
Airbnb y su presencia en los pueblos originarios	99
Conclusiones	104
Bibliografía	107
IV. Pensar desde el suelo: estrategias para la regulación de los sistemas de renta de corta y mediana estancia en la Ciudad de México	111
Introducción	111
Antecedentes	112
Escenario de Airbnb en la Ciudad de México	114
Cronología sobre la regulación de los SRCME	123

Propuestas hacia una regulación de los SRCME	126
Bibliografía	132
V. Alojamiento de corta estancia y políticas urbanas: una mirada al caso Airbnb en la CDMX	137
Introducción	137
Economía colaborativa, turismo y vivienda: una tensión urbana	140
Modelos internacionales de regulación	142
Panorama de Airbnb en la Ciudad de México	148
Regulación en la cdmx: marco jurídico y medidas recientes	151
Gobernanza, fiscalización y capacidades institucionales	156
Actores y tensiones en el debate público	160
Oportunidades, límites y contradicciones	162
Conclusiones	164
Bibliografía	166
Reflexiones finales	171

Introducción

Durante la última década, las plataformas digitales de alojamiento temporal han reconfigurado de manera sustantiva los mercados urbanos de vivienda a escala global (De la Encarnación, 2016, 2023; Fields & Rogers, 2021; Shaw, 2020). Lo que inicialmente se presentó como una modalidad alternativa de hospitalidad basada en el intercambio entre particulares ha evolucionado hacia una forma dominante de alquiler de corta estancia, acompañada de procesos de creciente profesionalización y concentración de la oferta (Bosma & van Doorn, 2024; Gil & Sequera, 2022; Ullah, Sepasgozar & Wang, 2018).

Esta transformación ha dado lugar a lo que la literatura especializada denomina *airbnbificación* de las ciudades (Crespi & Galeas, 2023; Rozena & Lees, 2023; Törnberg, 2022), entendida como un fenómeno socioeconómico y urbano caracterizado por la conversión de vivienda de uso residencial permanente en alojamiento turístico o en modalidades de alquiler de corto plazo, con impactos directos sobre la accesibilidad a la vivienda, los mercados inmobiliarios y la estructura socioespacial urbana.

No obstante, este fenómeno, que con frecuencia se presenta como reciente o espontáneo, se inscribe en transformaciones estructurales de más largo alcance. A partir de la década de 1980, las ciudades han atravesado procesos profundos de

reestructuración asociados a la globalización económica, la financiarización y el desarrollo acelerado de las tecnologías de la información y la comunicación. Estas dinámicas sentaron las bases para la emergencia de nuevas formas de organización económica, entre ellas la economía digital, que décadas más tarde daría lugar a lo que se ha conceptualizado como economía colaborativa (Hossain, 2020; Puschmann & Alt, 2016; Sánchez, 2016). En este sentido, las plataformas digitales no constituyen una ruptura radical con el pasado, sino que intensifican y reorganizan dinámicas preexistentes del capitalismo urbano.

Si bien estas transformaciones suelen analizarse principalmente desde sus efectos sobre las formas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios, un enfoque desde la geografía económica y urbana permite enfatizar su dimensión territorial. El surgimiento de un entorno digital no es espacialmente neutro: por el contrario, reconfigura la organización del espacio urbano, incide en los usos del suelo, redefine los mercados inmobiliarios y produce efectos diferenciados sobre las relaciones socioespaciales. Así, la economía digital y colaborativa participa activamente en la producción del espacio urbano y en la redistribución —desigual— de oportunidades y recursos en la ciudad.

De manera paralela al ascenso de la economía digital y al tránsito de una economía centrada en bienes tangibles hacia una basada en bienes y servicios intangibles, emergió la necesidad de tener territorios capaces de cumplir funciones de comando, articulación de flujos financieros y concentración de nodos tecnológicos. Este proceso dio lugar a la consolidación de las denominadas *ciudades globales* (Abrahamson, 2004; Brenner & Keil, 2006; Sassen, 2004, 2013), espacios estratégicos dentro de la economía mundial cuya ventaja competitiva radica, en buena medida, en su infraestructura digital y en su capacidad para integrarse a redes urbanas transnacionales. En

este contexto, la conectividad y la digitalización se convirtieron en elementos centrales para la competitividad territorial.

Es en este escenario donde la economía colaborativa adquirió un papel protagónico, al presentarse inicialmente como una alternativa al modelo capitalista tradicional. La idea de compartir bienes, servicios o recursos infrautilizados, mediada por plataformas digitales que actúan como intermediarias sin ser propietarias directas de los activos, ganó aceptación social al ofrecer transacciones aparentemente más eficientes, flexibles y de menor costo. Plataformas como Uber, BlaBlaCar, Didi o Airbnb (Curtis & Mont, 2020; Kumar, Lahiri & Dogan, 2018; Ritter & Schanz, 2019) se consolidaron rápidamente como emblemas de este modelo, apoyadas en mecanismos digitales que facilitaron la confianza entre usuarios y ampliaron la escala de los intercambios.

Sin embargo, diversos investigadores han cuestionado el carácter alternativo de la economía colaborativa. Desde una perspectiva crítica, algunos autores (Harvey, 2007; Larner, 2003; Rolnik, 2013; Venugopal, 2015) advierten que estas nuevas formas de intercambio no escapan a las lógicas neoliberales de mercantilización de la vida cotidiana. Por el contrario, tienden a reproducir y profundizar dinámicas propias del capitalismo urbano contemporáneo, lo que genera impactos significativos en las ciudades al intensificar conflictos espaciales y disputas por el acceso a bienes y servicios. En este sentido, sus efectos no se limitan a la transformación de los patrones de consumo, sino que se extienden hacia la organización del espacio urbano, promoviendo fenómenos como la turistificación, la gentrificación, la financiarización de la vivienda y la precarización del trabajo (Gravari-Barbas & Guinand, 2017; Cocola-Gant, 2018).

Desde esta perspectiva, la economía digital y colaborativa debe entenderse no solo como un conjunto de innovaciones

tecnológicas, sino como un proceso con profundas implicaciones socioespaciales. En particular, las plataformas de alojamiento temporal que han demostrado una notable capacidad para reconfigurar la vida urbana y los mercados de vivienda, así como la economía local y urbana dentro de las ciudades.

En este caso, aun cuando existe una amplia diversidad de plataformas de alojamiento como Booking (desde 1996), TripAdvisor (2000) o Couchsurfing (2002), entre otros, Airbnb se ha consolidado como el actor dominante desde su creación en 2008 (Ferreri & Sanyal, 2022; Fields & Rogers, 2021). Su expansión global —con presencia en más de 220 países y más de 100,000 mil ciudades o pueblos—, además del elevado número de anfitriones con un aproximado de cuatro millones de colaboradores alrededor del mundo y cerca de 150 millones de usuarios, así como su alta valoración financiera, la convierten en un caso singular para analizar los efectos de la economía de plataformas sobre el espacio urbano. Lejos de ser una simple alternativa al hospedaje tradicional, Airbnb se ha constituido como un agente capaz de generar nuevas lógicas de producción, organización y uso del espacio urbano.

Como muestra de ello, es el mecanismo operativo de Airbnb, que, basado exclusivamente en la intermediación entre propietarios de vivienda y demandantes de alojamiento, ha contribuido a la reconfiguración de barrios y ciudades enteras, ha generado nuevas centralidades urbanas, procesos de revalorización del suelo y, en muchos casos, ha acelerado dinámicas de segregación y gentrificación (Garrido-Rodríguez, 2025; Gil & Sequera, 2018; Guttentag, 2019; Negi & Tripathi, 2023). No obstante, a pesar de su carácter global, los impactos de la plataforma no son homogéneos, sino que se manifiestan de manera desigual según las condiciones sociales, económicas y territoriales de cada ciudad, lo que ha dificultado la identificación de patrones de comportamiento y una previsión de los efectos causados.

De manera general, la literatura ha identificado múltiples esferas en las que la presencia de Airbnb tiene incidencia. Entre ellas destacan: la esfera social, asociada a procesos de gentrificación, desplazamiento y encarecimiento de la vivienda; la esfera socioeconómica, vinculada a la turistificación de barrios y a la transformación del comercio local; la esfera económica, relacionada con la financiarización de la vivienda y su uso como activo de inversión; la esfera urbana, que remite a la profundización de desigualdades territoriales; la esfera legal y regulatoria, marcada por vacíos normativos y disputas con el sector hotelero; y, finalmente, una esfera comunitaria, en la que se observa la pérdida de cohesión social y el debilitamiento de la vida barrial.

En este contexto, la Ciudad de México constituye un caso particularmente relevante para el análisis del proceso de airbnbificación. Se trata de una de las principales ciudades latinoamericanas en términos de oferta de alojamientos en Airbnb, con más de 29,000 anuncios activos, situándose solo por detrás de Buenos Aires, Argentina, con más de 33,000, y Río de Janeiro, Brasil, con alrededor de 36,000 (Garrido-Rodríguez, 2025; Lerena & Rodríguez, 2024). Esta elevada presencia de la plataforma se explica, en parte, por el papel de la ciudad como uno de los principales corredores culturales, patrimoniales y urbanos de la región, lo que impulsa un flujo sostenido de turismo nacional e internacional.

A ello se suma su alta conectividad y accesibilidad, así como sus vínculos globales, factores que han favorecido la llegada constante de visitantes y estancias de corta y mediana duración. Asimismo, la diversidad de atractivos turísticos urbanos y la intensa vida cultural de la ciudad refuerzan su posicionamiento como destino preferente. En años recientes, la creciente demanda asociada a los nómadas digitales y al turismo extendido ha contribuido a la expansión del alquiler temporal a través de plataformas digitales, proceso que se ve

reforzado por dinámicas inmobiliarias locales que incentivan esta modalidad frente al alquiler residencial tradicional.

De tal manera que, desde su llegada a Ciudad de México a principios de la década de 2010, Airbnb se concentró en colonias centrales como Roma, Condesa, Juárez y el Centro Histórico, donde la infraestructura turística y la conectividad favorecieron su expansión. Ya para 2017, el proceso expansivo de la plataforma derivado del crecimiento acelerado de las ofertas de alquiler de corta estancia incentivó los primeros intentos de regulación fiscal, aunque sin aparente éxito. Estas iniciativas se diluyeron rápidamente en 2020, con la crisis sanitaria por covid-19 que marcó un punto de inflexión temporal en la expansión de Airbnb (Garrido-Rodríguez, 2025).

Entre 2020 y 2022, como consecuencia directa de la pandemia, la contracción de ofertas de Airbnb representó un cambio abrupto en el mercado de alquiler de estancias cortas. No obstante, la plataforma desarrolló una amplia y notable capacidad de adaptación y resiliencia, por lo que en 2023 volvió a situarse como una de las alternativas más populares de hospedaje de corta estancia. Este reposicionamiento se debió en gran medida a su alianza con gobiernos locales y secretarías enfocadas en el desarrollo turístico que promovieron estrategias gubernamentales orientadas al turismo creativo y a la atracción de nómadas digitales.

Este nuevo ciclo de expansión ha reavivado las preocupaciones sobre el derecho a la vivienda, el desplazamiento de la población y la profundización de la crisis habitacional en la ciudad. Muestra de ello son los recientes debates públicos en torno al impacto de la plataforma en la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda, lo que ha motivado a grandes movilizaciones sociales como las distintas marchas contra la gentrificación desarrolladas entre mayo y julio de 2025 en la Ciudad de México.

Ante este panorama, el presente libro tiene como objetivo analizar el proceso de airbnbificación en la Ciudad de México desde una perspectiva de geografía económica y urbana, privilegiando un enfoque cuantitativo basado en el análisis de datos espaciales. La propuesta busca contribuir a una comprensión más rigurosa y sistemática de los impactos socioespaciales de Airbnb en distintos escenarios de la ciudad con la finalidad de explorar los efectos diferenciados. Además, se busca superar en gran medida las limitaciones derivadas de la escasez de información y del predominio de enfoques exclusivamente cualitativos, por lo que se recurren a datos sobre la plataforma y aquellos provenientes de fuentes oficiales; el objetivo es integrar los datos disponibles para un análisis de corte cuantitativo. De este modo, el libro pretende ofrecer una radiografía del fenómeno, centrándose en las nuevas formas de apropiación, uso y valorización del espacio urbano en la era digital.

En este sentido, el libro se organiza en cinco capítulos, cada uno orientado a abordar distintas dimensiones del fenómeno de Airbnb en la Ciudad de México. El primer capítulo, a cargo de Garrido-Rodríguez y Suárez-Lastra, presenta un análisis de carácter evolutivo sobre la expansión de la plataforma entre 2019 y 2024, a partir del cual se argumenta que el crecimiento de esta modalidad de alquiler ha alcanzado un punto que los autores conceptualizan como una etapa de invasión del mercado urbano de vivienda.

El capítulo examina los cambios operativos y estratégicos de la plataforma que contribuyeron a su consolidación como uno de los casos más representativos de la economía colaborativa a escala global. Asimismo, ofrece un análisis empírico de la presencia territorial de Airbnb en la Ciudad de México, identificando los espacios urbanos con mayor concentración de anuncios. Este análisis se complementa con información sobre los tipos de oferta disponibles, los precios promedio y una estimación de

la proporción del parque habitacional que se ha incorporado al régimen de alquiler de corta y mediana estancia.

En esta misma línea de análisis de carácter macroestructural se inscribe el segundo capítulo, a cargo de Pérez-Campuzano. El autor propone una lectura novedosa y pertinente del fenómeno al examinar la distribución espacial de la oferta de Airbnb en la Ciudad de México, incorporando datos sobre el porcentaje de anuncios localizados en determinadas colonias y, de manera central, sobre el número de oferentes que concentran dicha oferta.

Este enfoque resulta especialmente relevante en la medida en que permite visibilizar una de las transformaciones más significativas del modelo de economía colaborativa: su tránsito hacia una lógica empresarial. Tal como ha sido documentado en diversas ciudades a escala internacional, la creciente participación de actores corporativos e inversionistas en el mercado de alquiler de corta estancia responde a estrategias orientadas a maximizar la reproducción del capital mediante la adquisición y gestión de vivienda con fines turísticos. El capítulo da cuenta de estas dinámicas en el contexto de la capital mexicana, ofreciendo evidencia empírica que revela una nueva configuración del fenómeno de Airbnb en la ciudad.

El tercer capítulo desplaza la escala de análisis hacia unidades territoriales de menor dimensión, centrándose en los pueblos originarios de la Ciudad de México. A cargo de Ruiz Trejo, el capítulo desarrolla una discusión sobre la relevancia histórica, cultural y simbólica de estos espacios, y analiza de qué manera la lógica de mercado asociada a las plataformas de alojamiento temporal ha impactado en su estructura urbana, económica y social. En este contexto, los pueblos originarios se abordan como territorios sometidos a procesos de apropiación cultural, en los que la valorización de su identidad ha favorecido dinámicas de despojo, tanto material como simbólico, transformando prácticas y tradiciones en objetos de consumo turístico.

La autora presenta un panorama integral de la Ciudad de México, incluyendo un registro detallado del número de pueblos originarios existentes en la capital, así como un análisis de la presencia de Airbnb en cada uno de ellos, considerando la cantidad de anuncios y los precios promedio. A partir de esta evidencia, el capítulo examina los impactos de la plataforma desde una perspectiva de gentrificación; amplía la discusión más allá de las zonas centrales tradicionalmente abordadas en la literatura y aporta elementos empíricos relevantes para comprender la extensión territorial del fenómeno.

El cuarto capítulo, a cargo de González Loyde, introduce la discusión en torno a los procesos de regulación de las plataformas de alojamiento temporal. La autora analiza la expansión de Airbnb a partir de 2017, vinculándola al amplio respaldo inicial que recibió la economía colaborativa en el marco de las transformaciones recientes del modelo productivo capitalista. En este contexto, Airbnb se consolidó rápidamente como una de las plataformas más rentables del denominado *sharing economy*. Sin embargo, tanto en la Ciudad de México como en otras ciudades a nivel internacional, los efectos negativos asociados a esta modalidad de alquiler comenzaron a superar los beneficios inicialmente atribuidos, lo que dio lugar a una crítica temprana y sostenida en torno a sus impactos urbanos, sociales y económicos.

A partir de este escenario, González Loyde reconstruye el derrotero del debate regulatorio en México, identificando los primeros intentos de intervención institucional y su estrecha vinculación con los ciclos y tiempos políticos. El capítulo examina la manera en que la agenda de regulación ha sido formulada, negociada y postergada, al tiempo que propone lineamientos concretos sobre los aspectos y mecanismos que deberían ser considerados en la regulación de los alquileres de corta y mediana estancia, con el objetivo de mitigar los efectos adversos de la plataforma en el ámbito urbano.

El quinto y último capítulo, a cargo de Enríquez Montoya, aporta un análisis comparado de buenas prácticas internacionales en materia de regulación de la plataforma Airbnb. El capítulo profundiza en los objetivos, características, mecanismos de fiscalización y regímenes sancionatorios implementados en distintos contextos urbanos para regular una de las plataformas de economía colaborativa más relevantes del siglo xxi. A partir de este ejercicio comparativo, la discusión se orienta hacia el caso específico de la Ciudad de México, incorpora un análisis del contexto que facilitó la operación y expansión de la plataforma, así como una revisión del marco jurídico vigente y de las medidas regulatorias más recientes impulsadas por el gobierno local.

Asimismo, el capítulo adopta un enfoque centrado en la gobernanza urbana, integrando al debate el papel de las autoridades y las responsabilidades diferenciadas de los distintos actores involucrados en la regulación del alquiler de corta estancia. En este sentido, se examinan las capacidades actuales de fiscalización y las limitaciones institucionales existentes, lo que permite ampliar la comprensión de los alcances y desafíos del marco regulatorio. Finalmente, el autor desarrolla un mapeo de actores con el objetivo de identificar las funciones y responsabilidades de los distintos agentes que participan en este modelo de economía digital. El libro concluye con algunas reflexiones finales.

En conjunto, este libro propone una lectura crítica de la airbnbificación como un proceso estructural de la ciudad contemporánea, estrechamente vinculado a la economía de plataformas, la reconfiguración de los mercados de vivienda y la producción desigual del espacio urbano. A partir del caso de la Ciudad de México, la obra muestra que la expansión de Airbnb no puede entenderse únicamente como una innovación tecnológica o una alternativa al hospedaje tradicional, sino como un

fenómeno con profundas implicaciones socioespaciales que interactúa con dinámicas preexistentes de desigualdad, financiarización y gobernanza urbana.

Mediante un enfoque multidisciplinario y el uso de evidencia empírica, este libro contribuye a ampliar la discusión sobre los impactos de las plataformas digitales de alojamiento temporal en contextos urbanos, donde las condiciones estructurales de informalidad, desigualdad y debilidad regulatoria adquieren un papel central. En este sentido, la obra busca no solo enriquecer el escaso debate académico que existe, sino también ofrecer insumos analíticos rigurosos con el uso de datos y superar los análisis cualitativos con la intención de ser relevantes para la formulación de políticas públicas orientadas a garantizar el derecho a la vivienda, la sostenibilidad urbana y una regulación más equitativa del alquiler de corta estancia.

Así, el análisis de la airbnbificación en la Ciudad de México se presenta como una invitación a repensar el papel de las plataformas digitales en la ciudad contemporánea y a reflexionar sobre los desafíos que enfrentan las metrópolis frente a la creciente mercantilización del hábitat en la era digital.

BIBLIOGRAFÍA

- Abrahamson, M. (2004). *Global cities* (pp. 4–5). Oxford University Press.
- Bosma, J. R., & van Doorn, N. (2024). The gentrification of Airbnb: Closing rent gaps through the professionalization of hosting. *Space and Culture*, 27(1), 31–47.
- Brenner, N., & Keil, R. (eds.). (2006). *The global cities reader*. Psychology Press.

- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. En L. Lees & M. Phillips (eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar Publishing.
- Crespi Vallbona, M., & Galeas Ortiz, S. (2023). Sustainable governance versus Airbnbification: The case of Barcelona. *Cogent Social Sciences*, 9(1), 2229112.
- Curtis, S. K., & Mont, O. (2020). Sharing economy business models for sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 266, 121519.
- De la Encarnación, A. M. (2016). El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, 30–55.
- De la Encarnación, A. M. (2023). Las cicatrices de la vivienda turística: Reducción del mercado residencial inmobiliario y encarecimiento de precios. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (20), 107–123.
- Ferreri, M., & Sanyal, R. (2022). Digital informalisation: Rental housing, platforms, and the management of risk. *Housing Studies*, 37(6), 1035–1053.
- Fields, D., & Rogers, D. (2021). Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72–94.
- Garrido-Rodríguez, L. A. (2025). ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. *EURE (Santiago)*, 51(154), 1–25.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, (41), 15–32.
- Gil, J., & Sequera, J. (2022). The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3343–3362.

- Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (Eds.). (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises: International perspectives*. Taylor & Francis.
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–844.
- Harvey, D. (2007). *A brief history of neoliberalism*. Oxford University Press.
- Hossain, M. (2020). Sharing economy: A comprehensive literature review. *International Journal of Hospitality Management*, 87, 102470.
- Kumar, V., Lahiri, A., & Dogan, O. B. (2018). A strategic framework for a profitable business model in the sharing economy. *Industrial Marketing Management*, 69, 147–160.
- Larner, W. (2003). Neoliberalism? *Environment and Planning D: Society and Space*, 21(5), 509–512.
- Lerena Rongvaux, N., & Rodríguez, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146–1160.
- Negi, G., & Tripathi, S. (2023). Airbnb phenomenon: A review of literature and future research directions. *Journal of Hospitality and Tourism Insights*, 6(5), 1909–1925.
- Puschmann, T., & Alt, R. (2016). Sharing economy. *Business & Information Systems Engineering*, 58(1), 93–99.
- Ritter, M., & Schanz, H. (2019). The sharing economy: A comprehensive business model framework. *Journal of Cleaner Production*, 213, 320–331.
- Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: The financialization of homeownership and housing rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066.
- Rozena, S., & Lees, L. (2023). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography*, 24(2), 253–273.

- Sánchez, R. A. (2016). Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, (88), 230–258.
- Sassen, S. (2004). The global city: Introducing a concept. *Brown Journal of World Affairs*, 11, 27–43.
- Sassen, S. (2013). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press.
- Shaw, J. (2020). Platform real estate: Theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*, 41(8), 1037–1064.
- Törnberg, P. (2022). Platform placemaking and the digital urban culture of Airbnbification. *Urban Transformations*, 4 (1), article 3.
- Ullah, F., Sepasgozar, S. M., & Wang, C. (2018). A systematic review of smart real estate technology: Drivers of, and barriers to, the use of digital disruptive technologies and online platforms. *Sustainability*, 10(9), 3142.
- Venugopal, R. (2015). Neoliberalism as concept. *Economy and Society*, 44(2), 165–187.

I. El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2024

L. Alejandra Garrido Rodríguez
Manuel Suárez Lastra

INTRODUCCIÓN

La airbnbificación de las ciudades y la expansión de esta plataforma a nivel global es la imagen característica del siglo **xxi**. Con un valor aproximado de 112.56 millones de dólares en la bolsa de valores y la presencia en al menos 220 países distribuidos en más de 100,000 ciudades o pueblos, Airbnb se ha convertido en el máximo detonador de cambios en las dinámicas urbanas y habitacionales del nuevo siglo. Se estima que, a nivel internacional, existen cerca de cuatro millones de anfitriones que han incorporado sus viviendas a un régimen de estancias cortas de alquiler y más de 150 millones de usuarios que utilizan esta forma de hospedaje (Airbnb, 2024).

En este sentido, el crecimiento de plataformas como las de Airbnb se encuentran asociadas al apogeo del modelo de la economía colaborativa que ha tenido un crecimiento acelerado en las últimas décadas. Algunos ejemplos de ello son las plataformas de Uber, Didi, o Couchsurfing, las cuales comparten un modelo de funcionamiento centrado en adquirir, proporcionar o compartir el acceso a bienes y/o servicios a partir de un sistema *peer-to-peer* (Anwar, 2018; Geissinger *et al.*, 2020; Tong & Gunter, 2022).

Esta forma de economía ha sustituido a los modelos tradicionales de consumo permanente por uno de consumo temporal (Remané *et al.*, 2022), en donde se plantea el surgimiento de nuevas oportunidades de intercambio y la generación de ideas. En este caso, las ideas están sustentadas principalmente en las tecnologías de la comunicación, por lo que existe una relación directa entre su rápido avance en las sociedades y la revolución digital actual. La nueva era económica toma como principales herramientas las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), y es a partir de estas que se han transformado las relaciones de consumo, producción, financiación y gobernanza en su intercambio (Kuhzady *et al.*, 2020; Rivas *et al.*, 2019; Sainger, 2018).

Aun cuando Airbnb ha sido identificada como la única plataforma dedicada a los alojamientos temporales, la economía colaborativa enfocada en la industria turística y de alojamientos tiene una larga trayectoria. Algunos ejemplos son los de HomeAway, ahora VRBO, fundada en 1995 en Estados Unidos cuyo objetivo principal era ayudar a familias de todo el mundo a encontrar y reservar alojamientos para sus planes vacacionales de forma sencilla y segura; bajo esa misma lógica en Ámsterdam en 1996 se creó Booking, que comenzó como una pequeña empresa *start-up* neerlandesa y se ha convertido en una de las empresas digitales de viajes más relevantes a nivel internacional (Santos *et al.*, 2020).

Por otro lado, con la llegada del nuevo milenio también se vio un auge por el intercambio internacional de experiencias en cuanto a la industria del turismo y en 2000 nació Tripadvisor, un sitio web estadounidense centrado en proporcionar reseñas de contenido de viajes en donde comenzaron a ofertarse algunas opciones de hospedaje. En la actualidad se anuncian grandes cadenas hoteleras y la oferta está dirigida a todo tipo de público, lo que muestra su transformación a partir de la demanda y nuevos intereses de la población. Otro

ejemplo es el de Couchsurfing que comenzó en 2004 como un proyecto para conocer personas por lo que la idea —hasta hoy en día— es la de compartir la casa con desconocidos de forma gratuita (Aruan & Felicia, 2019; Santos *et al.*, 2020).

Sin embargo, no fue hasta 2008 con el nacimiento de Airbnb que esta forma de economía colaborativa alcanzó una mayor visibilidad en la escena global. Su modelo flexible la ha llevado a posicionarse como la plataforma de alquiler temporal más importante a nivel internacional y ha transformado el funcionamiento entero del mercado de vivienda de alquiler y en propiedad (Amaro *et al.*, 2019; Santos *et al.*, 2020; Zervas *et al.*, 2021), al igual que las conocidas formas de hospedaje tradicional.

Desde este momento, la creciente industria de alquiler por medio de plataformas continuó una tendencia al alza y Airbnb se enfocó en desarrollar un modelo de tres ejes que fueron su principal motor de éxito: precios bajos, diversificación de sectores de viaje y hotelería y un modelo de crecimiento centrado en el cliente (Lee & Kim, 2019; Lutz & Newlands, 2018; Mody *et al.*, 2023), que más tarde incluiría un eje adicional centrado en diversificar su mercado hacia la venta de experiencias (Abdar & Yen, 2020; Sengupta *et al.*, 2021).

Este modelo de economía y el éxito de la plataforma fue abruptamente interrumpido después de 12 años de una expansión internacional. Si bien a finales de 2019 Airbnb había logrado una de las mejores salidas a la Bolsa de Valores en Estados Unidos, los primeros meses de 2020 fueron decisivos, puesto que una vez declarada la alerta de epidemia de covid-19, en un periodo de entre 4 a 6 semanas perdió el 80% de su valor. De enero a septiembre de 2020, la empresa obtuvo únicamente 2,500 millones de dólares de ingresos, lo que significó la pérdida de cerca de 700 millones de dólares aproximadamente; es decir, los ingresos tuvieron una caída de un 32% en comparación con los meses de 2019.

El resultado inminente de esta pérdida fue el fin —*momentáneo*— de la expansión de la industria de alquiler de estancias cortas, por lo que su presencia se vio desdibujada del escenario internacional, perdiendo una parte sustancial de los anfitriones que habían sido pieza clave en su éxito en años anteriores. Muchos de los anfitriones que habían apostado sus viviendas a la oferta de alquiler temporal y de estancias cortas regresaron al mercado de alquiler tradicional con ofertas de largo plazo; no obstante, la situación mundial continuaba siendo un escenario desfavorable (Cvelbar, L. K., Vavpotic, D., & Dolnicar, 2021; Dolnicar S, 2020).

Esta dinámica continuó durante todo el 2020, lo que fue visto como un efecto inmediato por la crisis sanitaria. Si bien las primeras vacunas comenzaron a distribuirse en diciembre de ese mismo año a escala internacional, la época decembrina, sus festividades y los distintos intentos por acelerar el regreso a la normalidad conocida hasta antes del covid-19 fueron el punto determinante para que proliferaran nuevamente los casos y con ello la llegada de nuevas olas de contagio. Los intentos fallidos por recobrar la normalidad previa a la pandemia será la imagen histórica del siglo *xxi*, en donde se evidenció el efecto disruptivo a nivel social y económico del virus. El año 2020 fue un escenario de contracción económica y de pérdidas para la industria de alquiler temporal por los fuertes mecanismos de control que derivaron en el confinamiento de aproximadamente un tercio de la población mundial y la nula circulación de personas.

No obstante, con el aumento en la capacidad de producción de vacunas, las aprobaciones de la FDA a otros laboratorios y el avance en los protocolos de investigación, en el último trimestre de 2021 y el primer trimestre de 2022 el escenario pandémico se transformó radicalmente: para ese momento las campañas de vacunación se habían distribuido

a más de 59% de la población mundial. Este punto fue el decisivo para que el regreso paulatino a la vida cotidiana y la apertura de las naciones fueran posibles. Un escenario que favoreció a la industria de los alquileres temporales y de estancia corta.

Desde los primeros intentos de regreso a la normalidad, la poca oferta disponible en la plataforma de Airbnb fue concentrándose cada vez más en zonas no urbanas; la tendencia de hospedaje en destinos turísticos cambió abruptamente de las ciudades hacia las zonas rurales y aquellas rodeadas de naturaleza. Esta transformación en la preferencia estuvo asociada evidentemente a la reducción en las probabilidades de contagio por el contacto cercano con otras personas, pero también fue motivada por un escape del confinamiento en las viviendas y un redescubrimiento de la naturaleza.

Además de estos factores, el escenario laboral que imperó en esos años de crisis sanitaria fue un caldo de cultivo para el aumento del número de ofertas de estancias cortas y el aumento de sus precios. La delgada línea que separaba la vida normal de las tareas laborales que se desarrollaban de manera remota facilitó para muchos el cambio de residencia temporal. De igual manera, la proliferación de trabajos híbridos o aquellos que adoptaron una modalidad *home office* se convirtió en la punta de lanza que generó una flexibilidad laboral para ciertos estratos y ocupaciones.

Con este escenario laboral de trasfondo y el éxito inminente de las distintas campañas de vacunación en gran parte del planeta, el inminente regreso a la normalidad para la mayoría de la población ocurrió a inicios de 2022. A partir de este momento, la plataforma de Airbnb regresó a una dinámica de ascenso, dando muestra de su amplia capacidad de resiliencia y flexibilidad que le ha permitido adaptarse a las nuevas necesidades de los mercados emergentes.

Algunas de las acciones que favorecieron la nueva expansión de la plataforma fueron cambios en sus políticas como: 1) confianza y seguridad de clientes haciendo flexible sus programas de cancelación y creando normas estrictas en cuanto a salud y seguridad; 2) apoyo a los anfitriones a través de compensaciones económicas y fondos personales; y 3) cambio en nuevas oportunidades de mercado enfocado en proporcionar experiencias en línea a partir de recorridos virtuales y la permuta de estancias cortas a las de larga duración. Este último cambio en sus políticas será uno de los más importantes para entender su expansión en las ciudades.

Empero, la expansión del fenómeno Airbnb y las múltiples consecuencias que han sido asociadas a él no se originaron con la conversión de la plataforma en la era post-covid-19. La transformación en las dinámicas inmobiliarias y de vivienda, y los continuos procesos de gentrificación y expulsión de residentes por turistas ya eran parte del problema en diversas ciudades del mundo en una época previa a la pandemia. Por tal motivo, antes de 2020 en distintos países de la región europea hubo una serie de discusiones importantes sobre su urgente regulación. Se diseñaron diversas campañas de reglamentación con el objetivo de frenar la expansión (invasión) de esta forma de alquiler.

En estos casos, la regulación y la búsqueda para el pago de impuestos por parte de la plataforma han sido extremadamente difíciles, en primer lugar porque las discusiones acerca de cómo enfrentar su expansión se han hecho a nivel de la ciudad y en función de la inserción que esta forma de alquiler tiene en cada uno de los territorios. Por lo que incluso hablar de una regulación a nivel del país es extremadamente complicado, ya que las normativas operan a una escala geográfica de ciudades por las particularidades que existen en cada una de ellas y las ofertas.

Sin embargo, muchas de las acciones emprendidas por países como Francia (París), Alemania (Berlín, Múnich, Stuttgart), Italia (Florencia, Roma, Venecia, Milán), Países Bajos (Ámsterdam), Portugal, España (Barcelona), Reino Unido (Londres, Escocia, Edimburgo, Irlanda del Norte) se han enfocado en establecer en primera instancia el registro de la cantidad de ofertas de corte turístico que existen en sus ciudades. Esta medida se realiza con la finalidad de analizar cuánto ha penetrado esta forma de alquiler en sus mercados de vivienda tradicionales. Como resultado de este registro se han establecido topes a la cantidad de días de alojamiento y los precios de estas ofertas para tratar de mitigar la especulación de los precios del mercado de vivienda (Shabrina *et al.*, 2022; Toader *et al.*, 2022; Tong & Gunter, 2022). Sin embargo, la regulación y el intento por controlar de cierta forma esta plataforma no han logrado prosperar fuera del continente europeo.

Muestra de ello son las regiones asiáticas, en las que no existe una norma que prohíba o controle esta forma de alojamiento (Chang, 2020; Sengupta *et al.*, 2021; Yuan *et al.*, 2020), escenario que comparte con países latinoamericanos (Anthony & Neri, 2020; de Amorim Lima *et al.*, 2023; de Souza & Leonelli, 2021), en los que la plataforma ha encontrado un territorio idóneo para su expansión y donde la discusión sobre su regulación es algo muy distante. Por otro lado, en la región de América del Norte existen pocos ejemplos como los de la ciudad de Nueva York, que en el último trimestre de 2023 realizó una propuesta para la regulación de la plataforma (Sarkar *et al.*, 2020; Xie *et al.*, 2020) al enfrentar un aumento exponencial en los precios de la vivienda.

En este sentido, cabe destacar que la motivación inicial de aquellos países que han realizado discusiones para la regulación de las plataformas está relacionado con los estragos que ha causado Airbnb en las ciudades. De manera particular, el

impacto que tiene en la reducción de la oferta de alquiler tradicional, el alza en los precios de alquileres turísticos y la acumulación de ofertas de alquiler temporal en puntos específicos, lo que se traduce en una hiperconcentración de ofertas. Por lo que las consecuencias identificadas tienen que ver con la transformación de la dinámica de los mercados de vivienda a escala local, lo que ha derivado en un proceso denominado como turistificación del mercado inmobiliario y con ello un aumento en los procesos de gentrificación y los mecanismos de expulsión de la población residente de bajos ingresos y su sustitución por población flotante o temporal con perfiles de alto ingreso (Bosma & van Doorn, 2022; Cocola-Gant & Lopez-Gay, 2020; Navarrete Escobedo, 2020; Rabiei-Dastjerdi *et al.*, 2022).

El contexto presentado nos muestra que el camino hacia la regulación de Airbnb, uno de los actores más importantes del siglo *xxi*, es aún muy largo y nada homogéneo. Aun cuando la plataforma ha dado muestras de su enorme capacidad de transformación de las ciudades y su presencia disruptiva ha acelerado las condiciones de desigualdad social en cuanto al acceso a la vivienda se refiere, no existen mecanismos que controlen su actuación. En este sentido, el presente capítulo tiene por objetivo analizar el crecimiento de la plataforma de Airbnb en la Ciudad de México de 2019 a 2024. Para ello se establecen tres objetivos: el primero busca evidenciar la presencia cada vez mayor de la plataforma en el territorio; el segundo tiene la intención de presentar la existencia de patrones en cuanto a localización de las ofertas de Airbnb y sus dinámicas de precio; el tercero presenta una estimación del porcentaje de vivienda que ha salido del parque habitacional para insertarse en una lógica de alquiler por plataforma. El capítulo finaliza con un breve apartado de discusiones y conclusiones sobre la presencia de este fenómeno en la Ciudad de México.

AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La Ciudad de México¹¹ es la urbe más habitada del país con 9.2 millones de personas y más de 2.75 millones de viviendas particulares habitadas (INEGI, 2020), además de ser uno de los principales destinos turísticos de México (Gobierno de la Ciudad de México, 2023). En el escenario económico, la actividad turística genera el 9.1% del PIB local y el 14% del total de empleos en esta actividad económica en la ciudad (INEGI, 2023).

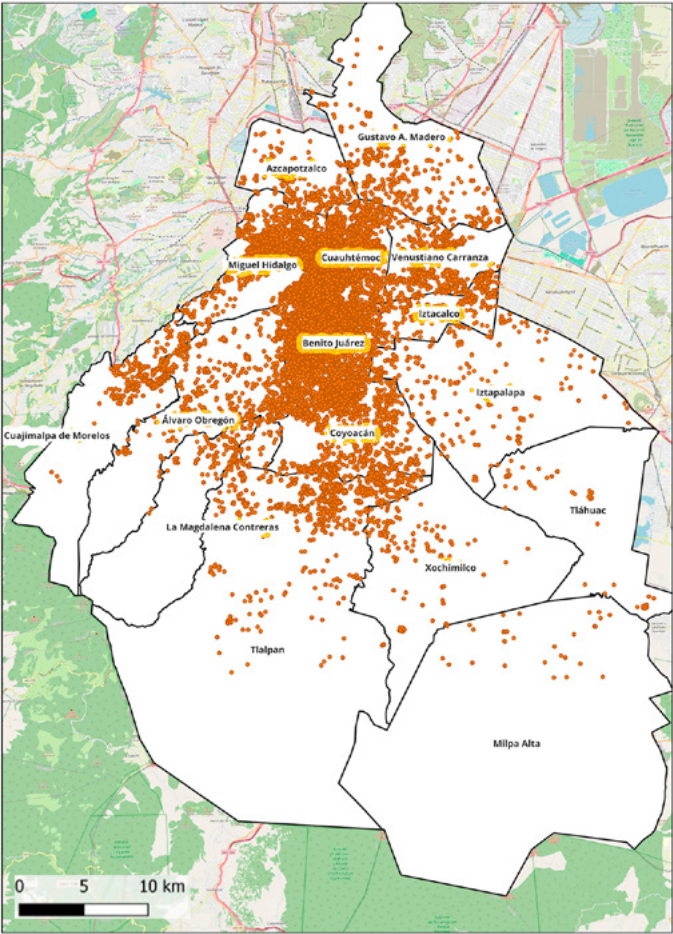
Se estima que la CDMX es la ciudad con mayor concentración de ofertas de vivienda en alquiler temporal y que hasta enero de 2025 había más de 28,000 ofertas (Figura 1) insertas en esta plataforma, que equivalen aproximadamente al 50% de la oferta hotelera de la ciudad con 53,500 habitaciones. En este sentido, si bien la pandemia representó un punto de inflexión para la presencia de Airbnb en la CDMX, desde 2019 hasta la fecha se muestra un crecimiento de más del 170% de los alojamientos de Airbnb en contraparte al aumento del 2% de alojamientos en hoteles, lo que muestra un escenario desequilibrado (Lázaro, 2024).

No obstante, la distribución de esta oferta de alquiler temporal no se encuentra de forma homogénea en la ciudad, por lo que es posible identificar puntos específicos de su localización. La CDMX está compuesta por 16 alcaldías y la oferta de alquileres por plataforma tiende a concentrarse en únicamente ocho. La concentración también presenta diferenciaciones en cuanto a la densidad, por lo que las ocho alcaldías pueden subdividirse en dos grupos. El primero corresponde a las alcaldías de mayor concentración de ofertas con un patrón de hiperconcentración. En estas alcaldías las ofertas van de 7,000 hasta 24,000 pesos y se localizan en Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo. Seguido de estas alcaldías se encuentra el segundo

¹¹ A partir de aquí CDMX.

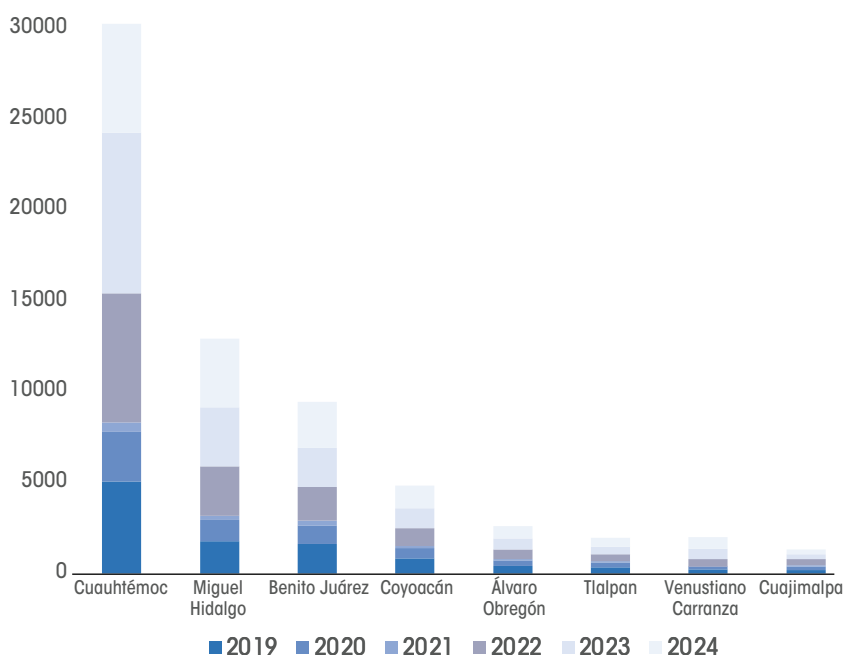
grupo, donde las ofertas se reducen drásticamente en cuanto a la densidad de concentración y estas oscilan entre los 1,500 y los 3,500 pesos (Gráfica 1). En esta situación se hallan las alcaldías de Coyoacán, Cuajimalpa, Álvaro Obregón, Tlalpan y Venustiano Carranza.

Figura 1. Localización de ofertas de Airbnb por municipio en la Ciudad de México, 2025



Fuente: elaboración propia con base en datos de Airbnb (2024).

Gráfica 1. Alcaldías con mayor oferta de Airbnb en la Ciudad de México, 2024



Fuente: elaboración propia con base en datos de Inside Airbnb (2024).

Ante este complejo escenario en donde la presencia cada vez mayor de estos tipos de alojamiento temporal muestra la hiperconcentración en el territorio de la ciudad, en septiembre de 2024 el Gobierno de la Ciudad de México presentó una iniciativa que busca imponer restricciones a estos modelos de negocio y con ello combatir el problema de gentrificación que atraviesa la ciudad. Esta iniciativa se presentó después de una reforma a la Ley de Turismo Local presentada en la *Gaceta Oficial* en abril de 2024 (Gobierno de la Ciudad de México, 2024), la cual establece la creación de un padrón de anfitriones; es decir, personas que ofrecen servicios de estancia turística y eventual.

No obstante, dado que estas regulaciones en la Ciudad de México son de nueva creación no hay forma de evaluar la efectividad de estas. De acuerdo con la evidencia presentada en otras ciudades del mundo, si bien la creación de un padrón de anfitriones es un primer paso, resulta insuficiente como una propuesta para mitigar los problemas de asequibilidad en la vivienda, tal como ha ocurrido en Barcelona o Nueva York.

Dentro de la propuesta realizada, existen otras medidas establecidas en CDMX que buscan contener las consecuencias de la plataforma. Entre otras acciones se encuentran aquellas enfocadas en el control en el límite de noches por renta anual, la incorporación obligatoria al padrón de anfitriones, la presentación de reportes semestrales de ocupación, un cumplimiento fiscal de ingresos y la prohibición de rentar inmuebles que fueron identificados como inmuebles beneficiarios del fondo de Fideicomiso para la Reconstrucción de la Ciudad por el Terremoto del 2017 (Gobierno de la Ciudad de México, 2023).

METODOLOGÍA

El objetivo de este capítulo es presentar evidencia que muestre el auge de Airbnb en la Ciudad de México en los últimos años. Se tomó como periodo de análisis los años de 2019 a 2024, con el objetivo de examinar el comportamiento de la plataforma de alquiler previo a la pandemia —por lo que 2020 y 2021 podrían presentar consecuencias directas de una etapa atípica— y posteriormente analizar el periodo de recuperación tras el regreso a la normalidad.

La información sobre las ofertas registradas en Airbnb fue obtenida de la plataforma Inside Airbnb (<http://insideairbnb.com>). Nuestro objetivo se centra en presentar evidencia que exponga el aumento de esta forma de alquiler dentro de la

ciudad, por lo cual se realizaron dos análisis. El primero se centra en la identificación de los distintos tipos de alojamiento en la ciudad y su distribución geográfica. El segundo corresponde a una estimación de cuál es el porcentaje de viviendas del parque habitacional existente de la ciudad que está inserto en la plataforma de alquiler. En cuanto a los procesos de estandarización de la base de datos se realizó la deflatación de los precios. El proceso transformó los valores nominales (corrientes) a reales (constantes); esta técnica consiste en eliminar el efecto de la inflación de los precios, para que puedan compararse cifras de un mismo rubro a lo largo del tiempo. En este caso, el año base de los precios presentados en el análisis corresponde a diciembre de 2024, disponible en el Índice de Precios al Consumidor del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Respecto al primer objetivo de presentar los precios promedio por tipo de alojamiento a nivel alcaldía se utilizó la ecuación 1, la cual busca determinar el precio por tipo de alojamiento tomando como referencia los precios del total de ofertas registradas en cada territorio.

Ecuación 1

$$PAir_{to}^{año} = \frac{Price\ OA}{N\ de\ ofertas}$$

Donde:

$PAir_{to}^{año}$ = Precio de oferta Airbnb de 2019 a 2023

$Price\ OA$ = Precio de Ofertas de Airbnb * (se considera cada tipo de alojamiento)

$N\ de\ ofertas$ Total de ofertas + (se considera cada tipo de alojamiento)

Mientras que en el segundo objetivo se busca estimar el porcentaje de vivienda del parque habitacional existente que

se ha insertado en la plataforma de alquileres temporales. La estimación nos ayudará a inferir un aproximado de la salida de viviendas residenciales del *stock* habitacional para su inserción en un mercado de alquiler temporal (ecuación 2). Para ello se utilizaron dos periodos de referencia que permitan hacer comparable el cambio en la salida de las viviendas del *stock* residencial.

El objetivo utilizó dos fuentes de datos, la primera es Inside Airbnb de donde se eligieron únicamente aquellas ofertas disponibles de alojamientos enteros (*Ofe_AE*). La segunda fuente de información para este análisis corresponde a los Censos de Población y Vivienda de INEGI 2010 y 2020 (INEGI, 2010, 2020). Las variables utilizadas fueron Total de Viviendas Particulares Habitadas (*VivTot_PH*) y fueron seleccionados únicamente dos tipos de vivienda: casa o departamento y los datos fueron presentados en áreas geoestadísticas básicas (*AGEB*). De esta manera, en ambas fuentes de información, se han considerado viviendas enteras, ya sea en modalidad casa o departamento para evitar la subrepresentación que tendría al incorporar alojamientos de recámaras o espacios compartidos. La motivación de esta elección es homogeneizar las fuentes de información en la medida de lo posible.

Ecuación 2

$$Viv_Con_Air = (Ofe_AE / VivTot_PH) * 100$$

Donde:

Viv_Con_Air = Vivienda convertida a Airbnb

Ofe_AE = Alojamiento entero (casa o departamento)

VivTot_PH = Viviendas totales particulares habitadas

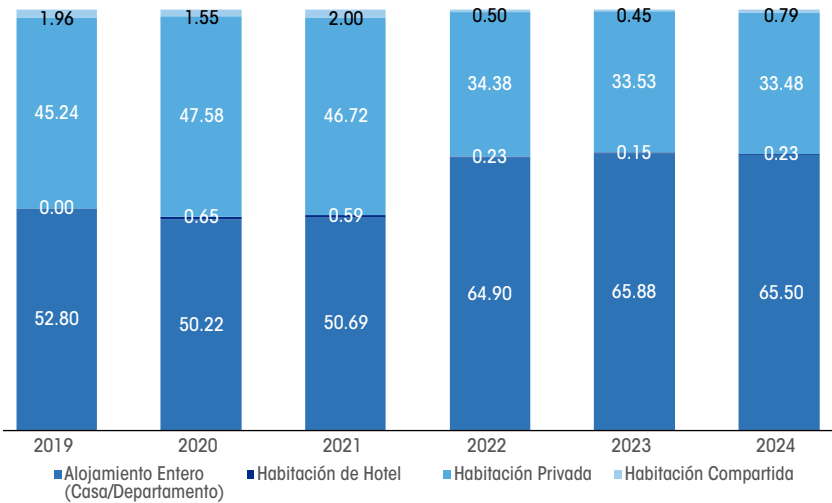
RESULTADOS

Distribución espacial de Airbnb en la CDMX

La presencia que existe de Airbnb en la Ciudad de México presenta diferencias territoriales importantes. Se observa que los tipos de alojamiento, así como los precios ofertados, tienen una distribución heterogénea dentro de la ciudad que se concentra en puntos estratégicos. *A priori* de presentar los patrones identificados, se establecieron cuatro tipos distintos de alojamiento en la plataforma de Airbnb (Airbnb, 2024); el primero corresponde al alojamiento entero, es decir, un departamento o casa entera para el alquiler temporal. El segundo engloba las habitaciones privadas, que representan una recámara dentro de un hogar en donde se comparten áreas comunes, excepto el dormitorio. El tercero se refiere a las habitaciones de hotel; este es un tipo de alojamiento relativamente nuevo donde se dispone de los servicios de hoteles tradicionales, aunque existen habitaciones privadas o compartidas. Y la cuarta forma de alojamiento es la de habitaciones compartidas en donde todos los servicios, incluyendo el dormitorio, son compartidos.

En el caso particular de CDMX, el tipo de alojamiento con menor uso es el de habitaciones de hotel (Gráfica 2). Estos alojamientos, junto con los de habitaciones compartidas, han sido uno de los servicios más demandados principalmente en la región de Europa por viajeros jóvenes que encuentran una ventaja en compartir experiencias con otros viajeros, pero con una mayor seguridad que los hostales. Sin embargo, este tipo de alojamiento no es uno de los más utilizados en CDMX y sus registros son escasos.

Gráfica 2. Concentración de ofertas en Airbnb por tipo de alojamiento en CDMX



Fuente: elaboración propia con base en datos de Airbnb (2024).

El primer registro en este tipo de alojamiento es de 2020 y se concentraron específicamente en siete alcaldías de la CDMX: Álvaro Obregón, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Cuajimalpa y Gustavo. A. Madero; sin embargo, no todas las demarcaciones presentan registros consecutivos entre 2020 y 2024. También se identifica que, dentro de este grupo de alojamientos, las dos últimas alcaldías son las que tienen un precio inferior al promedio dentro de las otras cinco alcaldías.

Sobre los precios en este tipo de alojamiento es preciso mencionar que tres alcaldías son las que presentan los costos más altos en este tipo de alojamiento: en 2020 fue la alcaldía de Cuauhtémoc, en donde se registró un precio de hasta 3,177 pesos por noche; en 2022 fue Miguel Hidalgo la que tuvo un precio por arriba de la media con cerca de 12,305 pesos por noche, seguida de Coyoacán con un costo aproximado de 2,845 pesos (Cuadro 1).

Cuadro 1. Precio promedio por tipo de vivienda en Airbnb por alcaldía en la CDMX, 2019-2024

Año	Entero*	Cuarto de hotel	Recámara privada	Recámara compartida	Año	Entero*	Cuarto de hotel	Recámara privada	Recámara compartida
Álvaro Obregón					Iztapalapa				
2019	\$ 1,491	-	\$ 704	\$ 375	2019	\$ 819	-	\$ 402	\$ 326
2020	\$ 1,390	\$ 1,252	\$ 767	\$ 458	2020	\$ 646	-	\$ 663	\$ 327
2021	\$ 1,668	\$ 1,895	\$ 951	-	2021	\$ 1,143	-	\$ 847	-
2022	\$ 1,520	\$ 2,069	\$ 706	\$ 425	2022	\$ 719	-	\$ 553	\$ 390
2023	\$ 1,553	\$ 2,004	\$ 705	\$ 560	2023	\$ 763	-	\$ 525	-
2024	\$ 1,633	\$ 2,064	\$ 725	\$ 660	2024	\$ 831	-	\$ 593	-
Azcapotzalco					La Magdalena Contreras				
2019	\$ 1,062	-	\$ 425	\$ 275	2019	\$ 1,300	-	\$ 499	-
2020	\$ 990	-	\$ 401	\$ 392	2020	\$ 1,202	-	\$ 601	\$ 327
2021	\$ 916	-	\$ 440	\$ 428	2021	\$ 1,706	-	\$ 735	-
2022	\$ 1,045	-	\$ 517	-	2022	\$ 1,576	-	\$ 804	-
2023	\$ 955	-	\$ 482	-	2023	\$ 1,230	-	\$ 715	-
2024	\$ 1,015	-	\$ 572	-	2024	\$ 1,330	-	\$ 815	-
Benito Juárez					Miguel Hidalgo				
2019	\$ 1,290	-	\$ 538	\$ 331	2019	\$ 2,452	-	\$ 777	\$ 866
2020	\$ 1,225	\$ 1,490	\$ 562	\$ 748	2020	\$ 2,171	\$ 2,271	\$ 897	\$ 617
2021	\$ 1,615	\$ 1,667	\$ 704	\$ 280	2021	\$ 3,177	\$ 14,219	\$ 1,253	-
2022	\$ 1,332	\$ 1,290	\$ 618	\$ 336	2022	\$ 3,153	\$ 2,039	\$ 1,085	\$ 527
2023	\$ 1,373	\$ 1,033	\$ 752	\$ 318	2023	\$ 2,420	\$ 1,780	\$ 1,200	\$ 629
2024	\$ 1,423	\$ 1,083	\$ 802	\$ 368	2024	\$ 2,576	\$ 1,936	\$ 1,356	\$ 785
Coyoacán					Milpa Alta				
2019	\$ 1,446	-	\$ 715	\$ 385	2019	\$ 1,700	-	-	-
2020	\$ 1,458	\$ 2,171	\$ 598	\$ 1,690	2020	\$ 2,027	-	\$ 2,288	-
2021	\$ 2,066	\$ 1,547	\$ 1,204	\$ 327	2021	-	-	-	-
2022	\$ 1,483	\$ 3,288	\$ 768	\$ 345	2022	\$ 689	-	\$ 475	-
2023	\$ 1,472	\$ 1,786	\$ 1,169	\$ 392	2023	\$ 1,324	-	\$ 519	-
2024	\$ 1,507	\$ 1,821	\$ 1,204	\$ 427	2024	\$ 1,424	-	\$ 599	-
Cuajimalpa de Morelos					Tláhuac				
2019	\$ 2,011	-	\$ 777	\$ 775	2019	\$ 545	-	\$ 312	\$ 650
2020	\$ 1,712	\$ 2,267	\$ 978	\$ 1,876	2020	\$ 1,689	-	\$ 352	\$ 261
2021	\$ 1,974	-	\$ 685	\$ 2,706	2021	\$ 655	-	\$ 399	\$ 261
2022	\$ 1,732	-	\$ 1,363	-	2022	\$ 447	-	-	-
2023	\$ 2,127	\$ 1,564	\$ 889	-	2023	\$ 523	-	\$ 378	-
2024	\$ 2,577	\$ 2,014	\$ 1,339	-	2024	\$ 643	-	\$ 438	-

Continúa

Continuación

Año	Entero*	Cuarto de hotel	Recámara privada	Recámara compartida	Año	Entero*	Cuarto de hotel	Recámara privada	Recámara compartida
Cuauhtémoc					Tlalpan				
2019	\$ 1,993	-	\$ 710	\$ 449	2019	\$ 1,447	-	\$ 488	\$ 496
2020	\$ 1,855	\$ 1,493	\$ 680	\$ 339	2020	\$ 1,095	-	\$ 501	\$ 628
2021	\$ 2,153	\$ 3,671	\$ 1,230	\$ 449	2021	\$ 2,491	-	\$ 547	\$ 458
2022	\$ 2,174	\$ 1,374	\$ 950	\$ 420	2022	\$ 1,315	\$ 655	\$ 605	\$ 549
2023	\$ 2,028	\$ 1,530	\$ 888	\$ 444	2023	\$ 1,560	-	\$ 675	\$ 549
2024	\$ 2,278	\$ 1,780	\$ 1,138	\$ 694	2024	\$ 1,810	-	\$ 925	\$ 799
Gustavo A. Madero					Venustiano Carranza				
2019	\$ 1,020	-	\$ 473	\$ 300	2019	\$ 1,037	-	\$ 546	\$ 318
2020	\$ 1,031	\$ 915	\$ 609	\$ 275	2020	\$ 1,275	-	\$ 495	\$ 588
2021	\$ 1,318	-	\$ 520	-	2021	\$ 1,112	-	\$ 618	-
2022	\$ 931	-	\$ 529	-	2022	\$ 1,038	-	\$ 625	\$ 479
2023	\$ 1,107	-	\$ 585	\$ 431	2023	\$ 1,182	-	\$ 727	\$ 692
2024	\$ 1,187	-	\$ 665	\$ 511	2024	\$ 1,302	-	\$ 827	\$ 781
Iztacalco					Xochimilco				
2019	-	-	\$ 435	\$ 365	2019	\$ 806	-	\$ 378	-
2020	\$ 813	-	\$ 580	\$ 515	2020	\$ 1,804	-	\$ 396	-
2021	-	-	\$ 643	-	2021	\$ 2,571	-	\$ 837	-
2022	\$ 1,046	-	\$ 558	\$ 546	2022	\$ 1,087	-	\$ 652	-
2023	\$ 1,102	-	\$ 745	\$ 1,059	2023	\$ 1,628	-	\$ 639	-
2024	\$ 1,202	-	\$ 845	\$ 1,159	2024	\$ 2,078	-	\$ 665	-

Fuente: elaboración propia con base en datos de Inside Airbnb (2019-2024).

El alojamiento entero es el de mayor uso y el que concentra la mayor cantidad de ofertas (Gráfica 2). Dentro de este tipo de alojamiento también existen diferencias en cuanto a los precios y su localización. Se identificaron ocho municipios que concentran los precios más altos por noche, en los que destaca Miguel Hidalgo, con precios superiores a los \$2,000 por noche, seguido de Cuauhtémoc y Cuajimalpa, con precios inferiores a los \$1,800. En una segunda categoría se encuentran tres municipios que tienen precios similares que rondan entre los \$1,200 y \$1,300 y corresponden a Álvaro Obregón, Coyoacán y Tlalpan, mientras que Magdalena Contreras y

Benito Juárez se posicionan como las alcaldías con los precios más bajos de \$1,100 pesos por noche.

Las ocho alcaldías restantes presentan mayor heterogeneidad en los precios por noche y aun cuando tienen precios similares no es posible identificar un patrón como en las anteriores. En Azcapotzalco, Gustavo A. Madero y Venustiano Carranza los precios oscilan entre los \$800 y \$1,000 pesos. Luego se encuentran Iztacalco e Iztapalapa con precios inferiores de entre \$600 y \$900, seguidas por Tláhuac con un promedio de \$400 a \$ 00 pesos por noche (Cuadro 1). En otro grupo están Milpa Alta y Xochimilco, que presentan gran variabilidad en sus precios durante los años de análisis sin un patrón identificable.

El tercer tipo de alojamiento correspondiente a habitaciones privadas registra menor homogeneidad (Gráfica 2) en cuanto a la dinámica de los precios y su distribución, y solo cuatro alcaldías presentan los precios más altos: Coyoacán, Cuajimalpa, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo con precios entre los \$600 y \$1,200. La diferencia con las otras alcaldías de la ciudad se hace evidente, por lo que encontramos zonas con precios inferiores como Álvaro Obregón y Magdalena Contreras con un aproximado por noche de \$600 pesos. En las ocho alcaldías restantes (Azcapotzalco, Benito Juárez, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Tlalpan, Xochimilco y Venustiano Carranza) se observa una gran variabilidad de precios lo que hace de este tipo de alojamiento la modalidad más heterogénea, ya que los costos rondan entre los \$400 hasta los \$700 pesos por noche. Sin embargo, al igual que en el caso anterior, las alcaldías de Milpa Alta y Tláhuac son las que tienen los precios más bajos, entre \$200 y \$300 pesos.

En cuanto a las habitaciones compartidas es la modalidad menos común y presenta una disminución en general de los precios por noche y reducida presencia territorial (Gráfica 2). Los precios más altos oscilan entre \$400 y \$600 y se ofrecen

particularmente en las alcaldías de Iztacalco, Miguel Hidalgo, Tlalpan y Venustiano Carranza. Mientras que seis alcaldías más presentan los precios más bajos de hasta \$300 pesos por noche: Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc e Iztapalapa. Por otro lado, municipios periféricos de la ciudad como Magdalena Contreras, Milpa Alta y Xochimilco carecen de este tipo de alojamientos.

Además de los cambios en los precios de los alojamientos temporales es importante mostrar que el crecimiento en el número de las ofertas tiene una tendencia de hiperconcentración. Si bien entre 2019 y 2021 el patrón general en la CDMX muestra una detracción de las ofertas de alquiler en plataforma derivada de la pandemia de covid-19, a partir de 2022 se observa un cambio drástico. Con base en un análisis realizado para mostrar las tasas de crecimiento de las ofertas de alojamiento por plataforma, tal como se puede observar en cuadro 2, el resultado para 2022 muestra que los alojamientos enteros fueron los únicos que presentaron un aumento de más de 36%, mientras que en ese mismo año los otros tipos de alojamiento presentan decrecimientos.

Cuadro 2. Tasas de crecimiento del número de ofertas en Airbnb en la CDMX, 2019-2024

Año	Alojamiento Entero (Casa/Departamento)	Habitación de Hotel	Habitación Privada	Habitación Compartida
2019-2020	-4.89%	0	5.17%	-20.85%
2020-2021	-5.37%	-14.57%	-7.94%	20.65%
2021-2022	36.57%	-59.58%	-21.52%	-73.41%
2022-2023	1.50%	-35.53%	-2.46%	-10.12%
2023-2024	9.96%	72.32%	10.43%	95.76%

Fuente: elaboración propia con base en datos de Inside Airbnb (2019-2024).

Respecto a esta tendencia, en 2023 se presenta el mismo escenario, ya que únicamente el alojamiento entero es el que tiene un crecimiento —aunque inferior al del año anterior—, de solo 1.50%. También se observa una reducción en los números negativos de los otros tipos de alojamiento. Este panorama contrasta con el de 2024, cuando los tres tipos de alojamiento que habían tenido decrecimiento en años anteriores cambian y muestran un aumento exponencial. Tan solo las habitaciones de hotel aumentan un 72%, mientras que las habitaciones compartidas se incrementan un 95%. Este aumento es muestra de una forma de invasión en este tipo de alojamiento temporal. Por otro lado, los alojamientos enteros y las habitaciones privadas fueron los que tuvieron un menor crecimiento con tan solo 9% y 10% respecto al año anterior.

CONVERSIÓN DEL PARQUE HABITACIONAL AL DE PLATAFORMA

De manera previa, los resultados observados nos muestran un escenario expansivo de la plataforma de Airbnb en la CDMX, donde es posible identificar una distribución heterogénea de la presencia de viviendas de alquiler temporal. La concentración de estas formas de alojamiento se sitúa principalmente en las zonas centrales y las colindantes a la zona céntrica de la ciudad. La presencia de esta forma de alquiler decrece a medida que se aleja de la centralidad, por lo que puede observarse una forma difusa de concentración.

En este sentido, los siguientes resultados presentan una estimación del porcentaje de viviendas que han salido del parque habitacional existente y se han incorporado a la plataforma como viviendas de alquiler temporal. Para este objetivo se buscó hacer un comparativo de dos periodos, sin embargo,

al tener dos fuentes de datos se incorporaron en la medida de lo posible datos que sirvieran de punto de comparación. En el caso de las ofertas de Airbnb se utilizó la información disponible para 2019 y 2024; aun cuando esta plataforma llegó a CDMX en 2009, la información de este año no está disponible. Mientras que para el Censo de Población y Vivienda se agregó la información de 2010 y 2020. La decisión de utilizar para ambos periodos el Censo y no otra fuente de información radica en la representatividad de la muestra.

Los resultados presentados para ambos periodos muestran los porcentajes que tienen las AGEB en cuanto a las ofertas de vivienda en plataforma. En los resultados de 2010 existían 2,277 AGEB que tenían el 0% de sus viviendas ofertadas dentro de la plataforma, seguidas de 136 con un porcentaje entre 1 y 10%, localizadas principalmente en el nororiente y centro de la ciudad. Las siguientes AGEB con disponibilidad de vivienda en plataforma concentra a 13 con un porcentaje de entre 11% y 20% (Figura 2).

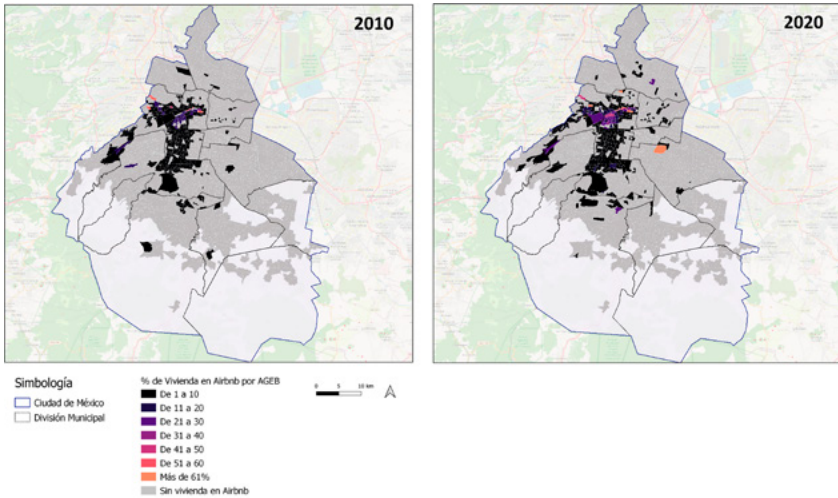
Por otra parte, se encuentran las AGEB con la mayor cantidad de ofertas en alquiler por plataforma en donde seis tienen entre 31% y 40% de su vivienda en esta situación, ubicadas principalmente en el centro de la ciudad, sin embargo, no son territorios contiguos por lo que no presentan una concentración. Finalmente, existen cuatro AGEB que se consideran los territorios con una mayor presencia de vivienda en Airbnb, en donde cerca de 41% a 50% de sus viviendas se encuentran en esta forma de arrendamiento, aunque tampoco comparten límites geográficos.

El análisis del segundo periodo presenta cuatro cambios relevantes del anterior. El primero es la reducción del número de AGEB con 0% de su parque habitacional en la plataforma a solo 1,979. El segundo cambio importante se refiere a una reducción en el número de AGEB con porcentajes entre 1 y 10%

de su vivienda en la plataforma, de 410 a solo 136 (Figura 2). Este cambio se sitúa principalmente en la alcaldía Benito Juárez, donde cerca del 90% de su demarcación se encuentra en esta categoría con presencia de entre 0 y 10% de vivienda por AGEB. Con este resultado se observa un punto importante, uno que identifica a esta alcaldía como el centro de las ofertas de alojamiento temporal cuyo radio de influencia se extiende hacia los territorios aledaños y decrece en medida que se aleja. También es importante señalar que esta alcaldía se podría considerar como el punto de partida para este fenómeno urbano, el cual se expande hacia las AGEB colindantes, particularmente al norponiente, poniente y norte de la ciudad.

El tercer cambio se refiere a la formación de varios clústeres en la ciudad, en donde cada vez más AGEB se integran espacialmente con mayores porcentajes de sus viviendas dentro de la plataforma de Airbnb. Uno de esos clústeres es la herradura que se observa en 2019, pero que para 2023 se define territorialmente con mayor precisión abarcando casi la totalidad de las AGEB de cinco alcaldías. Otro clúster es el formado en la alcaldía Cuauhtémoc, que tiene entre 11% y 20% de su vivienda en Airbnb. El clúster anterior tiene cercanía física con otro formado entre cinco AGEB localizadas entre los límites de la alcaldía Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, en donde entre el 21 y 30% del total de su parque habitacional está inserto en la plataforma (Figura 2), convirtiendo a esta zona en la de mayor concentración y conversión. Este cambio nos muestra que mientras que las AGEB con menor presencia de alojamientos en Airbnb decrecen, aquellos territorios con mayor porcentaje de vivienda en esta plataforma aumentan.

Figura 2. Conversión de la vivienda residencial en vivienda de alquiler temporal por AGEB en la CDMX, 2010-2020



Fuente: elaboración propia con base en datos de Airbnb (2019, 2023) y Censo Población y Vivienda (INEGI, 2010, 2020).

El cuarto y último cambio identificado en este segundo periodo de análisis correspondiente a 2020 identifica aquellas AGEB con la mayor concentración de viviendas en plataforma. En este caso hay dos AGEB que tienen entre 31% y 40% de su vivienda en alquiler temporal; otras tres concentran entre el 41% y 50% y se localizan en el centro y norte. Se creó una nueva categoría con porcentajes de entre 51% y 60% de la vivienda ofertada en la plataforma localizada en el centro de la ciudad. Estas AGEB aumentaron con respecto al periodo anterior, aunque siguen presentando una forma de localización dispersa en el territorio, ya que no comparten límites o vértices por lo que no tienen contigüidad física. Esto da lugar a un nuevo proceso que sigue en formación, por lo que aún no se encuentra un patrón o altos índices de concentración de estas AGEB.

CONCLUSIONES

Entre 2019 y 2020, o por lo menos en el primer trimestre de ese año, la presencia de Airbnb se proyectaba como un fenómeno expansivo en la Ciudad de México. Si bien para años previos la información sobre Airbnb es restringida, se toma el año de 2019 como un ejemplo retrospectivo del comportamiento de la plataforma en la ciudad y se puede observar que su crecimiento había sido paulatino y, hasta cierto punto, lento. Mientras que 2020 será considerado un punto totalmente atípico por la pandemia de covid-19, que tuvo efectos de gran magnitud en el sector turístico y evidentemente en las ofertas de hospedaje y alojamiento temporal.

El año 2021 se convirtió en el punto de inflexión del crecimiento lineal que Airbnb había experimentado en años anteriores y se hicieron evidentes las consecuencias por la pandemia, por lo que se pueden identificar tres grandes tendencias. La primera indudablemente es la reducción de las ofertas de alojamiento de Airbnb en toda la Ciudad de México, que en algunos territorios significó la desaparición total de esas ofertas en plataforma. La segunda nos muestra que aquellas pocas ofertas que continuaron inscritas en la plataforma se localizaron particularmente en dos alcaldías y en reducidas AGEB, ubicadas en la centralidad de la ciudad. La tercera muestra que, aun cuando en 2021 las ofertas de alojamiento temporal disminuyeron, los precios se conservaron e incluso en algunos casos aumentaron.

Sobre este punto será necesario analizar el motivo por el cual los precios aumentaron en lugar de disminuir, si la demanda de vivienda fue nacional o internacional y en qué medida la prolongación de medidas de contención hizo que estas ofertas de plataforma continuaran en territorios específicos. También habrá que evaluar si las políticas de puertas abiertas fueron una de las

razones que llevaron a la Ciudad a convertirse en uno de los territorios más elegidos por los nómadas digitales.

Los años consecutivos a 2021 y con el regreso a la normalidad tras la pandemia, Airbnb ha experimentado un proceso de recuperación. Tras la caída de sus acciones en la bolsa de valores internacional y las pérdidas millonarias que representó la contracción del sector turístico, la plataforma hizo muestra de su capacidad adaptativa implementando estrategias dirigidas a promover los ambientes remotos y digitales, así como un mayor aprovechamiento del concepto de viajar. Por lo que, en el caso de la Ciudad de México, 2022 y 2023 se convirtieron en los años del proceso de recuperación de la plataforma. Este proceso ha superado la expansión vista a inicios de 2019, y se puede observar que la cantidad de ofertas de alojamiento temporal ha aumentado a gran escala. En algunos casos hay territorios donde más del 60% de su parque habitacional existente se encuentra inserto en la plataforma, por lo que se puede decir que ha comenzado una fase invasiva de la plataforma.

Respecto a los resultados, es necesario señalar que cada vez más la presencia de AGEB con un mayor porcentaje de viviendas en la plataforma de Airbnb se concentra en el centro y poniente de la ciudad, pero de igual manera los territorios del norte y oriente han comenzado a experimentar cambios significativos que muestran una inserción de territorios que no estaban en esta dinámica antes de 2019. Es decir, la recuperación de la plataforma a anexado a nuevos territorios a esta lógica de alquiler temporal reconfigurando la dinámica territorial.

Otro aspecto relevante es la formación de clústeres por la alta concentración de ofertas de alquiler temporal localizados en dos municipios: Miguel Hidalgo y Cuajimalpa, por lo que será necesario ampliar las investigaciones con la finalidad de determinar si el reciente apareamiento en estos territorios fue consecuencia de la pandemia y la idea de residir en zonas con

menor densidad de población para frenar los niveles de contagio o si su presencia ha sido consecuencia de la valoración que se da al entorno natural en esta zona.

El último punto de discusión es lo que sucede con las áreas centrales de la Ciudad de México por la hiperconcentración de las ofertas de alquiler temporal. Si bien estas zonas son las que han tenido mayor visibilidad en la academia por los procesos de gentrificación y la formación de conos de alta renta, después del punto de inflexión de 2021 este proceso parece haberse estancado. Es decir, entre 2022 y 2023 estas zonas parecen no experimentar cambios significativos en cuanto a una mayor concentración de vivienda de alojamiento temporal, mientras que otras zonas, principalmente en el poniente y sur de la ciudad, se han convertido en los nuevos puntos de hiperconcentración.

La información aportada en este trabajo muestra la paulatina expansión de la plataforma de Airbnb en la Ciudad de México en los últimos cinco años y contribuye a la documentación de casos de países en vías de desarrollo en torno a la vivienda de alquiler por plataforma. Las evidencias presentadas también exponen la relevancia de ciudades que no disponen de regulación en la materia con la finalidad de evitar escenarios como los que enfrentan los países europeos, donde el boom de esta forma de alquiler ha sobrepasado los límites y a las autoridades.

BIBLIOGRAFÍA

Abdar, M., & Yen, N. Y. (2020). Analysis of user preference and expectation on shared economy platform: An examination of correlation between points of interest on Airbnb. *Computers in Human Behavior*, 107. <https://doi.org/10.1016/j.chb.2018.09.039>

- Airbnb. (2024). *About us*. <https://news.airbnb.com/ea/about-us/>
- Aliyev, K., Amiraslanova, M., Bakirova, N., & Eynizada, N. (2019). Determinants of housing prices in Baku: Empirical analyses. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 12(2), 281–297. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-08-2018-0062>
- Amaro, S., Andreu, L., & Huang, S. (2019). Millennials' intentions to book on Airbnb. *Current Issues in Tourism*, 22(18), 2284–2298. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1448368>
- Anthony, R., & Neri, O. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona & Sociedad*, 34(1), 1–25.
- Anwar, S. T. (2018). Growing global in the sharing economy: Lessons from Uber and Airbnb. *Global Business and Organizational Excellence*, 37(6), 59–68. <https://doi.org/10.1002/joe.21890>
- Aruan, D. T. H., & Felicia, F. (2019). Factors influencing travelers' behavioral intentions to use P2P accommodation based on trading activity: Airbnb vs Couchsurfing. *International Journal of Culture, Tourism, and Hospitality Research*, 13(4), 487–504. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-03-2019-0047>
- Bosma, J. R., & van Doorn, N. (2022). The gentrification of Airbnb: Closing rent gaps through the professionalization of hosting. *Space and Culture*. <https://doi.org/10.1177/12063312221090606>
- Chang, H. H. (2020). Does the room sharing business model disrupt housing markets? Empirical evidence of Airbnb in Taiwan. *Journal of Housing Economics*, 49, 101706. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2020.101706>
- Cocola-Gant, A., & Lopez-Gay, A. (2020). Transnational gentrification, tourism and the formation of 'foreign-only' enclaves in Barcelona. *Urban Studies*, 57(15), 3025–3043. <https://doi.org/10.1177/0042098020916111>

- Contu, G., Frigau, L., & Conversano, C. (2023). Price indicators for Airbnb accommodations. *Quality and Quantity*, 57(5), 4779–4802. <https://doi.org/10.1007/s11135-022-01576-6>
- Cvelbar, L. K., Vavpotic, D., & Dolnicar, S. (2021). *Resident satisfaction with the growth of Airbnb in Ljubljana—before, during and after COVID-19*. The University of Queensland, 142.
- de Amorim Lima, G. V. B., de Carvalho, A. C. G., & Kato, R. B. (2023). Price determinants of shared accommodation properties in Rio de Janeiro: How Airbnb reflects city transformations. *Journal of Urban Planning and Development*, 149(4). <https://doi.org/10.1061/jupddm.upeng-4352>
- de Souza, R. B., & Leonelli, G. C. V. (2021). Airbnb in Brazil: A new research agenda for urban studies. *Urbe*, 13, 1–15. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>
- Dolnicar S, Z. S. (2020). COVID-19 and Airbnb—Disrupting the Disruptor. *Annals of Tourism Research*, 83.
- Geissinger, A., Laurell, C., & Sandström, C. (2020). Digital disruption beyond Uber and Airbnb—Tracking the long tail of the sharing economy. *Technological Forecasting and Social Change*, 155. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2018.06.012>
- Gobierno de la Ciudad de México (2023). *Regulación para plataformas digitales de servicios de alojamiento en beneficio del sector turístico, usuarios, anfitriones y vecinos*. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/presenta-gobierno-capitalino-propuesta-de-regulacion-para-plataformas-digitales-de-servicios-de-alojamiento-en-beneficio-del-sector-turistico-usuarios-anfitriones-y-vecinos>
- Gobierno de la Ciudad de México (2024). Gaceta Oficial de la Ciudad de México. *Reforma Estancia Turística Eventual*.
- Gobierno de la Ciudad de México (2023). *Guía turística de la Ciudad de México*.

- INEGI (2010). *XIII Censo Población y Vivienda 2010*. Censo Población y Vivienda.
- INEGI (2020). *XIV Censo Población y Vivienda 2020*. Censo Población y Vivienda.
- INEGI (2023). *Producto Interno Bruto Trimestral*. PIB Trimestral. <https://www.inegi.org.mx/temas/pib/>
- Kuhzady, S., Seyfi, S., & Béal, L. (2020). Peer-to-peer (P2P) accommodation in the sharing economy: a review. En *Current Issues in Tourism* (pp. 1–16). Routledge. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786505>
- Lázaro, Esmeralda (2024, 26 de marzo). Oferta de Airbnb equivale a 50% de los cuartos de hotel en la CDMX. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Oferta-de-Airbnb-equivale-a-50-de-los-cuartos-de-hotel-en-CDMX-20240326-0128.html>
- Lee, K. H., & Kim, D. H. (2019). A peer-to-peer (P2P) platform business model: the case of Airbnb. *Service Business*, 13(4), 647–669. <https://doi.org/10.1007/s11628-019-00399-0>
- Lutz, C., & Newlands, G. (2018). Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, 88, 187–196. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2018.03.019>
- Mody, M. A., Jung, S., Dogru, T., & Suess, C. (2023). How do consumers select between hotels and Airbnb? A hierarchy of importance in accommodation choice. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 35(4), 1191–1218. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-12-2021-1551>
- Navarrete Escobedo, D. (2020). Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies*, 57(15), 3151–3168. <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- Rabiei-Dastjerdi, H., McArdle, G., & Hynes, W. (2022). Which came first, the gentrification or the Airbnb? Identifying

- spatial patterns of neighbourhood change using Airbnb data. *Habitat International*, 125, 102582. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102582>
- Remané, G., Schneider, S., & Hanelt, A. (2022). Digital business model types: Understanding their mechanisms as recipes to commercialise digital technologies. *International Journal of Innovation Management*, 26(3). <https://doi.org/10.1142/S1363919622400199>
- Rivas, R., Patil, D., Hristidis, V., Barr, J. R., & Srinivasan, N. (2019). The impact of colleges and hospitals to local real estate markets. *Journal of Big Data*, 6(1). <https://doi.org/10.1186/s40537-019-0174-7>
- Sainger, G. (2018). *Leadership in Digital Age: A Study on the Role of Leader in this Era of Digital Transformation*.
- Santos, G., Mota, V. F. S., Benevenuto, F., & Silva, T. H. (2020). Neutrality may matter: sentiment analysis in reviews of Airbnb, Booking, and Couchsurfing in Brazil and USA. *Social Network Analysis and Mining*, 10(1). <https://doi.org/10.1007/s13278-020-00656-5>
- Sarkar, A., Koohikamali, M., & Pick, J. B. (2020). Spatial and socioeconomic analysis of host participation in the sharing economy: Airbnb in New York City. *Information Technology and People*, 33(3), 983–1009. <https://doi.org/10.1108/ITP-10-2018-0481>
- Sayın, Z. M., Elburz, Z., & Duran, H. E. (2022). Analyzing housing price determinants in Izmir using spatial models. *Habitat International*, 130, 102712. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102712>
- Sengupta, P., Biswas, B., Kumar, A., Shankar, R., & Gupta, S. (2021). Examining the predictors of successful Airbnb bookings with Hurdle models: Evidence from Europe, Australia, USA and Asia-Pacific cities.

- Journal of Business Research*, 137, 538–554. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2021.08.035>
- Shabrina, Z., Arcaute, E., & Batty, M. (2022). Airbnb and its potential impact on the London housing market. *Urban Studies*, 59(1), pp. 197–221. <https://doi.org/10.1177/0042098020970865>
- Toader, V., Negrușă, A. L., Bode, O. R., & Rus, R. V. (2022). Analysis of price determinants in the case of Airbnb listings. *Economic Research-Ekonomska Istrazivanja*, 35(1), 2493–2509. <https://doi.org/10.1080/1331677X.2021.1962380>
- Tong, B., & Gunter, U. (2022). Hedonic pricing and the sharing economy: How profile characteristics affect Airbnb accommodation prices in Barcelona, Madrid, and Seville. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3309–3328. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1718619>
- Xie, K. L., Kwok, L., & Heo, C. Y. (2020). Are Neighbors Friends or Foes? Assessing Airbnb Listings' Agglomeration Effect in New York City. *Cornell Hospitality Quarterly*, 61(2), 128–141. <https://doi.org/10.1177/1938965519890578>
- Yuan, F., Wei, Y. D., & Wu, J. (2020). Amenity effects of urban facilities on housing prices in China: Accessibility, scarcity, and urban spaces. *Cities*, 96(4), 102433. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102433>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2021). A first look at online reputation on Airbnb, where every stay is above average. *Marketing Letters*, 32(1), 1–16. <https://doi.org/10.1007/s11002-020-09546-4>

II. Concentración de Airbnb en la Ciudad de México

Enrique Pérez Campuzano

INTRODUCCIÓN

En los últimos años hemos visto una transformación importante en cómo se concibe a las ciudades. Si bien es cierto que la construcción de lo urbano es cambiante, las últimas décadas han sido vertiginosas: desde la pérdida de industria y su pretendido regreso (*backshoring*) hasta el papel que tienen las plataformas digitales y la Inteligencia Artificial en las modificaciones de la gestión y en las acciones de las y los ciudadanos.

Dentro de este último aspecto, al menos dos puntos resaltan: el primero es la forma en cómo nos movemos en la ciudad. Desde las aplicaciones de guía geográfica (por ejemplo, Google Maps o Waze) hasta las ofertas de viajes (Uber, por nombrar a una de las más importantes) (Törnberg y Söderström, 2025). En el segundo, es toda la oferta de residencias de corto plazo. Las rentas de corto plazo, RCP (o Short Term Rentals, en inglés) han estado a debate en muchas ciudades (de Amorim Lima *et al.*, 2023a; Gutiérrez & Domènech, 2020; Sridhar, 2022). Entre los elementos con mayor discusión en torno a este tipo de ofertas se encuentran: a) el efecto en el precio debido a la reducción de la oferta de vivienda en renta; b) el acceso a la vivienda en renta para sectores de menores ingresos en áreas centrales de las ciudades; c) los efectos en industrias tradicionalmente dedicadas a

este segmento (hoteles, particularmente); d) ¿cómo deberían los gobiernos regular este tipo de rentas?

Las consideraciones sobre los efectos de Airbnb sobre la oferta de vivienda deben pasar, en un primer momento, por una evaluación de su crecimiento, así como algunas características básicas. En este capítulo se propone una revisión general de la situación de ofertas de Airbnb en la Ciudad de México (CDMX), particularmente la localización por colonia, tipos de ofertas, precios y localización respecto a elementos como infraestructura, servicios y empleo.

Para ello se usan los datos provistos por Inside Airbnb (Inside Airbnb, 2025). Esta es una plataforma que recupera las ofertas en algunas ciudades del mundo. Cabe mencionar que no existen datos abiertos para la gran mayoría de las ciudades. Por ello, el grupo encargado de Inside Airbnb se propuso recuperar los más posibles. Por otro lado, aspectos como localización respecto a la infraestructura, servicios y empleo se toman de datos de fuentes oficiales, particularmente del Gobierno de la Ciudad de México.

Las conclusiones, como era de esperarse, plantean que la oferta más importante se encuentra en la parte central de la Ciudad de México. Sin embargo, sobresalen dos corredores: centro-reforma-Santa Fe e Insurgentes. Sin embargo, habrá que plantear un crecimiento hacia zonas intermedias y la periferia de la ciudad. En ambos casos, la oferta está claramente relacionada con la dotación de infraestructura y equipamiento, lo cual reproduce la estructura urbana desigual.

Otro aspecto relevante, tal y como se ha mencionado en otros lugares (Combs *et al.*, 2020), hay una tendencia a la concentración de ofertas en unas cuantas personas/empresas. Estas pueden fungir como propietarias de las viviendas o “únicamente” como administradoras. En este último caso, habrá que pensar en una nueva forma de organización de la oferta, pues estaríamos frente a una suerte de empresas intermediarias en el mercado inmobiliario.

El capítulo se divide en tres grandes apartados. En el primero se presenta un breve recorrido de algunos de los debates sobre la presencia y crecimiento de plataformas de RCP en las ciudades. En el segundo se toma a la CDMX como uno de los casos donde la plataforma ha logrado posicionarse como una alternativa para las RCP. Aquí se analiza la distribución espacial, así como precios y algunos aspectos relacionados con empresas e infraestructura. El capítulo concluye con algunos comentarios finales.

AIRBNB Y LAS TRANSFORMACIONES DE LAS CIUDADES

Las plataformas digitales han transformado la vida en las ciudades. Desde los movimientos cotidianos (Google Maps, Uber, Waze) hasta el modo en que construimos y concebimos el espacio urbano (Instagram, X, Facebook), son algunas de las maneras en las que nos relacionamos con las aplicaciones y el espacio urbano. Sin embargo, más allá de la cotidianidad, muchas de esas empresas han incidido en la transformación de la forma y estructura urbana.

Uno de esos casos es el de las plataformas de RCP. Estas han evidenciado, en primer lugar, el crecimiento de un mercado de movilidad que busca costos más bajos, aun con el “sacrificio” de algunos aspectos, como la limpieza diaria. Empero, hasta hace relativamente poco se pensaba que este tipo de plataformas se dedicaba únicamente al sector turístico. Sin embargo, parece ser que el mercado se ha diversificado e incluye ahora también viajes de negocios; es por ello que ha habido un crecimiento de esta plataforma en ciudades con una fuerte presencia industrial o de innovación o en los distritos de negocios (sobre este punto se regresa en las consideraciones finales).

En una parte de ciudades, principalmente con gran atracción turística, se ha puesto a debate el papel que tienen estas empresas

en la oferta y disponibilidad de vivienda, así como los precios (Brunstein *et al.*, 2025; de Amorim Lima *et al.*, 2023b; Schäfer & Braun, 2016). Ante ello, se ha propuesto una serie de mecanismos regulatorios que intentan establecer un máximo de días u ofertas para una ciudad (Ferrerri & Sanyal, 2018; Nieuwland & van Melik, 2020; Urquiaga *et al.*, 2019). El debate, sin embargo, se ha centrado en qué tanto este tipo de mecanismos se sobreponen a la obtención de ganancias privadas,¹ por un lado, y la escasez de vivienda para sectores de menores ingresos, por el otro.

En este sentido, algunos gobiernos locales han intentado regular esta actividad. Airbtics (2025) hace evidente que la mayoría de los países, donde tiene presencia Airbnb, no existe regulación. Además, no toda la regulación es obligatoria de seguir o aplicable. Los países con mayores regulaciones son Japón, Grecia y Portugal. En Estados Unidos de América, Nueva York se ha caracterizado por una regulación estricta a las RCP. Por su parte, la Comunidad Europea tiene una legislación general para las RCP que se enfocan en la provisión de información precisa de las ofertas y sus características. Entonces, se ha dejado gran parte de la decisión de regular esta actividad a las ciudades. Sin embargo, aún no se conocen los efectos a mediano y largo plazo en términos de oferta y precios de las RCP.

Un segundo aspecto, sobre el cual se centra este capítulo, es la distribución espacial de las ofertas de Airbnb. Es evidente que las ofertas de RCP siguen un patrón de mercado claramente establecido: las zonas con mayor turismo y/o actividades económicas. Sin embargo, en estudios longitudinales se ha comenzado a

¹ Por ejemplo, la Foundation for Economic Education ha planteado que la relativamente nueva regulación en materia de RCP va en contra de principios básicos de la economía de mercado puesto que limita las decisiones de los poseedores de inmuebles, restringe la libre competencia y diluye las preferencias de los consumidores (FEE, 2025).

analizar el patrón de cambio, particularmente de expansión, de las ofertas. Encontrar los lugares de interés y la dinámica de las ofertas parece un ejercicio necesario. En la mayoría de los casos, la organización espacial de las ofertas sigue un patrón centro-periferia. Los centros de las ciudades generalmente proporcionan los mejores servicios en términos de oferta cultural, infraestructura y equipamiento, y, por tanto, tienen la mayor cantidad de ofertas y los mayores precios (Thackway, *et al.*, 2022; Jiang, *et al.*, 2023; Voltes-Dorta y Inchausti-Sintes, 2021). De igual manera, la infraestructura de transporte y movilidad tiene un efecto importante tanto en la distribución de las ofertas como en su precio (Jiang, *et al.*, 2023). Incluso la tasa de criminalidad tiene un impacto relevante en la distribución (Cheung y Yiu, 2023).

La estructura social y económica de la ciudad tiene influencia en la oferta espacial de RCP. Por ejemplo, la manera en que la composición demográfica tiene un efecto en la oferta y precios de Airbnb (Sarkar *et al.*, 2020) o en qué medida los sitios de interés desempeñan un papel fundamental (Eugenio-Martin *et al.*, 2019; Gyódi & Nawaro, 2021; Perez-Sanchez *et al.*, 2018). Además, claro, las características propias del inmueble. Sin embargo, para ciudades de países no desarrollados, las investigaciones son todavía escasas (de Amorim Lima *et al.*, 2023b; Salinas Arreortua, 2013). Los estudios se han centrado en esos sitios de interés o en las zonas gentrificadas, empero, la dinámica de Airbnb no se limita a ellos.

AIRBNB EN CIUDAD DE MÉXICO: RESULTADOS

Más allá de la economía colaborativa

En un principio, una parte importante de las plataformas colaborativas se enfocaba en la libertad, la colaboración y la solidaridad en una economía de mercado. Sin embargo, poco a poco

esta utopía se ha desmoronado para dar paso a una cara corporativa. Entonces, una parte del debate actualmente se centra en qué tanto las empresas de plataformas colaborativas en realidad evaden responsabilidades frente a trabajadores o a los gobiernos. En el primer caso, se ha cuestionado si las personas “afiliadas” a las plataformas deben ser consideradas como personas empleadas o no. Lo anterior implica aspectos como ingresos y seguridad social. Este es el caso de plataformas como Uber, Cabify o Didi, donde las personas que se registran como proveedores de servicio son las que asumen los riesgos y deben pagar una parte de su ingreso para continuar en ella. Por otro lado, están aquellas que se encargan de hacer un “*match*” entre demandantes de un servicio o empleo y las personas que las ofrecen o, incluso, solo algunas actividades específicas (Taskrabbit). Sin embargo, gran parte del discurso sobre la creación de una economía colaborativa esconde procesos de concentración tanto del capital como de los ingresos. Los debates sobre servicios como Uber o Didi indican qué tanto las plataformas deben hacerse responsables o no de aspectos como seguridad social y planes de retiro.²

Por lo que hace al segundo caso, otras plataformas, como Airbnb, esbozan algunos aspectos como las ganancias, impuestos y distribución de los gastos urbanos. Por ejemplo, qué tanto la plataforma o personas propietarias deberían, o no, pagar impuestos por una actividad que les genera un ingreso. En este caso, los impuestos deberían dedicarse a la mejora de la infraestructura y equipamiento urbano del cual toman ventaja. Es por ello que ciudades como Nueva York, París o Barcelona (solo por mencionar las que más han recibido atención) intentan regular el mercado e incluyen aspectos tasativos dentro

² Entre el momento de la primera versión de este capítulo y la versión final, se publicó el decreto (24 de diciembre de 2024) por el cual se adicionan disposiciones a la Ley Federal del Trabajo, particularmente en lo que hace a las personas trabajadoras en plataformas digitales.

de ello. De igual manera, se ha hecho cada vez más evidente que Airbnb reproduce los mecanismos del mercado inmobiliario “tradicional”. Dos de estos mecanismos en particular se destacan en este capítulo: la concentración de las propiedades y el intermediarismo.³ Con los datos que se cuenta en este momento no es posible establecer una distinción entre ambos y cuál de esas formas es la más importante en términos cuantitativos y cualitativos. Sin embargo, se puede construir la hipótesis de la importancia de la concentración en algunas cuantas empresas propietarias de residencias y el nacimiento y crecimiento de empresas dedicadas a la administración de viviendas. Habrá que plantear que las implicaciones son muchas. En el primer caso, es evidente que se trata de empresas de capacidades financieras importantes y que pueden dirigir el desarrollo urbano por determinados caminos. En el segundo, se trata de empresas intermediarias que se dedican a la gestión de las ofertas (desde el cuidado hasta la contabilidad) de terceras personas. En este sentido, se desconoce cuánto estas empresas pueden o no transformar el mercado de vivienda en el largo plazo. En próximas investigaciones se debería ahondar en este aspecto, pues resulta un punto angular para la gestión urbana.

Por ejemplo, según los datos de Inside Airbnb, en 2020, el 2.4% de los ofertantes (*host*, según la plataforma) ofrecían el 16.5% de los inmuebles. Esto cambió radicalmente para 2022

³ Gyódi y Nawaro (2021) llaman a este fenómeno “profesionalización”. Para ellos, la profesionalización se refiere a la transformación de la oferta de vivienda a una industria del turismo. Sin ser esto falso, acá se defiende el argumento de la concentración, por un lado, en manos de pocos ofertantes (sean personas o empresas) y del intermediarismo (personas o empresas que se dedican a administrar las ofertas). Si bien es cierto que con los datos con los que se cuenta en este momento no se puede hacer una generalización, es un punto que merece profundización.

y 2024. En 2022, ya el 5.3% del total de ofertantes concentró poco más de una tercera parte del total de ofertas. Para 2024, el 6.0% ofreció prácticamente cuatro de cada 10 inmuebles (Tabla 1). Como se decía, a pesar de que la tendencia es hacia la concentración de las ofertas en unos cuantos ofertantes, es difícil marcar una línea clara respecto a las empresas que han nacido para administrar espacios (ofrecer, limpiar y obtener los permisos necesarios).

Por otro lado, las personas que solo ofrecen un inmueble han decrecido en un 6% entre 2020 y 2024; en cambio quienes ofrecen entre dos y cinco lo han hecho en un 3%. Se puede hipotetizar que este aspecto es una suerte de capitalización por parte de propietarios que tienen más de un inmueble.

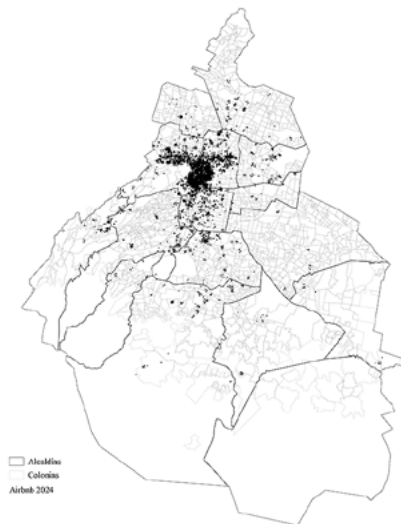
Tabla 1. Airbnb: ofertantes según cantidad de ofertas

2020				
	Ofertas	Ofertantes	Ofertas%	Ofertantes%
Una	9,372	9,372	49.2	76.8
2 a 3	4,917	2,176	25.8	17.8
4 a 5	1,603	365	8.4	3.0
Más de 5	3,141	295	16.5	2.4
	19,033	12,208	100	100
2022				
Una	7,888	7,888	34.3	70.9
2 a 3	4,907	2,143	21.3	19.3
4 a 5	2,237	511	9.7	4.6
Más de 5	7,982	588	34.7	5.3
Total	23,014	11,130	100	100
2024				
Una	8,552	8,552	32.2	70.2
2 a 3	5,320	2,316	20.0	19.0
4 a 5	2,557	580	9.6	4.8
Más de 5	10,107	732	38.1	6.0
Total	26,536	12,180	100	100

Fuente: elaboración propia con datos de Inside Airbnb.

Ahora bien, en términos de distribución espacial de las personas que ofrecen más de cinco propiedades, como se observa en la figura 1, estas se concentran en los límites de tres alcaldías: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Las diez colonias con más personas o empresas que ofrecen más de cinco inmuebles son: Juárez, Cuauhtémoc, Roma Norte, Condesa, Hipódromo Condesa, Centro, Anzures, Roma Sur, Chapultepec Morales (Polanco), Polanco Reforma y Tabacalera. Esto no debería ser especialmente raro dado que las ofertas (como se muestra abajo) se localizan, principalmente, en esta zona. Sin embargo, parece ser que ha sido esta zona la que ha recibido más atención en términos de procesos de transformación del espacio urbano (Parnreiter, 2015); que incluye fenómenos como gentrificación, gran inversión inmobiliaria, la concentración de centros de empleo y un sector financiero importante (Parnreiter, 2015).

Figura 1. Distribución de ofertantes > 5



Fuente: elaboración propia con datos de Inside Airbnb

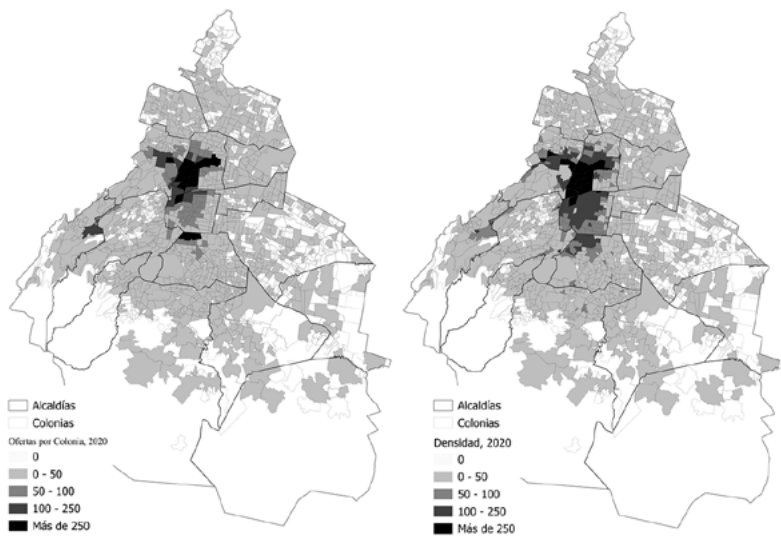
DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Como se plantea en el subapartado anterior, la distribución de las ofertas de Airbnb se concentra en algunas alcaldías y colonias de la Ciudad de México, particularmente en las zonas donde hay un mayor dinamismo económico e inmobiliario y están ligadas a la ciudad global (Parnreiter, 2015). Y si hace un mayor acercamiento a los datos, sobresalen solamente algunas colonias por la cantidad de ofertas que tienen.

En 2020, 10 colonias ofrecían el 28.9% del total de las ofertas; este porcentaje creció a 32.1% en 2024. Aunque tampoco nuevo, es de llamar la atención que solamente dos colonias (Nápoles y Del Carmen) no se localizan en las alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo y se encuentran dentro de las primeras 15 con mayor cantidad de ofertas. Sin embargo, en la primera se localiza el World Trade Center, un centro de convenciones, oficinas y eventos; mientras que la segunda es un importante centro atractor de visitantes en el centro-sur de la ciudad, particularmente dado el peso que tiene el centro de Coyoacán como atractivo turístico.

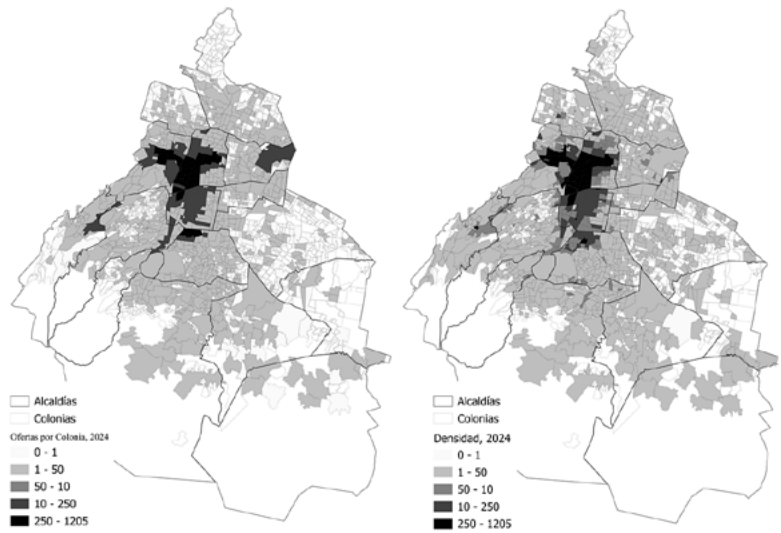
Colonias como Juárez, Condesa, Hipódromo Condesa, Roma, Roma Norte, Centro y, recientemente, Granada, Nueva Granada y Polanco se han consolidado como las que mayores ofertas tienen. En las figuras 2 y 3 se presenta la distribución de ofertas (en absolutos) y la densidad de ofertas de Airbnb por km². Es más que claro que existe un patrón centro-periferia, donde la parte con mayor oferta se expande (tal y como se veía arriba con otras ciudades). No se trata de un fenómeno aleatorio espacial, sino de una lógica claramente definida por las inversiones en los últimos años.

Figura 2. Airbnb: total de ofertas y densidad por colonia, 2020



Fuente: Elaboración propia con datos de InsideAirbnb 2020

Figura 3. Airbnb: Total de ofertas y densidad por colonia, 2024



Fuente: Elaboración propia con datos de InsideAirbnb 2024

De igual manera, el crecimiento en algunas zonas fuera del centro de la ciudad se debe a la oferta de servicios, como el caso ya mencionado de las colonias Nápoles y Del Carmen. Pero hay otra que es de particular interés: Peñón de los Baños. Esta se encuentra junto al Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. En este caso, es más bien la demanda por hospedaje cercano —ya sea a la llegada o la salida de la ciudad— la que ha incentivado el incremento de ofertas en esta colonia.

De continuar la tendencia mostrada en estos cuatro años de análisis, pareciera que a) las ofertas se incrementarán en la zona con mayor visibilidad internacional de la ciudad; y b) el anillo que se ha formado sobre este crecerá alcanzando más colonias en las alcaldías Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Coyoacán.

PRECIO DE LAS OFERTAS

Un aspecto relevante es el precio que tienen las ofertas. Este ha sido uno de los temas más controversiales tanto en la literatura como en las decisiones de regulación. Por un lado, se alega que las personas propietarias, como tales, pueden ofrecer los espacios en renta sin importar la temporalidad y destinarlos a aquellos usos que les sean más redituables. En este sentido, las RCP son una alternativa para obtener la mayor ganancia en el menor tiempo posible. Por otro lado, se ha expresado la necesidad de una regulación tanto de las ofertas como de los precios debido al aprovechamiento de la infraestructura y equipamiento urbano sin una contraprestación. Es decir, al alquilarse este tipo de inmuebles se aprovechan las amenidades urbanas sin hacerse cargo de su mantenimiento. Asimismo, una parte importante de las RCP compiten de manera inequitativa con las de mediano y largo plazo y, con ello, ejercen presión sobre el

incremento de precios y la salida de población de zonas de las ciudades que no pueden pagar el aumento del alquiler. En este sentido, conocer cómo se comportan los precios puede llevar a determinar políticas de atención específicas.

Habría que precisar que los datos presentados en la tabla 2 y la figura 4, están deflactados a precios de 2018, por lo cual son comparables entre sí. Así, salvo en el caso de los cuartos compartidos, el precio se ha incrementado de manera constante y en consonancia con los del mercado inmobiliario en general. Sin embargo, han sido las viviendas completas (departamentos o casas) las que han incrementado en mayor medida su valor de renta. Este fue de 67% entre 2020 y 2024, seguramente por los efectos de la pandemia y el regreso a actividades. Con ello, las personas propietarias esperan un mayor valor por sus propiedades, así como un incremento de la demanda; lo anterior puede explicar este comportamiento tan singular.

Por su parte, los cuartos en viviendas también incrementaron su valor en la plataforma. Este fue de 20%, lo que hace un aumento moderado. Por último, los que menos han crecido (de hecho, decrecieron) fueron los precios de los cuartos compartidos. Su depreciación fue de poco más de una tercera parte (-37%).

Tabla 2. Airbnb: precio promedio según tipo de oferta, 2024

Año	Completo	Cuarto	Compartido
2020	757.24	480.53	146.03
2022	1,046.21	625.33	149.67
2024	1,267.6	574.4	92.7

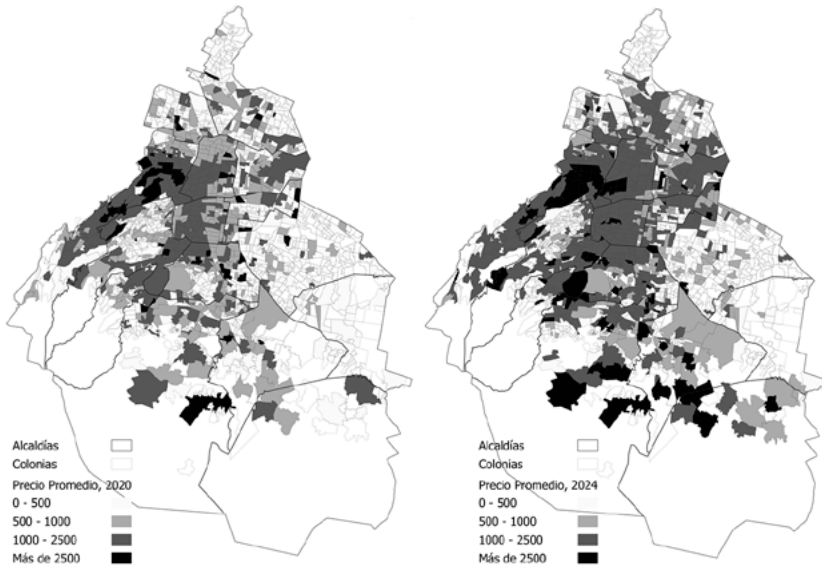
Como se había expresado, la zona con más ofertas se encuentra en el límite entre las alcaldías Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo. También es ahí donde se registran los mayores precios; en particular, hay un corredor que va hacia Polanco y

Reforma-Santa Fe. Este corredor, que inicia en avenida Cuauhtémoc y finaliza en Santa Fe, se ha caracterizado por la concentración de amenidades y empresas, donde se encuentran matrices de bancos, la Bolsa de Valores y empresas transnacionales; hay una creciente oferta cultural (museos) y de entretenimiento (bares, restaurantes), así como la vieja y nueva sede de la Embajada de Estados Unidos de América.

Tal como se expresa en términos de incremento de la oferta hacia fuera del “primer anillo” de concentración de ofertas de Airbnb, parece ser que los precios seguirán el mismo patrón en la zona. Como se observa en la figura 5, parece existir una tendencia hacia la expansión de los precios no únicamente al alza, sino también en cuestiones espaciales; es decir, se han incrementado los precios espacialmente hablando. Lo anterior, en términos de política pública, ha llamado mucho la atención pues significa que también el mercado inmobiliario (venta y renta de mediano y largo plazo) tiene una presión al alza. De hecho, se ha planteado que los procesos de expulsión de una parte de la población de la zona se han debido al incremento del precio de vida y, sobre todo, de los alquileres.

La cantidad de ofertas y sus precios son mayores en la parte central de la ciudad; sin embargo, hay otras zonas donde parece haber un “hotspot” de precios altos. Estos son los casos de la periferia sur, particularmente en suelo de conservación. Pueblos y colonias como San Miguel y Santo Tomás Ajusco, Topilejo, Santa María Nativitas o Tepepan tienen precios que se equiparan a los encontrados en la parte central. Sin embargo, habrá que hacer dos menciones importantes: la primera es que se trata de espacios ligados a la recreación, son colonias y pueblos con una oferta de turismo de naturaleza. La segunda es el tipo de espacios en las ofertas, en este caso suelen ser más grandes (generalmente casas) que pueden albergar a más personas.

Figura 4. Airbnb: precio promedio por noche, 2020 y 2024



Fuente: Elaboración propia con datos de InsideAirbnb 2020 y 2024

EL CONTEXTO ESPACIAL IMPORTA

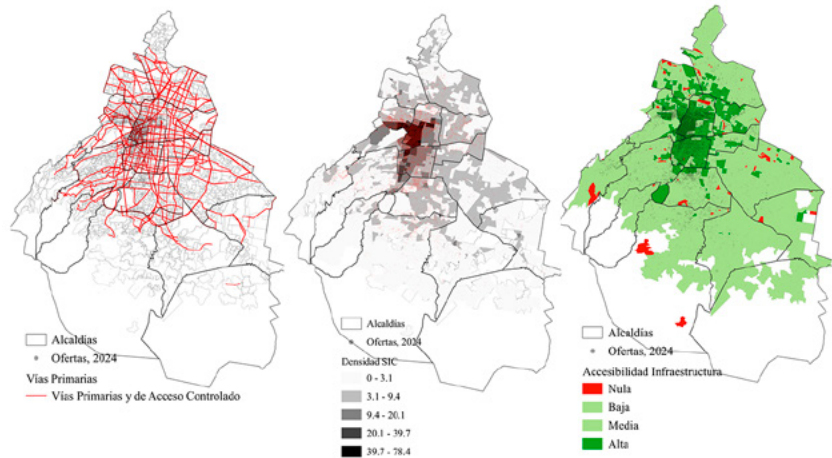
Aunque este capítulo no tiene como intención establecer una relación estadística entre ofertas y elementos urbanos, es importante mencionar algunas regularidades. Todo ello para comprender que el fenómeno de Airbnb no se da en un espacio homogéneo, sino que es heterogéneo y está jerárquicamente organizado. Algunas de las hipótesis han planteado que este fenómeno se une a otros en la construcción, precisamente, de ese espacio jerárquicamente organizado. Es decir, solo promueve la diferenciación socioespacial.

En este sentido, solo bastan (al menos para este espacio) tres indicadores: localización de vías primarias, distancia a infraestructura peatonal y concentración del empleo. Estos indicadores plantean diferentes esferas donde se construye la

ciudad diferenciada: vialidad, espacio público y actividades económicas. A reserva de que debe ser analizada cada una en su propia dimensión, con métodos más rigurosos, basta con hacer algunas conjeturas evidentes a la lectora o lector.

Como se observa en la figura 5a, la concentración de ofertas se encuentra precisamente en las vialidades con una importante función en el poniente de la CDMX, particularmente Viaducto (que corre de poniente a oriente), Cuauhtémoc (sur-norte), Circuito Interior (en su tramo entre Viaducto y Ricardo Flores Magón), Anillo Periférico (entre Viaducto y calzada Legaria) y avenida Marina Nacional. Es importante mencionar que Paseo de la Reforma es la vialidad que parecería caracterizar esta zona, pues une (aunque en muchas veces simbólicamente porque no son vecinas) a colonias como Juárez, Centro, Cuauhtémoc, Granada, Polanco, Anzures, San Rafael, Condesa, Hipódromo Condesa, Roma. Además, lleva directamente al centro de negocios, como es el caso de Santa Fe. Además, en la división oriente-poniente, la densidad de vías primarias se concentra en el poniente.

Figura 5. Airbnb: cercanía a vías primarias, densidad de sic y accesibilidad a infraestructura



Fuente: Elaboración propia con datos de InsideAirbnb 2024, Datos abiertos de la CDMX 2024 y DENUE 2024.

Por otro lado, en la ciudad se han consolidado centros de empleo claramente delimitados. Sin embargo, son diferentes entre ellos: en el oriente de la ciudad, tienen peso las actividades comerciales (en gran medida por la presencia de la Central de Abastos); en el norte, lo que queda de industria y comercios; y en el centro de la ciudad, el comercio y los servicios. Como se observa en la figura 5b, la concentración de ofertas en 2024 se relaciona con la densidad de unidades económicas dedicadas a actividades de servicios intensivos en conocimiento (sic). Estas actividades son las que se han destacado en la literatura especializada como uno de los motores del desarrollo económico de las ciudades. En este sentido, lo que parece suceder con las ofertas de Airbnb es que son un soporte para la movilidad de población calificada.

Por último, la accesibilidad universal a infraestructura peatonal y a espacios públicos es uno de los objetivos más importantes de los gobiernos urbanos en algunas ciudades, incluida la de México. Sin embargo, la diferenciación es más que clara: mientras que la parte central —que coincide con una mayor cantidad de ofertas de Airbnb— tiene una alta accesibilidad a espacios peatonales y áreas verdes, las zonas de la periferia tienen bajo acceso a ella. La parte central de la ciudad, que corresponde a la parte más consolidada, tiene mayor oferta de áreas caminables; tal vez sea uno de los factores que incentivan la localización de las ofertas.

CONSIDERACIONES FINALES

Quisiera destacar tres aspectos que se consideran centrales en la explicación de la localización y efectos de la oferta de Airbnb. En primer lugar, la discusión que ha acaparado la mayor atención: las implicaciones en materia de oferta de vivienda

asequible para la población de las ciudades. Posteriormente, el papel que desempeñan la infraestructura y el equipamiento en la localización y precio de las ofertas. Por último, uno de los aspectos menos tratados en la literatura: su vínculo con otras actividades económicas.

Al igual que en otras ciudades, se ha demostrado que las RCP no son únicamente la forma en que propietarios/as individuales ponen en el mercado espacios o viviendas (Combs *et al.*, 2020). En no pocos casos son empresas —ya sean propietarias de las viviendas o administradoras— las que ofertan espacios en la plataforma. El acaparamiento y la expectativa de mayores ingresos en RCP parecen ser uno de los motores del crecimiento. Los efectos de las RCP han mostrado ser negativos para el acceso de las personas de menores ingresos al mercado de vivienda. En primer lugar, se ha planteado que el incremento de las ofertas de RCP saca del mercado viviendas que podrían ser ocupadas por periodos más largos (Lee & Kim, 2023; Sheppard & Udell, 2016; Todd *et al.*, 2022). Esto está atravesado por el incremento de los precios y la expectativa de las y los propietarios de obtener más ingresos en periodos cortos. A esto habrá que sumarle el incremento del valor del suelo y la poca capacidad financiera de los gobiernos locales (si acaso esto se encuentra en sus programas de gobierno) para adquirirlo y construir vivienda social. Así, el incremento de los precios de renta de mediano y largo plazo y de la vivienda en propiedad y la competencia por las RCP crean un panorama difícil para una parte importante de la población de las urbes.

En ciudades como la de México, la regulación (como sucedió hace algunos meses) no basta si no existen los mecanismos para hacerla viable y cumplible. La regulación, en este sentido, es una forma en que se toman las decisiones de gobierno para buscar legitimidad y no revertir el problema. El entramado burocrático y la falta de recursos financieros, materiales

y humanos hacen que la regulación esté destinada al fracaso. Por ello, más que nada, parecen ser reglas que buscan su efecto en la esfera de la política, no en las decisiones de gobierno.

Un segundo aspecto es el meramente académico: ¿qué factores son los que determinan el valor de las ofertas? (Contu *et al.*, 2023; Gyódi & Nawaro, 2021; Kulish *et al.*, 2012; Perez-Sanchez *et al.*, 2018; Zhang *et al.*, 2017). Metodologías de precios hedónicos parecen ser apropiadas para establecer cuáles son los factores que ejercen predominio en los precios. Las amenidades propias de cada oferta (número de cuartos, baño, camas, acabados, entre otras) son las que más influyen en los precios. Sin embargo, aquellas amenidades urbanas son también relevantes. Como se mostró en este capítulo, aspectos como vialidades, entorno urbano o localización de empresas podrían tener un efecto en la cantidad y precios de las ofertas. Sin lugar a dudas, este es un tema que debería explorarse con más detalle en países no desarrollados (de Souza & Leonelli, 2021).

En un primer momento, se pensaba que las RCP estaban únicamente enfocadas al turismo (Hidalgo *et al.*, 2023); sin embargo, poco a poco se ha establecido como un mercado “alternativo” que permite la movilidad de la población con diferentes propósitos. Esto incluye al turismo, pero también a la población ocupada que tiene que desplazarse entre ciudades o países. En este sentido, el fenómeno Airbnb no puede desligarse de la transformación de la base económica de las ciudades. En algunos lugares se ha intentado unirlo a una clase creativa, pero como una forma de empleo, no necesariamente en materia de unidades económicas. Como se mostró en este capítulo, parece ser que las ofertas se encuentran en las áreas de influencias de esta nueva economía y por ello este aspecto debe ser analizado con mayor profundidad.

BIBLIOGRAFÍA

- Airbtics (2025, 12 de marzo). *2025 Airbnb Regulations by Country*. <https://airbtics.com/airbnb-rules/>
- Brunstein, D., Casamatta, G., & Giannoni, S. (2025). Using machine learning to estimate the heterogeneous impact of Airbnb on house prices: Evidence from Corsica. *Journal of Housing Economics*, 67, 102044. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102044>
- Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119–134.
- Contu, G., Frigau, L., & Conversano, C. (2023). Price indicators for Airbnb accommodations. *Quality & Quantity*, 57(5), 4779–4802. <https://doi.org/10.1007/s11135-022-01576-6>
- de Amorim Lima, G. V. B., de Carvalho, A. C. G., & Kato, R. B. (2023a). Price Determinants of Shared Accommodation Properties in Rio de Janeiro: How Airbnb Reflects City Transformations. *Journal of Urban Planning and Development*, 149(4). <https://doi.org/10.1061/jupddm.upeng-4352>
- de Souza, R. B., & Leonelli, G. C. V. (2021). Airbnb in Brazil: A new research agenda for urban studies. *Urbe*, 13, 1–15. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20200400>
- Eugenio-Martin, J. L., Cazorla-Artiles, J. M., & González-Martel, C. (2019). On the determinants of Airbnb location and its spatial distribution. *Tourism Economics*, 25(8), 1224–1244. <https://doi.org/10.1177/1354816618825415>
- FEE (2025, 9 de enero). *Mexico City's Airbnb Law: A Blow to Property Rights and Tourism*. <https://fee.org/articles/mexico-citys-airbnb-law-a-blow-to-property-rights-and-tourism/>
- Ferreri, M. & Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in

- London. *Urban Studies*, 55(15), 3353–3368. <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>
- Gutiérrez, A., & Domènech, A. (2020). Understanding the spatiality of short-term rentals in Spain: Airbnb and the intensification of the commodification of housing. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 120(2), 98–113. <https://doi.org/10.1080/00167223.2020.1769492>
- Gyódi, K., & Nawaro, Ł. (2021). Determinants of Airbnb prices in European cities: A spatial econometrics approach. *Tourism Management*, 86. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2021.104319>
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez, F. J. (2023). When local business faded away: The uneven impact of Airbnb on the geography of economic activities. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 16(2), 335–348. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsad009>
- Kulish, M., Richards, A., & Gillitzer, C. (2012). Urban structure and housing prices: Some evidence from Australian Cities. *Economic Record*, 88(282), 303–322. <https://doi.org/10.1111/j.1475-4932.2012.00829.x>
- Lee, S., & Kim, H. (2023). Four shades of Airbnb and its impact on locals: A spatiotemporal analysis of Airbnb, rent, housing prices, and gentrification. *Tourism Management Perspectives*, 49. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2023.101192>
- Nieuwland, S., & van Melik, R. (2020). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811–825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Perez-Sanchez, V. R., Serrano-Estrada, L., Marti, P., & Mora-Garcia, R. T. (2018). The what, where, and why of Airbnb price determinants. *Sustainability*, 10(12). <https://doi.org/10.3390/su10124596>

- Salinas Arreortua, L. A. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana: el caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos. Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales*, 4, 281–305. <https://doi.org/10.14198/geogra2013.4.44>
- Sarkar, A., Koohikamali, M., & Pick, J. B. (2020). Spatial and socioeconomic analysis of host participation in the sharing economy: Airbnb in New York City. *Information Technology and People*, 33(3), 983–1009. <https://doi.org/10.1108/ITP-10-2018-0481>
- Schäfer, P., & Braun, N. (2016). Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287–311. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-05-2015-0023>
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?* Williams College Department of Economics, 1–45.
- Sridhar, K. S. (2022). Understanding the digital platform economy: Effect of Airbnb on housing in Indian cities. *Housing Policy Debate*, 32(4–5), 713–729. <https://doi.org/10.1080/10511482.2021.1929389>
- Todd, J., Musah, A., & Cheshire, J. (2022). Assessing the impacts of Airbnb listings on London house prices. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 49(1), 206–222. <https://doi.org/10.1177/23998083211001836>
- Urquiaga, Á. A., Lorente-Riverola, Í., Mohíno, I., & Sánchez, J. R. (2019). “We are not as crowded as Barcelona”. The proliferation and regulation of vacation rentals in Madrid and Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 1–47. <https://doi.org/10.21138/bage.2828>
- Zhang, Z., Chen, R. J. C., Han, L. D., & Yang, L. (2017). Key factors affecting the price of Airbnb listings: A geographically weighted approach. *Sustainability* (Switzerland), 9(9), 1–13. <https://doi.org/10.3390/su9091635>

III. Airbnb en pueblos y barrios originarios

Luz Adriana Ruiz Trejo

INTRODUCCIÓN

El análisis presentado en este capítulo comienza con una breve descripción de lo que significa ser un pueblo originario en la Ciudad de México, así como de las luchas que estos han enfrentado desde su fundación en la época prehispánica, su reestructuración durante el periodo colonial y su adaptación a las nuevas dinámicas y retos del siglo **xxi**.

Uno de los desafíos que han enfrentado estos pueblos es la aparición de nuevas plataformas digitales, como Airbnb, las cuales modifican de manera directa o indirecta sus actividades cotidianas y su vida comunitaria, a partir de la llegada de población flotante. El objetivo de esta investigación es identificar la localización de las ofertas de Airbnb, así como los tipos de alojamiento que se ofrecen, tanto en el conjunto de la Ciudad de México como específicamente en los pueblos originarios.

Para cumplir con este objetivo, se utilizó una metodología basada en el análisis espacial, mediante la técnica de unión de atributos por localización. Esta herramienta permitió identificar la cantidad, distribución y tipos de alojamientos presentes en cada pueblo originario de la ciudad, lo que facilitó el análisis de los datos obtenidos.

Como resultado, se encontró que el pueblo originario con mayor oferta de hospedaje en Airbnb es Peñón de los Baños, ubicado en la alcaldía Venustiano Carranza. No obstante, de los 135 pueblos analizados, algunos no registran ninguna oferta en la plataforma hasta la fecha de corte de este estudio, correspondiente a diciembre de 2024.

PUEBLOS ORIGINARIOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

La historia de los pueblos originarios (PO) está estrechamente vinculada a la historia de la Ciudad de México (CDMX). Estos pueblos fueron fundados en la época prehispánica, se transformaron durante la etapa colonial y, de manera simultánea al desarrollo de la ciudad, han atravesado diversos procesos de reconfiguración en su estructura socioterritorial (Álvarez, 2011; Medina, 2007a; Portal, 2013), los cuales se reflejan en la organización y jerarquización del espacio, así como en la concentración de actividades económicas (Mora, 2007a).

Ser un PO implica enfrentarse a complejos procesos y retos mediante los cuales los pueblos han logrado sobrevivir y adaptarse a las condiciones impuestas por la dinámica urbana de la ciudad. Uno de estos procesos ha sido la necesidad de precisar qué se entiende por pueblo originario, ya que su definición conlleva el reconocimiento, la visibilidad, el acceso a derechos e incluso a mecanismos de justicia.

Existen múltiples interpretaciones sobre lo que implica ser un PO. Por un lado, se encuentran aquellas definiciones de carácter normativo, como la establecida en la Constitución de la Ciudad de México, que los define y diferencia de las comunidades indígenas en su artículo 58: “Los pueblos y barrios originarios son aquellos que descienden de poblaciones asentadas en el territorio actual de la Ciudad de México desde antes de

la colonización y del establecimiento de las fronteras actuales y que conservan sus propias instituciones sociales, económicas, culturales y políticas, sistemas normativos propios, tradición histórica, territorialidad y cosmovisión, o parte de ellas” (CPCDMX, 2017, p. 125). Por otro lado, desde la academia se han desarrollado definiciones que destacan principalmente criterios culturales, tales como el origen prehispánico; el nombre asignado durante la Colonia, generalmente compuesto por el de un santo o santa patrona y un nombre en náhuatl (aunque en algunos casos solo se conserva uno de ellos); el vínculo con la tierra y el control del territorio y, por ende, de los recursos naturales; la reproducción de un sistema festivo centrado en las fiestas patronales y organizado a partir del sistema de cargos; la presencia de estructuras de parentesco consolidadas; la existencia de un panteón bajo control administrativo comunitario; y, finalmente, la reproducción de un patrón de asentamiento urbano particular, caracterizado por un centro definido por una plaza rodeada principalmente por la iglesia, edificios administrativos y comercios (Álvarez, 2011; Medina, 2007a).

En los antecedentes históricos de estos pueblos destacan constantes cambios territoriales, sociales y administrativos, estrechamente ligados al desarrollo, crecimiento poblacional y procesos geo-administrativos de la CDMX. El estudio de las transformaciones experimentadas tanto por la ciudad como por los PO se remonta a la fundación de México-Tenochtitlan, capital del imperio que comprendía parte del territorio que hoy conforma México. De acuerdo con Aparicio y Zamora (1968), Mora (2007b), Portal (2013) y Álvarez (2011), la cuenca estaba conformada por un conjunto de pueblos pequeños que, al momento de la conquista, reunían más de 200 asentamientos, con una población estimada que oscilaba entre un mínimo de sesenta mil habitantes y un máximo de un millón (Jiménez, 2022, p. 11).

Estos asentamientos estaban organizados en *calpultin* o barrios, los cuales, aun con la llegada de los españoles, lograron mantener su territorio, un dios o santo particular, un templo en honor al *tlatoani* o gobernador —que en un inicio descendía de los principales linajes— y una población estructurada a partir de relaciones de parentesco y compadrazgo. Este tipo de organización resultó vital para la subsistencia de los pueblos durante el periodo colonial, ya que la fundación de la nueva ciudad colonial se realizó sobre las ruinas de la antigua capital del Imperio mexica, proceso que tuvo lugar entre 1524 y 1528 (Méndez & Morgado, 2021).

Durante el siglo *xix* surgieron nuevas instituciones, como los ayuntamientos y cabildos, que dieron origen a los municipios o municipalidades. Estos cambios respondieron a la necesidad de una mayor organización de la población y del territorio. En el siglo *xx*, durante el Porfiriato, la figura institucionalizada de la hacienda despojó de sus tierras a los pueblos de todo el país, incluidos los de la CDMX. Este proceso fue uno de los factores que detonaron la Revolución mexicana de 1910, en la cual los pueblos de la cuenca se unieron a Emiliano Zapata y al Ejército Libertador del Sur, bajo la promesa de la restitución de las tierras a los campesinos. Los pueblos del sur de la CDMX fueron sus principales aliados y, durante los años de 1916 y 1917, localidades como Iztapalapa, Mixquic y Xochimilco fueron escenario de los primeros repartos agrarios.

En 1929, la figura de municipalidad o municipio evolucionó hacia el modelo de delegaciones, lo que derivó en la pérdida de superficie territorial de los PO. Algunas de las áreas más afectadas fueron aquellas destinadas al cultivo, como las chinampas, cuyo uso se transformó progresivamente en suelo habitacional o comercial. Hacia la década de 1940 comenzó un proceso sistemático de expropiación de tierras en los PO por parte del gobierno del entonces Distrito Federal, con el objetivo de

destinarlas a reserva territorial. Asimismo, el desplazamiento de población del campo a la ciudad tuvo como destino algunos pueblos de las antiguas delegaciones, especialmente Iztapalapa, Coyoacán y Tlalpan.

Entre 1950 y 1980, poco más de cincuenta pueblos se vieron afectados por el crecimiento poblacional (véase Tabla 1), en conjunto con cambios en la infraestructura, el desarrollo económico y la introducción de nuevos medios de transporte, como el Metro. Estos procesos contribuyeron a que el Distrito Federal se consolidara como el principal centro industrial y financiero del país. Como resultado, varios PO ubicados en la ciudad central y en el primer contorno parecieron desaparecer en términos administrativos y territoriales. Cabe destacar que, en ese mismo periodo, la población del Distrito Federal casi se triplicó, al pasar de 3,050,442 habitantes en 1950 a 8,831,079 en 1980.

En el periodo comprendido entre 1990 y 2020, tanto la ciudad como los pueblos originarios experimentaron transformaciones profundas, asociadas al crecimiento urbano, la modernización del transporte, avances en materia de derechos sociales y modificaciones en su estructura política (Portal, 2013). Sin embargo, estos procesos también estuvieron acompañados de problemáticas como la contaminación, la inseguridad y la sobrepoblación. Una de las consecuencias más relevantes fue la reducción de la zona chinampera y de las tierras de cultivo en la Ciudad de México, afectando particularmente a los PO ubicados en el tercer contorno urbano.

En materia de transporte, en 2012 se construyó parte de la Línea 12 del Metro en la alcaldía Tláhuac, lo que impactó directamente en pueblos como San Francisco Tlaltenco, Santiago Zapotitlán y San Pedro Tláhuac. La llegada del Sistema de Transporte Colectivo Metro provocó que los pobladores comenzaran a identificar y delimitar un nuevo territorio, redefiniendo sus referencias espaciales y comunitarias (Linares, 2013).

Tabla 1. Crecimiento poblacional de la Ciudad de México, 1950-2020

Unidades de Ordenamiento Territorial (uot)	Alcaldías	Censo poblacional							
		1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Ciudad central	Cuauhtémoc	2,234,795	2,832,133	2,902,969	814,983	595,960	516,255	531,831	545,884
	Miguel Hidalgo				543,062	406,868	352,640	372,889	414,470
	Benito Juárez				544,882	407,811	360,478	385,439	434,153
	Venustiano Carranza				692,896	519,628	462,806	430,978	443,704
Primer contorno	Azcapotzalco	187,864	370,724	534,554	601,524	474,688	441,008	414,711	432,205
	Gustavo A. Madero	204,833	579,180	1,186,107	1,513,360	1,268,068	1,235,542	1,185,772	1,173,351
	Iztacalco	33,945	198,904	477,331	570,377	448,322	411,321	384,326	404,695
Segundo contorno	Cuajimalpa de Morelos	9,676	19,199	36,200	91,200	119,669	151,222	186,391	217,686
	Álvaro Obregón	93,176	220,011	456,709	639,213	642,753	687,020	727,034	759,137
	Magdalena Contreras	21,955	40,724	75,429	173,105	195,041	222,050	239,086	247,622
	Tlalpan	32,767	61,195	130,719	368,974	484,866	581,781	650,567	699,928
	Iztapalapa	76,621	254,355	522,095	1,262,354	1,490,499	1,773,343	1,815,786	1,835,486
	Coyoacán	70,005	169,811	339,446	597,129	640,066	640,423	620,416	614,447
Tercer contorno	Tláhuac	19,511	29,880	62,419	146,923	206,700	302,790	360,265	392,313
	Xochimilco	47,082	70,381	116,493	217,481	271,151	369,787	415,007	442,178
	Milpa Alta	18,212	24,379	33,694	53,616	63,654	96,773	130,582	152,685
Total cdmx		3,050,442	4,870,876	6,874,165	8,831,079	8,235,744	8,605,239	8,851,080	9,209,944

Fuente: elaboración propia con datos de PGDU (2003) e INEGI (1980, 1990, 2000, 2010 y 2020).

A pesar de la resistencia de los PO de Tláhuac frente a la expropiación del paraje de Terramotitla, perteneciente al ejido Tlaltenco, el Gobierno del Distrito Federal (GDF) mantuvo su plan de expropiar 54 hectáreas en esta alcaldía (Díaz Aldret, 2018). Un sector de los ejidatarios se organizó para oponerse a la obra, argumentando la defensa de la tierra, así como la protección cultural y ecológica de la zona. Este movimiento contó con el respaldo de organizaciones como el Frente Rural del Sur en Defensa de la Tierra y la Unión de Pueblos Originarios del Distrito Federal (Díaz Aldret, 2018). No obstante, la construcción del sistema de transporte continuó.

Por otro lado, los pueblos localizados dentro de la mancha urbana durante el periodo 1990-2020 también experimentaron cambios significativos en sus dinámicas territoriales y sociales. Tal es el caso de aquellos cercanos a la implementación del Metrobús, modalidad de transporte introducida en 2005 y extendida a la alcaldía Xochimilco en 2021, proceso que estuvo acompañado de cambios en el uso del suelo, densificación urbana, reconfiguración del espacio y aumentos en el valor del suelo (Naranjo, 2013).

En la actualidad, uno de los cambios más persistentes se relaciona con las actividades económicas desempeñadas por los habitantes de los PO. Como señala Mora (2007b), estas se han diversificado como respuesta al crecimiento urbano y en detrimento de la agricultura. Son pocos los pobladores originarios que continúan dedicándose a esta actividad, y en muchos casos las nuevas generaciones no muestran interés en el cultivo de la tierra. No obstante, algunos habitantes han desarrollado estrategias de resistencia y adaptación para mantener la actividad agrícola y visibilizar sus productos. Entre estas estrategias se encuentran la contratación de trabajadores temporales, la especialización en un solo cultivo y la organización de ferias locales para atraer visitantes y comercializar sus productos en

distintos barrios. Alcaldías como Tláhuac se han especializado en la producción y procesamiento de amaranto y olivo; Xochimilco en floricultura y hortalizas; mientras que Milpa Alta se caracteriza por la siembra de nopal, así como por la producción y exportación de mole.

Asimismo, deben considerarse los cambios administrativos y normativos que atravesaron tanto los PO como la CDMX, comenzando por el cambio de denominación política. El 28 de abril de 2015, el pleno del Senado aprobó la reforma política del Distrito Federal, que lo transformó en la ciudad capital del país, denominada Ciudad de México (CDMX), otorgándole una autonomía de gestión inédita, un Congreso local y 16 alcaldías (Robles de la Rosa, 2015). Este cambio administrativo derivó en la promulgación de la Constitución de la CDMX en 2017, la cual —como se mencionó anteriormente— define y reconoce a los PO.

Cabe señalar que el concepto de pueblo originario ya había sido utilizado previamente, en 1996, durante el Primer Foro de Pueblos Originarios y Migrantes Indígenas del Anáhuac, así como en la iniciativa del proyecto de decreto para emitir la Ley de Derechos y Cultura de los Pueblos y Barrios Originarios y Comunidades Indígenas del Distrito Federal. No obstante, uno de los mayores logros de los PO fue su reconocimiento explícito en la Constitución de la CDMX de 2017 (Ruiz, 2022).

Tomando como referencia los procesos de consolidación, construcción y evolución experimentados tanto por la CDMX como por los PO, estos últimos pueden agruparse en tres tipos, de acuerdo con Portal (2013) y Álvarez (2011): pueblos rurales y semirurales; pueblos urbanos con un pasado rural reciente; y pueblos urbanos con una vida comunitaria limitada.

Los primeros, que suman aproximadamente cincuenta, se distribuyen en las alcaldías de Milpa Alta, Xochimilco y Tláhuac, así como en zonas de Tlalpan, Magdalena Contreras, Álvaro Obregón y Cuajimalpa. En Xochimilco se localizan

cuatro pueblos (San Gregorio Atlapulco, San Luis Tlaxialtemalco, Santa María Nativitas y Santa Cruz Acalpixca), mientras que en Tláhuac se encuentran dos (San Pedro Tláhuac y San Andrés Mixquic), los cuales aún abastecen a la ciudad con legumbres y flores sembradas y cosechadas mediante prácticas heredadas del periodo prehispánico. Estos pueblos mantienen vigentes los criterios culturales que los definen como originarios, tales como el calendario festivo organizado a través de cargos y mayordomías, así como la administración comunitaria de sus panteones.

Los pueblos urbanos con un pasado rural reciente, aproximadamente treinta, se ubican en alcaldías como Iztapalapa, Coyoacán, Iztacalco, Benito Juárez y Venustiano Carranza. Estos perdieron su carácter rural y agrícola en las últimas seis décadas como resultado de la venta de tierras, la presión del crecimiento urbano y, especialmente, de expropiaciones presidenciales que, en muchos casos, se aplicaron de forma arbitraria y con el uso de la fuerza. La pérdida territorial dificultó la continuidad de sus formas tradicionales de representación; sin embargo, actualmente muestran procesos de fortalecimiento organizativo.

Finalmente, los pueblos urbanos con una vida comunitaria limitada, localizados en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Gustavo A. Madero y Azcapotzalco, suman alrededor de treinta. A pesar de estar inmersos en el área urbana de la CDMX, han desarrollado mecanismos de resiliencia y conservan criterios culturales que los identifican como originarios, tales como su origen prehispánico o colonial, la presencia de familias troncales con noción de territorio originario y la existencia de organizaciones comunitarias que garantizan la continuidad de sus principales celebraciones.

La distribución de los PO en el territorio de la CDMX se muestra en la imagen 1, mientras que el conteo por alcaldía se presenta en la tabla 2. En esta se observa que, aunque

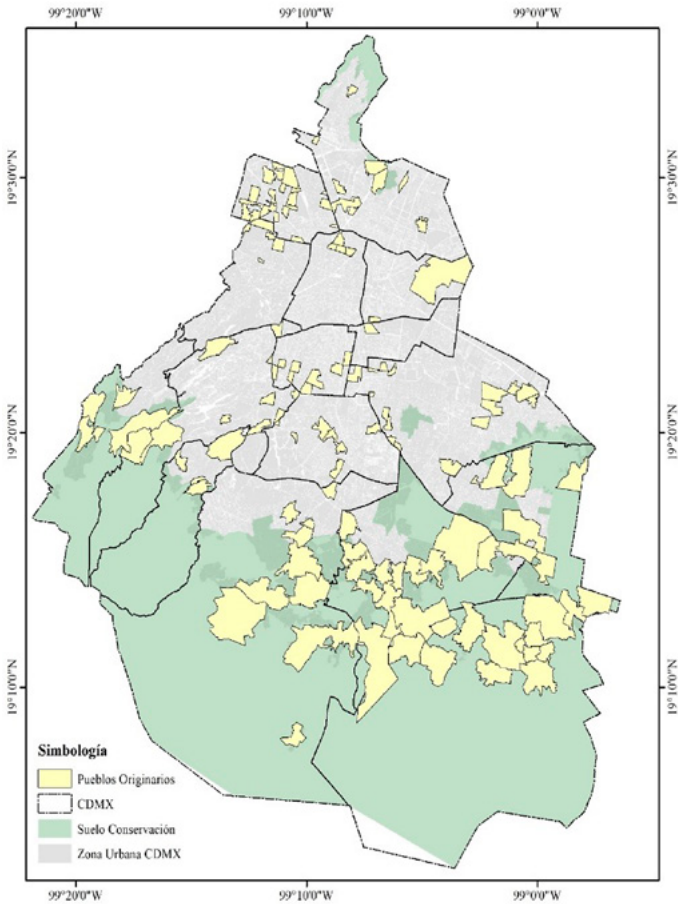
Azcapotzalco es la alcaldía con mayor número de pueblos (22), estos ocupan únicamente 9.14 km² de su superficie. En contraste, la mayor ocupación territorial de PO se registra en Xochimilco, con 14 pueblos que abarcan 314 km². Iztacalco es la alcaldía con menor superficie y menor número de PO, con 0.60 km² y un solo pueblo. A nivel de la CDMX, los pueblos originarios ocupan aproximadamente el 17 % del total de la superficie. En conjunto, su extensión sería ligeramente menor a la de la alcaldía Milpa Alta.

Tabla 2. PO por alcaldía y superficies

<i>Alcaldías</i>	<i>Superficie de las alcaldías, en km²</i>	<i>Pueblos originarios</i>	<i>Superficie de pueblos originarios, en km²</i>
Álvaro Obregón	95.82	10	12.39
Azcapotzalco	33.50	22	9.14
Benito Juárez	26.68	8	4.26
Coyoacán	53.88	7	3.74
Cuajimalpa de Morelos	71.10	4	12.40
Cuauhtémoc	32.50	4	1.51
Gustavo A. Madero	87.84	9	6.38
Iztacalco	23.08	1	0.60
Iztapalapa	113.07	16	10.65
Magdalena Contreras	63.37	4	6.25
Miguel Hidalgo	46.39	5	2.90
Milpa Alta	298.01	12	45.94
Tláhuac	85.78	7	25.55
Tlalpan	314.25	10	43.26
Venustiano Carranza	33.84	2	9.27
Xochimilco	114.03	14	57.91
Total	1,493.13	135	252.17

Fuente: elaboración propia, con información del Marco Geoestadístico del INEGI y datos abiertos.

Figura 1 Pueblos Originarios en la CDMX



Fuente: elaboración propia, con información del Marco Geoestadístico del INEGI y datos abiertos.

AIRBNB

La plataforma Airbnb (Airbed and Breakfast, que en español se traduce como “cama y desayuno”) surgió en 2008 bajo la premisa de un mercado comunitario en el cual las personas pueden anunciar propiedades para ofrecer alojamiento. Estas pueden incluir

habitaciones individuales, departamentos, casas unifamiliares, dúplex, haciendas o propiedades de lujo, como castillos o yates. Durante sus primeros cuatro años, la plataforma registró alrededor de cuatro millones de huéspedes; para 2013 esta cifra ascendía a siete millones, y en 2017 alcanzó 33.9 millones de usuarios. En 2019, el promedio era de dos millones de huéspedes por noche (Campbell, 2025). En 2020, debido a la pandemia de covid-19, la demanda de alojamientos disminuyó drásticamente en algunas zonas urbanas; sin embargo, en áreas rurales se observó un incremento en las reservas.

El modelo de negocio bajo el cual opera la plataforma se conoce como economía colaborativa, entendida como un acuerdo mediante el cual las personas rentan casas o habitaciones de forma temporal. Este modelo también es denominado alquiler entre pares o consumo colaborativo, ya que la renta de los espacios se realiza directamente entre individuos. Los anfitriones crean cuentas a través del sitio web de Airbnb y pueden proporcionar información adicional, como la vinculación de perfiles en otras redes sociales. Esta información es verificada por la plataforma y se mantiene bajo ciertos criterios de confidencialidad, ya que no se muestran nombres completos y se validan tanto los perfiles de anfitriones y huéspedes como los anuncios (Airbnb Ireland UC, s.f.).

La comunicación entre anfitriones y huéspedes se realiza exclusivamente a través de la aplicación hasta que se confirma la reserva. Ambas partes pueden evaluar su experiencia mediante comentarios en los perfiles correspondientes. En cuanto a la comisión que cobra la plataforma a los huéspedes, esta oscila entre el 6% y el 12%, cifra que, según la propia empresa, es inferior a la de las agencias tradicionales en línea. Una vez realizada la reserva, Airbnb cobra el pago y lo retiene, liberando los fondos al anfitrión 24 horas después de la llegada de los huéspedes, con el objetivo de resolver cualquier eventualidad.

En 2016, la plataforma incorporó la oferta de actividades turísticas que los usuarios pueden reservar, conocidas como *Airbnb Experiences*. Esta actualización amplió la experiencia del huésped más allá del alojamiento, al permitir la realización de actividades con personas locales.

RELACIÓN ENTRE AIRBNB Y LOS PUEBLOS ORIGINARIOS: ENFOQUE TEÓRICO Y METODOLÓGICO

En este apartado se presenta una breve descripción de los estudios realizados sobre los pueblos originarios (PO), así como del análisis de Airbnb como factor impulsor de procesos de gentrificación. Posteriormente, se expone la metodología con la que se abordan ambos temas en esta investigación.

Los PO de la Ciudad de México han sido estudiados principalmente desde una perspectiva etnográfica y antropológica, destacando los rasgos culturales que los definen y diferencian de otros asentamientos urbanos, así como su cosmovisión. Entre las investigaciones más relevantes se encuentran las de Medina (2007), Mora (2007a, 2007b) y Ortega (2021). Asimismo, los PO han sido analizados desde otras perspectivas, como su resiliencia frente al desarrollo urbano, la delimitación de su territorio y la redefinición de sus límites. En esta línea, destacan estudios centrados en la justicia espacial y ambiental, como el de Hidalgo (2024).

Otra línea de investigación sobre los PO se enfoca en la presión ejercida por el mercado inmobiliario. En este ámbito, Cuevas *et al.* (2021) realizaron un estudio en el pueblo de San Salvador Xoco, en el que se describen los efectos de dicha presión en la vida comunitaria. Por su parte, Portal (2013) analiza cómo el crecimiento urbano ha transformado la configuración socioterritorial de los PO, afectando su identidad y dinámicas comunitarias.

El estudio del impacto generado por la plataforma Airbnb se ha centrado principalmente en la economía colaborativa, la gentrificación y los cambios económicos. Autores como Dewan *et al.* (2023), Seiler *et al.* (2024) y Herte y Badulescu (2023) analizan estos efectos y comparan la oferta de alojamiento en la plataforma con la oferta hotelera tradicional. Otros temas recurrentes en los estudios sobre Airbnb son el turismo, los viajes y los bienes raíces. Ejemplo de ello son los trabajos de Moraes y Gil (2021), que abordan la expansión de la ciudad turística y las nuevas resistencias, así como Gil (2019), quien analiza la figura del anfitrión desde la redistribución económica y la precariedad.

Hasta el momento, no existen publicaciones que relacionen directamente a los PO de la CDMX con los efectos que la plataforma Airbnb puede generar en ellos. En este sentido, esta investigación propone abordar dicha relación desde el concepto de gentrificación, retomando la definición de Harvey (2012), quien la concibe como “un proceso de desplazamiento y despojo que se encuentra en el centro del proceso urbano bajo el capitalismo” (p. 18), así como “un método de apropiación del espacio dentro de la ciudad” (p. 35). El autor describe la gentrificación como parte de un proceso más amplio de acumulación por desposesión, en el que los capitales privados buscan nuevas oportunidades de inversión en el espacio urbano. Una vez que los barrios de bajos ingresos son remodelados para atraer a sectores económicamente estables, los residentes originales son desplazados. Este no es un proceso espontáneo, sino planeado y facilitado mediante políticas urbanas favorables al sector inmobiliario y la privatización del espacio público. Harvey señala:

la verdadera tragedia de los bienes comunes urbanos para nuestros tiempos es que aquellos que crean una vida de barrio interesante y estimulante la pierden ante

las prácticas depredadoras de los empresarios inmobiliarios, los financieros y los consumidores de clase alta desprovistos de cualquier imaginación social urbana. Cuanto mejores sean las cualidades comunes que crea un grupo social, más probable es que sea allanado y apropiado por intereses privados que maximizan las ganancias... (Harvey, 2012, p. 78).

Finalmente, Harvey plantea que el derecho a la ciudad no solo implica el acceso a la vivienda, sino también el poder de los ciudadanos para dar forma al espacio urbano. Desde esta perspectiva, la ciudad debería ser un lugar de encuentro y creatividad, y no únicamente un objeto de especulación financiera. Este planteamiento se vincula directamente con los PO, quienes establecen un vínculo estrecho con el espacio urbano, al que dotan de valores (territorialidad) que se actualizan mediante prácticas materiales (territorialización), transformando el espacio urbano en territorio.

Los valores asignados al territorio incluyen, por ejemplo, la presencia de familias identificadas como originarias, que generalmente habitan el centro del pueblo. Otro valor relevante es la existencia de espacios diferenciados para el uso comunitario y el desarrollo de la vida ritual, los cuales articulan el territorio con la organización festiva. Asimismo, las estructuras tradicionales, como el sistema de cargos, conforman formas locales de poder que se entrelazan con redes de parentesco, constituyendo un rasgo distintivo del poder comunitario.

En cuanto a las acciones, el territorio es moldeado y resignificado a través de las festividades propias de cada PO. Para su realización, se ejerce un acto simbólico de apropiación territorial. En algunos pueblos, esto se manifiesta mediante peregrinaciones o recorridos con el santo patrón, la instalación de juegos mecánicos en las calles cercanas a la iglesia, entre otras

prácticas que refuerzan la presencia y el sentido de pertenencia de los PO en su territorio.

METODOLOGÍA

Dado el rápido avance del *big data* y la inteligencia artificial, actualmente es posible emplear métodos innovadores y precisos para recopilar, monitorear y analizar datos en diversas escalas espaciales y temporales (Guo *et al.*, 2025). Para esta investigación se descargó la base de datos del sitio Inside Airbnb (2024), cuya información se encuentra actualizada a diciembre de 2024. Dicha base contiene variables cuantificables como coordenadas, precio por noche, tipo de alojamiento, nombre del anfitrión, antigüedad en la plataforma, tiempo y tasa de respuesta, tasa de aceptación, así como el número máximo de noches permitidas, entre otras. Asimismo, incluye variables cualitativas, como la descripción del alojamiento, una breve reseña del vecindario y del anfitrión (Cox, 2024). De estas variables se seleccionaron aquellas disponibles para la CDMX.

Otros datos utilizados fueron la delimitación de las alcaldías y las manzanas urbanas, obtenidos del Marco Geoestadístico del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), así como la capa de suelo de conservación de la CDMX y la información sobre los PO proveniente de la Agencia Digital de Innovación Pública (ADIP).

Para procesar las variables cuantificables se utilizó el software QGIS (Dawson *et al.*, 2025), un sistema de información geográfica (SIG) de código abierto. Este programa permitió realizar diversos geoprocесamientos, como el cálculo de las áreas de las alcaldías y la extensión territorial de los PO en la CDMX, así como la unión de atributos por localización, conocida como *spatial join* en otros SIG. Esta herramienta permitió identificar

la cantidad, distribución y tipos de alojamientos presentes en cada PO, facilitando el análisis de los datos obtenidos.

AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

En la CDMX, para diciembre de 2024 —fecha de corte del conteo de ofertas de hospedaje en Airbnb—, se registraron 26,281 alojamientos, cuya distribución espacial se muestra en la imagen 3. Los hospedajes se clasifican en casa o apartamento completo, habitación de hotel, habitación privada y habitación compartida. La tabla 3 muestra que el tipo de oferta predominante es la renta de casa o apartamento completo, que representa el 66% del total, seguida de las habitaciones privadas con el 33%. Las categorías menos ofertadas son la habitación de hotel y la habitación compartida, con apenas el 0.5% cada una.

Por otro lado, el precio promedio de las ofertas en la CDMX es de \$1,932 pesos mexicanos. La opción más costosa corresponde a las habitaciones de hotel, con un precio superior a los \$3,000, seguida de la renta de casa o apartamento completo, con \$2,345. Las habitaciones privadas y compartidas presentan precios similares —\$1,009 y \$929, respectivamente—, ambos por debajo del promedio de la ciudad.

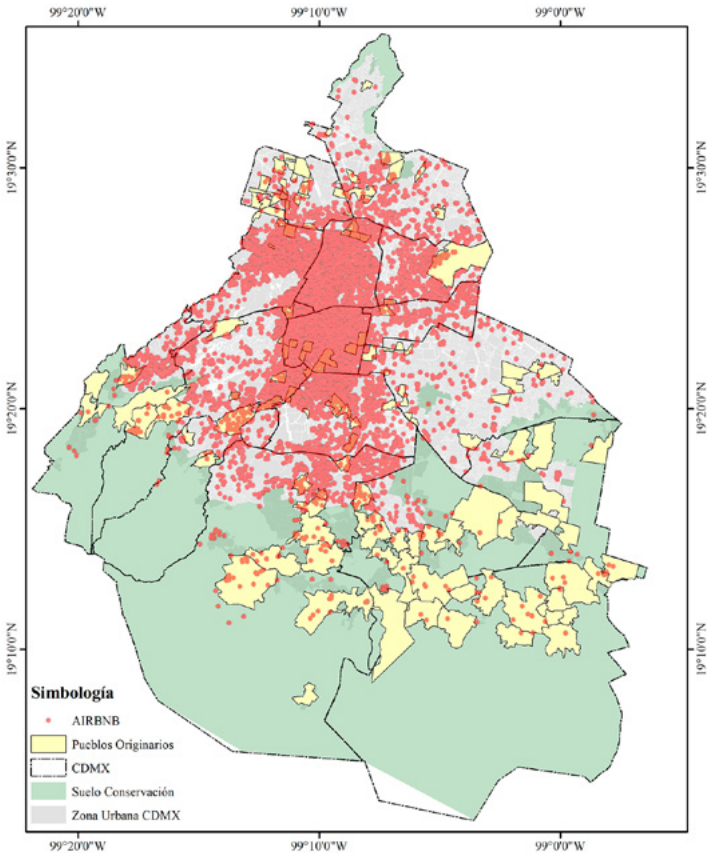
Tabla 3 oferta de Airbnb en la CDMX

<i>Tipo de oferta</i>	<i>Total</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Precio promedio</i>
Casa/apartamento completo	17,430	66%	\$2,345
Habitación de hotel	129	0.5%	\$3,037
Habitación privada	8,608	33%	\$1,009
Habitación compartida	114	0.5%	\$929
Total	26,281	100	\$1,932

Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Estos datos reflejan una clara preferencia por el alquiler de espacios completos y privados, mientras que las opciones compartidas y de hotel tienen una participación poco significativa dentro de la plataforma. Asimismo, se observa una amplia variabilidad en los precios, lo que sugiere una segmentación del mercado en función del tipo de hospedaje ofrecido y del grado de exclusividad.

Figura 2. Distribución de la oferta de Airbnb en la CDMX



Fuente: elaboración propia, con información del Marco Geoestadístico del Inegi, datos abiertos e información de Inside Airbnb.

AIRBNB EN LAS ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Cambiando la escala de análisis al nivel de alcaldía, como se observa en la tabla 4, Cuauhtémoc concentra el 46% de las ofertas de hospedaje en Airbnb, seguida por Miguel Hidalgo con el 17%, Benito Juárez con el 12% y Coyoacán con el 7%. En conjunto, estas cuatro alcaldías concentran el 82% de las ofertas disponibles en la plataforma.

Por otro lado, las alcaldías con el menor número de ofertas son Magdalena Contreras, Tláhuac, Xochimilco y Milpa Alta, cada una con apenas el 0.5% del total. A pesar de la baja disponibilidad, los precios de renta en estas zonas se mantienen cercanos al promedio de la CDMX: Xochimilco presenta un precio promedio de \$1,257, Magdalena Contreras de \$1,339 y Milpa Alta de \$1,582.

En cuanto al precio promedio por noche, tres alcaldías superan el promedio general de la CDMX: Cuajimalpa de Morelos con \$2,100, Miguel Hidalgo con \$2,227 y Cuauhtémoc con \$2,311. En contraste, las alcaldías con los precios más bajos son Tláhuac, con un promedio de \$338, Azcapotzalco con \$772, así como Venustiano Carranza e Iztacalco, con precios de \$883 y \$891, respectivamente.

Tabla 4. Oferta de Airbnb en la CDMX, por alcaldías

<i>Alcaldía</i>	<i>Oferta de Airbnb</i>	<i>Porcentaje de las ofertas de Airbnb</i>	<i>Promedio del precio</i>
Álvaro Obregón	1,032	4%	\$1,877
Azcapotzalco	363	1%	\$772
Benito Juárez	3,045	12%	\$1,234
Coyoacán	1,725	7%	\$1,198
Cuajimalpa de Morelos	421	2%	\$2,100
Cuauhtémoc	12,133	46%	\$2,311
Gustavo A. Madero	484	2%	\$1,558
Iztacalco	406	2%	\$891
Iztapalapa	259	1%	\$940

Continúa

Continuación

Alcaldía	Oferta de Airbnb	Porcentaje de las ofertas de Airbnb	Promedio del precio
La Magdalena Contreras	141	0.5%	\$1,339
Miguel Hidalgo	4,496	17%	\$2,227
Milpa Alta	30	0.5%	\$1,582
Tláhuac	40	0.5%	\$388
Tlalpan	810	3%	\$1,191
Venustiano Carranza	754	3%	\$883
Xochimilco	142	0.5%	\$1,257
Total	26,281	100	\$1,932

Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

La distribución de las ofertas por tipo de hospedaje a nivel alcaldía se presenta en la tabla 5. En el caso de la renta de casa o apartamento completo, las alcaldías con mayor número de ofertas son Coyoacán, con 802 alojamientos y un precio promedio de \$2,100; Benito Juárez, con 1,779 casas o apartamentos y una media de \$1,198; Miguel Hidalgo, con 3,289 ofertas y un precio promedio por noche de \$1,582; y Cuauhtémoc, que concentra la mayor oferta con 8,887 alojamientos y un precio promedio de \$1,558. En contraste, las alcaldías con menor disponibilidad son Milpa Alta y Tláhuac, con solo 20 y 22 ofertas, respectivamente. El precio promedio por noche en estas zonas es de \$1,835 en Milpa Alta y de \$449 en Tláhuac.

La oferta de habitaciones compartidas se concentra principalmente en Miguel Hidalgo, con 11 anuncios; Benito Juárez, con 19; y Cuauhtémoc, con 65, cuyos precios promedio por noche son de \$457, \$1,053 y \$337, respectivamente. Milpa Alta y Álvaro Obregón cuentan con una sola oferta cada una, mientras que Iztacalco y Venustiano Carranza registran tres anuncios por alcaldía, con precios promedio de \$1,338 y \$8,256, respectivamente.

Las habitaciones de hotel se concentran principalmente en Cuauhtémoc, con 96 ofertas y un precio promedio de \$2,661, y en Miguel Hidalgo, con 16 ofertas y un precio promedio de \$2,658 por noche. En contraste, Iztacalco y Coyoacán registran

una y cuatro ofertas de este tipo, respectivamente; en el caso de Iztacalco no se dispone de información sobre el precio promedio, mientras que en Coyoacán este es de \$1,594.

Las habitaciones privadas presentan una mayor dispersión territorial. En Tlalpan se registran 474 ofertas con un precio promedio de \$720; en Coyoacán, 914 ofertas con un monto promedio de \$797 por noche; en Miguel Hidalgo, 1,180 habitaciones privadas con un precio promedio de \$961; en Benito Juárez, 1,242 ofertas con un promedio de \$744; y en Cuauhtémoc, 3,085 anuncios con un precio promedio de \$1,210.

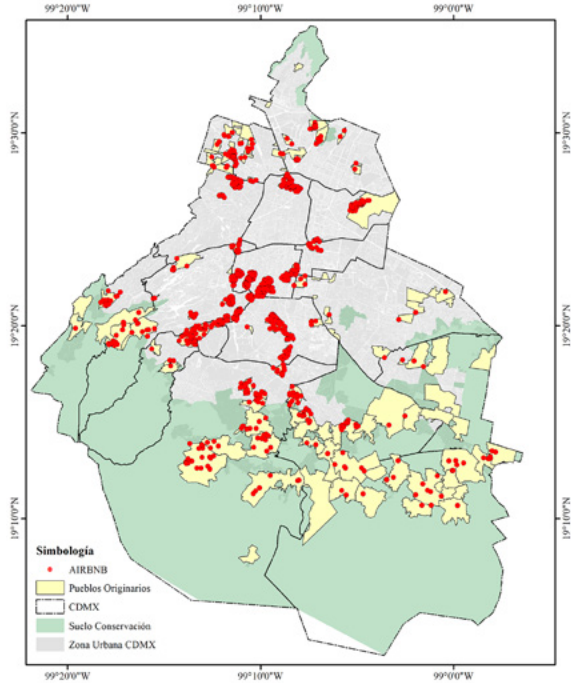
En conjunto, estos resultados reflejan una fuerte centralización de la oferta de Airbnb en las alcaldías con mayor actividad económica y turística, mientras que las zonas periféricas presentan una participación limitada, aunque en algunos casos con precios competitivos dentro del mercado de hospedaje de la plataforma.

AIRBNB Y SU PRESENCIA EN LOS PUEBLOS ORIGINARIOS

La oferta de hospedaje de Airbnb en los pueblos originarios asciende a 1,256 anuncios, lo que representa el 5% del total de las ofertas registradas en la CDMX. Su distribución espacial se muestra en la imagen 4. Los PO con mayor número de ofertas son San Francisco Tetecala, en la alcaldía Azcapotzalco, con 41 anuncios que representan el 3% del total en los PO. En la alcaldía Benito Juárez, cuatro pueblos concentran el 18% de la oferta total en PO: Tlacoquemécatl del Valle con el 3%, Actipan y Xoco con el 4% cada uno, y Santa Cruz Atoyac con el 7%. Asimismo, Tizapán San Ángel, en Álvaro Obregón; San Jerónimo Aculco-Lídice, en Magdalena Contreras; y el Pueblo de Los Reyes Hueytililac, en Coyoacán, concentran cada uno el 4% de la oferta.

El pueblo con el mayor número de ofertas es Peñón de los Baños, ubicado en la alcaldía Venustiano Carranza, con 121 anuncios, lo que representa el 10% del total de las ofertas en los PO. Por otro lado, los pueblos que registran una sola oferta en la plataforma son San Miguel Amantla y Santa Bárbara, en Azcapotzalco; Copilco el Alto, en Coyoacán; San Lorenzo Aco-pilco, en Cuajimalpa de Morelos; Culhuacán, San Lorenzo Tezonco, Santa Cruz Meyehualco, Santa María Aztahuacán y Santa Martha Acatitla, en Iztapalapa; San Bernabé Ocotepec y San Nicolás Totolapan, en Magdalena Contreras; San Pablo Oztotepec y Santa Ana Tlacotenco, en Milpa Alta; y, en la alcal-día Xochimilco, San Andrés Ahuayucan, San Gregorio Atlapulco y San Luis Tlaxialtemalco.

Figura 3. Airbnb en los pueblos originarios de la CDMX



Fuente: elaboración propia, con información del Marco Geoestadístico del INEGI, datos abiertos e información de Inside Airbnb.

En referencia al tipo de oferta que presentan los pueblos originarios, su distribución se muestra en la tabla 5. Esta distribución es similar, en términos porcentuales, a la observada para el conjunto de la CDMX (tabla 3). En la categoría de casa o apartamento completo, la CDMX registra un 66% de la oferta, mientras que en los PO esta representa el 53%. En el caso de las habitaciones privadas, la CDMX concentra el 33% y los PO el 46%, porcentaje ligeramente más elevado en estos últimos. En cuanto a la oferta de habitaciones de hotel y habitaciones compartidas, tanto en la CDMX como en los PO estas representan apenas el 0.5% del total.

El precio promedio de renta de las ofertas ubicadas en los PO se encuentra por debajo de la media de la Ciudad de México. Por ejemplo, el promedio de renta de una casa o apartamento completo en los PO es de \$1,063, casi mil pesos por debajo del precio promedio registrado para la CDMX, tendencia que también se observa en el promedio general de los alojamientos.

Tabla 5. Oferta de Airbnb en la CDMX, por PO

<i>Tipo de Oferta</i>	<i>Total</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Precio promedio</i>
Casa/apartamento completo	669	53%	\$1,063
Habitación de hotel	2	0.5%	\$450
Habitación privada	583	46%	\$552
Habitación compartida	2	0.5%	\$304
Total, po	1,256	100%	\$902

Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

La distribución de estas ofertas, iniciando con casa o apartamentos completos, es del 71% y se reparte en los pueblos de las alcaldías:

- Venustiano Carranza con el (7%): Magdalena Mixhuca (1%) y Peñón de los Baños (6%)

- Tlalpan (7%): Chimalcoyoc (0.5%), San Andrés Totoltepec (0.5%), San Lorenzo Huipulco (0.5%), San Miguel Xicalco (1%), San Miguel Ajusco (0.5%), San Miguel Topilejo (1%), San Pedro Mártir (1%), Santa Úrsula Xitla (1%) y Santo Tomás Ajusco (1%).
- Coyoacán (9%): Copilco El Alto (0.1%), Copilco El Bajo (0.4%), De La Candelaria (2%), San Francisco Culhuacán (0.5%), Pueblo de Los Reyes Hueytlilac (4%), Pueblo Santa Úrsula Coapa (1%) y San Pablo Tepetlapa (1%).
- Azcapotzalco (9%): Nextengo (1%), San Andrés (0.2%), San Francisco Tetecala (5%), San Juan Tlihuaca (0.2%), San Martín Xochinahuac (1%), San Mateo (0.2%), San Salvador Xochimanca (0.2%), Santa Bárbara (0.2%), Santa Lucía (0.2%), Santiago Ahuizotla (0.2%), Santo Domingo (0.2%) y Santo Tomás (0.2%).
- Álvaro Obregón (12%): Axotla y Santa Lucía cada uno cuenta con 0.5%; Chimalistac, San Bartolo Ameyalco, Santa Fe, Santa Rosa Xochiac, Tetelpan cada uno tiene un 1%; Tizapán San Ángel con el 4% y Tlacopac 3%).
- Benito Juárez (26%): Actipan (4%), Mixcoac, Nativitas, San Juan y San Simón Ticumac cada uno cuenta con un 1%, Santa Cruz Atoyac con el 7%, Tlacoquemecatl del Valle 4% y Xoco 6%.

La distribución de las habitaciones de hotel y habitaciones compartidas es de la siguiente manera: las habitaciones compartidas están distribuidas en la alcaldía Benito Juárez, específicamente en el po de Actipan (0.25%) y en la alcaldía Milpa Alta, en el pueblo Villa Milpa Alta (0.25%). Por otro lado, las habitaciones de hotel se ubican en la alcaldía Álvaro Obregón (0.25%), concentradas en el pueblo de Axotla y en Benito Juárez (0.25%), en el po de Mixcoac.

Por último, las habitaciones compartidas, están distribuidas en los PO pertenecientes a las siguientes alcaldías:

- Benito Juárez (26%): Actipan (4%), Mixcoac, Nativitas, San Juan, San Simón Ticumac (cada uno con 1%), Santa Cruz Atoyac (7%), Tlacoquemecatl del Valle (4%) y Xoco (6%).
- Venustiano Carranza (7%): Magdalena Mixhuca (1%) y Peñón de los Baños (6%)
- Álvaro Obregón (12%): Axotla (0.4 %), Chimalistac (1.2%), San Bartolo Ameyalco (0.9%), Santa Fe (0.6%), Santa Lucía (0.3%), Santa Rosa Xochiac (0.9), Tetelpan (0.7%), Tizapán San Ángel (4%) y Tlacopac (3%)
- Tlalpan (7%): Chimalcoyoc, San Miguel Ajusco y San Andrés cada uno con un 0.4%; San Lorenzo Huipulco (0.3%); San Miguel Xicalco, Santa Úrsula Xitla y San Miguel Topilejo 1%, San Pedro Mártir (0.6%) y Santo Tomás Ajusco con un 2%.
- Cuauhtémoc (5%): Nonoalco-Tlatelolco (U Hab) I con un 0.3%; Nonoalco-Tlatelolco (U Hab) II con un 1%, Nonoalco-Tlatelolco (U Hab) III y San Simón Tolnahuac con un 2% cada uno.
- Coyoacán (9%): Copilco El Alto (0.1%), San Francisco Culhuacán (0.3%), Copilco El Bajo (0.4%), De La Candelaria, Pueblo Santa Úrsula Coapa y San Pablo Tepetlapa (cada uno con un 1%) y el Pueblo de Los Reyes Hueytlilac (5%).

Son pocos los PO que no cuentan con la presencia de Airbnb en su territorio de los 135 PO incluidos en este estudio; son solo 36:

- Álvaro Obregón: Santa María Nonoalco.
- Gustavo A. Madero: Cuauhtepac El Alto y Santiago Atepetlac.
- Cuajimalpa de Morelos: San Pablo Chimalpa.

- Miguel Hidalgo: San Pablo Chimalpa.
- Azcapotzalco: San Bartolo Cahualtongo, San Sebastián, Santa Bárbara, San Francisco Xocotitla, Santa Catarina, San Miguel Amantla, San Andrés de las Salinas, Coltongo, Santa Apolonia y San Pedro Xalpa.
- Iztapalapa: Santa Martha Acatitla, Los Reyes, Mexicaltzingo, San Sebastián Tecoloxtitlan, San Juanico Nextipac, Santa María Aztahuacan, Santa María Tomatlán, Aculco, San Andrés Tomatlán, Santiago Acahualtepec y Magdalena Atlazolpa.
- Milpa Alta: San Bartolomé Xicomulco, San Juan Tepenahuac, San Agustín Ohtenco y San Jerónimo Miacatlán.
- Tláhuac: San Francisco Tlaltenco, Santa Catarina Yecahuitzotl y San Pedro Tláhuac.
- Xochimilco: San Francisco Tlalnepantla y Santiago Tulyehualco.

CONCLUSIONES

Airbnb se ha consolidado como un facilitador de la acumulación de capital en el sector inmobiliario a través de la oferta de hospedaje en línea mediante plataformas digitales, lo que ha modificado la forma en que se entiende la gentrificación. Este proceso ya no se limita a la revalorización de barrios a partir de inversiones inmobiliarias convencionales, sino que ha evolucionado hacia un modelo más dinámico y flexible, en el que el acceso a la vivienda se ve condicionado por su mercantilización en plataformas digitales. En este contexto, quienes han residido históricamente en un lugar sin poseer la propiedad enfrentan una creciente precarización, en tanto la vivienda deja de concebirse como un derecho y pasa a funcionar como un bien de intercambio sujeto a las lógicas del mercado global.

La transformación de los PO no puede atribuirse exclusivamente a la presencia de Airbnb. El desplazamiento de estas comunidades responde a un proceso de larga duración, que se remonta a décadas e incluso siglos, como se analizó en los apartados previos. La promulgación de la Constitución de la Ciudad de México en 2017 colocó a los PO en el centro del debate público, evidenciando la ausencia de políticas integrales en materia de protección patrimonial, ambiental, urbana y cultural. No obstante, persiste la necesidad de desarrollar estrategias efectivas que garanticen su permanencia y eviten que dinámicas como la expansión de plataformas digitales de hospedaje aceleren los procesos de desplazamiento.

Si bien, hasta el momento, la presencia de Airbnb en los PO representa únicamente el 5% del total de las ofertas en la CDMX, se ha observado que el crecimiento de esta aplicación ha sido exponencial, planteando desafíos relevantes en materia de seguridad y protección civil, calidad de los alojamientos, equidad fiscal y competencia desleal. Para complementar este análisis, se recomienda consultar el capítulo 1 de este libro.

Para diciembre de 2024, la oferta de hospedaje en Airbnb dentro de la Ciudad de México alcanzó un total de 26,281 alojamientos, con una distribución predominante de casas o apartamentos completos (66%) y habitaciones privadas (33%). En contraste, las habitaciones de hotel y las compartidas representan una proporción marginal del mercado, con apenas el 0.5% cada una. En términos económicos, el precio promedio de los alojamientos en la CDMX es de \$1,932 pesos. Las habitaciones de hotel se posicionan como la opción más costosa, con precios superiores a los \$3,000, seguidas por las casas o apartamentos completos, con un promedio de \$2,345. En cambio, las habitaciones privadas y compartidas presentan costos significativamente menores, con precios promedio de \$1,009 y \$929, respectivamente.

El análisis a nivel de alcaldía revela una marcada concentración de la oferta de hospedaje en Airbnb en solo cuatro demarcaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Coyoacán, las cuales, en conjunto, concentran el 82% de las ofertas disponibles en la Ciudad de México. En contraste, alcaldías como Magdalena Contreras, Tláhuac, Xochimilco y Milpa Alta registran una presencia mínima en la plataforma, con apenas el 0.5% de las ofertas cada una.

En términos de precios, Cuajimalpa de Morelos, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc superan el promedio general de la CDMX, mientras que Tláhuac, Azcapotzalco, Venustiano Carranza e Iztacalco presentan los costos de renta más bajos. La oferta predominante continúa siendo la renta de casas o apartamentos completos, con Cuauhtémoc liderando tanto en cantidad como en precio. Las habitaciones compartidas y las habitaciones de hotel tienen una presencia limitada en la plataforma y se concentran en pocas alcaldías. En este sentido, Cuauhtémoc destaca por registrar la mayor cantidad de habitaciones de hotel y compartidas, mientras que alcaldías como Milpa Alta, Álvaro Obregón, Iztacalco y Venustiano Carranza cuentan con una oferta mínima en estos rubros.

La oferta de hospedaje en Airbnb dentro de los PO representa una fracción reducida del total en la capital (5%) y presenta una distribución heterogénea entre alcaldías. Mientras que algunos PO concentran una proporción relevante de opciones de hospedaje, como Peñón de los Baños, en Venustiano Carranza, que reúne el 10% del total de la oferta en PO, otros pueblos registran únicamente una oferta disponible en la plataforma.

El tipo de hospedaje predominante en los PO es la renta de casas o apartamentos completos (53%), aunque en una proporción menor que el promedio de la CDMX (66%). En contraste, la participación de las habitaciones privadas es mayor en los PO

(46% frente al 33% en la CDMX). A pesar de estas diferencias, la presencia de habitaciones de hotel se mantiene marginal, con apenas el 0.5% de la oferta.

Desde una perspectiva económica, los precios de renta en los PO son, en general, más bajos que en el resto de la ciudad, con un promedio de \$1,063 para casas o apartamentos completos, casi mil pesos por debajo del promedio capitalino. La distribución de la oferta sigue un patrón en el que alcaldías como Benito Juárez, Álvaro Obregón y Coyoacán concentran una mayor cantidad de hospedajes en PO específicos. No obstante, 36 de los 135 PO analizados no presentan ninguna oferta en Airbnb, lo que sugiere la existencia de territorios donde la plataforma aún no ha tenido un impacto significativo.

En conclusión, la oferta de hospedaje en Airbnb dentro de los pueblos originarios de la CDMX es todavía limitada y desigual, con precios más accesibles en comparación con el resto de la ciudad. Su posible expansión podría estar asociada a factores como la conectividad, la demanda turística y los marcos regulatorios específicos de estas zonas. En este sentido, la investigación queda abierta a futuros análisis que permitan examinar con mayor detalle la evolución y los efectos de la oferta de hospedaje en Airbnb dentro de los pueblos originarios de la Ciudad de México.

BIBLIOGRAFÍA

- Airbnb Ireland UC. (s. f.). Airbnb. <https://www.airbnb.es/>
- Álvarez, E. L. (2011). Pueblos urbanos: identidad, ciudadanía y territorio en la Ciudad de México. Universidad Nacional Autónoma de México, Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades.

- Campbell, J. (2025). Airbnb. En Salem Press Encyclopedia. Salem Press. <https://research.ebsco.com/linkprocessor/plink?id=89834338-c38c-3e37-9eb1-c83547019cba>
- Cox, M. (2024). Inside Airbnb: Add data to the debate. <https://insideairbnb.com/>
- Cuevas, M. A., Galicia, A. P., & Campos, G. J. D. (2021). El pueblo de Xoco: de lo originario al mercado inmobiliario. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 11(1), 101–113.
- Dawson, N., Fischer, J., Kuhn, M., Pasotti, A., Rouzaud, D., Bruy, A., Sutton, T., Dobias, M., Pellerin, M., Rouault, E., Olaya, V., Blottiere, P., Macho, W., Blazek, R., Sherman, G., Sant-Ana, H., Cabieces, J., Bartoletti, L., ... Jurgiel, B. (2025). QGIS (versión 3.40.14) [Software]. Zenodo. <https://doi.org/10.5281/zenodo.17987821>
- Dewan, S., Kim, J., & Nian, T. (2023). Economic impacts of platform-endorsed quality certification: Evidence from Airbnb. *MIS Quarterly*, 47(3), 1353–1368.
- Díaz Aldret, A. (2018). De la participación acotada a la desinformación: equilibrios difíciles en la puesta en marcha de la línea 12 del Metro. *Gestión y Política Pública*, 27(3), 177–224.
- Gil, J. (2019). Redistribución económica y precariedad: el caso de los anfitriones de Airbnb. *Recerca. Revista de Pensament i Anàlisi*, 24(1), 92–113.
- Guo, J., Bai, S., Li, X., Xian, K., Liu, E., Ding, W., & Ma, X. (2025). A universal geography neural network for mobility flow prediction in planning scenarios. *Computer-Aided Civil and Infrastructure Engineering*, 40, 5769–5789.
- Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.

- Herte, E., & Badulescu, A. (2023). Research on the distribution of Airbnb accommodation in major European destinations. *Annals of the University of Oradea*, 32(1), 154-184.
- Hidalgo, R. A. P. (2024). Los pueblos originarios en la Ciudad de México: una multiplicidad de injusticias sociales, espaciales y ambientales. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 28(2).
- Linares, M. (2013). Pueblos originarios de Tláhuac y la construcción de la línea 12 del metro. En *Compilación de textos: Jornadas de Investigación de Estudiantes de Sociología, 2013* (pp. 29–37). Centro de Estudios Sociológicos, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNAM. https://www.politicas.unam.mx/ces/wp-content/uploads/2014/08/compilacion_jornadas_estudiantiles_2012.pdf
- Medina, H. A. (2007a). Pueblos antiguos, ciudad diversa: una definición etnográfica de los pueblos originarios de la Ciudad de México. *Anales de Antropología*, 41(2).
- Méndez, J., & Morgado, R. (2021). San Francisco el Viejo al Nuevo en la Ciudad de México: una propuesta de releitura de la primigenia traza española (1524-1525). *Estudios de Historia Novohispana*, 64, 161–205. <https://doi.org/10.22201/iih.24486922e.2021.64.76126>
- Moraes, F. F.-T., & Gil, J. (2021). Mecanismos y dinámicas del trabajo en las plataformas digitales: los casos de Airbnb y de las plataformas de reparto. *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 52, 175–198.
- Mora, V. T. (2007). *Los pueblos originarios de la Ciudad de México*. Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Naranjo, D. J. V. (2013). *El impacto del sistema de transporte rápido de buses (Metrobús) en los precios del suelo en la Ciudad de México*. Lincoln Institute of Land Policy.

- Portal, M. A. (2013). El desarrollo urbano y su impacto en los pueblos originarios en la Ciudad de México. *Alteridades*, 23(46), 53–64.
- Robles de la Rosa, L. (2015, 29 de abril). Adiós DF, hola Ciudad de México; Senado aprueba reforma política. *Excélsior*. <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2015/04/29/1021330>
- Ruiz, T. L. (2022). Pueblos originarios: territorialidad desde la mirada de sus habitantes. Caso de estudio: Pueblo San Gregorio Atlapulco [Tesis de maestría o doctorado]. Centro de Investigación en Ciencias de Información Geoespacial, A.C.
- Seiler, M. J., Siebert, R. B., & Yang, L. (2024). Airbnb or not Airbnb? That is the question: How Airbnb bans disrupt rental markets. *Real Estate Economics*, 52(1), 239–270.

IV. Pensar desde el suelo: estrategias para la regulación de los sistemas de renta de corta y mediana estancia en la Ciudad de México

Rosalba González Loyde

INTRODUCCIÓN

La rápida expansión de los sistemas de renta de corta y mediana estancia (SRCME) como Airbnb ha generado un intenso debate sobre su impacto en el acceso a la vivienda, especialmente en ciudades con mercados inmobiliarios tensionados como es el caso de la Ciudad de México. Mientras que estas plataformas aseguran ofrecer beneficios en la economía local y flexibilidad para viajeros y propietarios, también parecen contribuir a la reducción de viviendas disponibles para la renta tradicional. Esta situación ha llevado a gobiernos y comunidades a plantear la necesidad de establecer regulaciones más estrictas que equilibren los intereses del turismo con el derecho a una vivienda asequible, con el objetivo de evitar que la denominada economía colaborativa se convierta en un factor más de segregación residencial.

Para contrarrestar estos efectos, resulta urgente implementar una regulación clara que desincentive la conversión masiva

de viviendas hacia esquemas de renta de corta y mediana estancia, mediante restricciones en zonas tensionadas, límites a la incorporación de nuevos inmuebles en plataformas turísticas y sanciones efectivas a infractores. Estas medidas buscan equilibrar el desarrollo turístico con el derecho a la vivienda, garantizando que el mercado inmobiliario —que se beneficia de la intervención pública— participe de manera equilibrada en la producción de ciudad.

ANTECEDENTES

En 2007, Ray Algar utilizó por primera vez el término *sharing economy* (economía colaborativa) para referirse a las transformaciones en las prácticas de consumo (Algar, 2007), es decir, a los cambios vinculados con el alquiler de productos o servicios, como el *streaming* de música y video o los sistemas de renta de autos para viajes. No obstante, no es sino hasta finales de esa década que el concepto adquirió mayor relevancia a partir de las publicaciones de Gansky (2010) y de Botsman y Rogers (2010), quienes destacan las bondades de los sistemas de economía colaborativa en distintos ámbitos, tales como la promoción de una economía de bajo impacto, la disminución del consumo, la generación de redes a pequeña escala y el aprovechamiento de recursos infrautilizados (Buenadicha et al., 2017, p. 3).

Este discurso, en apariencia orientado a la sostenibilidad, facilitó que la introducción de la *sharing economy* fuera particularmente intensa durante al menos los últimos quince años, pues propició que los gobiernos locales fueran inicialmente más permisivos frente a estos modelos, al considerarlos esquemas de bajo impacto que promovían acuerdos más justos entre vendedores y consumidores (Méndez & Castaño, 2016).

Sin embargo, su inserción no ha estado exenta de polémicas. Los sistemas amparados bajo el modelo de economía colaborativa han entrado en conflicto en múltiples ocasiones debido a los impactos que generan en las ciudades donde se insertan, lo que ha abierto el debate en torno a figuras de legislación local orientadas a equilibrar su participación. Al respecto, existe una amplia literatura sobre los efectos negativos de este modelo en América Latina, entre los que destacan la precarización laboral (Reygadas, 2020; Jorquera, 2022; Castellanos, 2020), la dificultad para regular jurídica y normativamente estos sistemas (Doménech Pascual, 2015; Fernández-Monge, 2018) y, aunque en menor medida, los impactos socioterritoriales que algunas plataformas generan en los espacios urbanos. En este último ámbito, sobresalen los trabajos centrados en una de las empresas emblema del sistema de economía colaborativa: Airbnb.

Ello ha generado un creciente interés por investigar el fenómeno de Airbnb y las rentas de corta estancia. No obstante, de acuerdo con Lerena Rongvaux y Rodríguez (2024), quienes realizaron un estudio de metainvestigación sobre la literatura académica en torno a Airbnb, dicho interés se concentra mayoritariamente en la perspectiva de la industria del hospedaje y, en menor medida, en los fenómenos espaciales asociados a la plataforma. Como señalan los autores, “los impactos socioterritoriales de Airbnb, especialmente desde una perspectiva crítica, parecen recibir menos atención, además de que regiones como el sur de Europa o América Latina permanecen subrepresentadas en la literatura” (Lerena Rongvaux & Rodríguez, 2024, p. 1149).

En la región, destaca el trabajo de Lobo (2020) para Curitiba, Brasil, que describe y analiza la distribución espacial de Airbnb y su impacto en zonas urbanas no turísticas de la ciudad. En relación con el interés de este trabajo por la propuesta metodológica, resulta especialmente relevante el aporte

de Cocola-Gant *et al.* (2021) para Lisboa y Oporto, en Portugal, donde se describe la transición de los sistemas de renta de corta estancia desde economías colaborativas —caracterizadas por una escala local y el uso de espacios subutilizados— hacia una industria corporativa de mayor envergadura.

Para la Ciudad de México, sobresale el trabajo de Madrigal *et al.* (2018), pionero en la exploración de datos sobre la localización de Airbnb y su vinculación con procesos de gentrificación desde una perspectiva espacial. Más recientemente, se encuentran los trabajos que he desarrollado para describir las características de la evolución de la oferta (González-Loyde, 2023), así como su consolidación hacia un esquema profesionalizado (González-Loyde, 2024). Sin embargo, pese al creciente interés en el tema y al debate que ha suscitado en los últimos años —particularmente a partir de los incipientes mecanismos de regulación—, aún es necesario profundizar en modelos que permitan disminuir el impacto sobre la vivienda en las zonas donde se concentra la oferta de este sistema.

ESCENARIO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

Si bien Airbnb no es la única plataforma que oferta renta de corta y mediana estancia en la Ciudad de México, se trata del modelo más ampliamente difundido y del cual es posible obtener información sistemática a través del proyecto Inside Airbnb, que recopila datos directamente de la propia plataforma.

Es necesario señalar que, aunque los datos de Inside Airbnb han sido utilizados de manera extendida para el análisis de este fenómeno y constituyen una fuente transparente de recopilación de información sobre la oferta existente y su evolución —lo que ha permitido su evaluación y el planteamiento de políticas públicas (Inside Airbnb, s.f.)—, dicha información

presenta algunos sesgos que es importante reconocer. Por un lado, la plataforma únicamente recoge información de la oferta activa durante un periodo específico (generalmente entre dos y cinco días), lo que implica que aquellas unidades no activas en el momento del levantamiento no quedan registradas. Este es el caso, por ejemplo, de inmuebles que se encuentran completamente ocupados o que han sido desactivados temporalmente por diversas razones, situación particularmente relevante cuando la información se recopila en temporadas de alta demanda turística.

Por otro lado, la información de Inside Airbnb se encuentra anonimizada, lo que implica, entre otras cosas, que la localización puntual de la oferta presenta un sesgo de posición. Esto genera un desfase espacial en los datos, en tanto que “la ubicación de un listado en el mapa o en los datos puede situarse entre 0 y 450 pies (150 metros) de la dirección real” (Inside Airbnb, s.f.).

Lo anterior resulta relevante porque, en el primer caso, permite inferir la posible existencia de una subrepresentación de la oferta total, dado que los datos solo reflejan los inmuebles disponibles durante el periodo de levantamiento. En el segundo caso, si bien el sesgo es menos crítico, es importante reconocer que la información cuenta con una imprecisión espacial que requiere una lectura analítica cuidadosa. Pese a estas limitaciones, se trata de datos que permiten caracterizar la oferta en términos de intensidad, evolución y localización, factores que pueden resultar decisivos en la formulación de modelos de regulación.

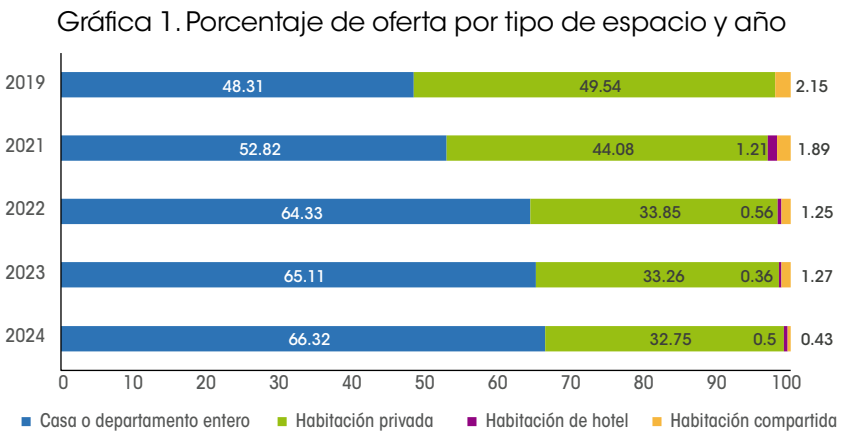
Entre 2019 y 2024, la oferta de departamentos y casas completas prácticamente se duplicó. Mientras que en 2019 se contabilizaron 9,193 espacios completos, para 2024 esta cifra ascendió a 17,430 (véase Tabla 1). Además, al comparar esta tendencia con la evolución de la oferta de habitaciones privadas —más cercana al discurso original de la *sharing*

economy—, se observa que, mientras que en 2019 ambos tipos de oferta presentaban magnitudes similares, para 2024 los espacios completos se consolidaron como la modalidad predominante (véase Gráfica 1).

Tabla 1. Oferta de Airbnb de 2019 a 2024

<i>Tipo de espacio</i>	<i>2019</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Casa o departamento entero	9,193	10,575	14,806	17,424	17,430
Habitación privada	9,428	8,825	7,791	8,900	8,608
Habitación de hotel	0	243	130	95	129
Habitación compartida	409	378	287	341	114
Total	19,030	20,021	23,014	26,760	26,281

Fuentes: elaboración propia con datos de Inside Airbnb.

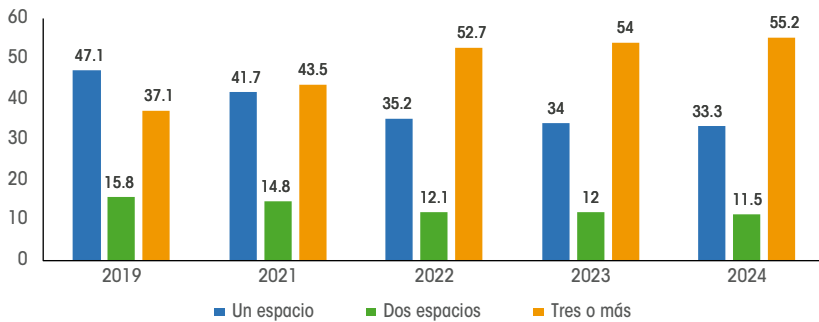


Fuentes: elaboración propia con datos de Inside Airbnb.

La oferta de espacios completos no es el único indicador del cambio y la consolidación del sistema de renta de corta y mediana estancia, también lo es la creciente concentración de espacios en un número reducido de oferentes. Esto se manifiesta en el registro de múltiples espacios completos administrados por un solo oferente. Mientras que en 2019 la mayor parte

de la oferta de espacios completos era gestionada por oferentes unitarios (aquellos con un solo espacio), para 2024 este patrón se modificó de manera significativa. En ese año, los oferentes con múltiples espacios se convirtieron en el tipo de oferente predominante en el sistema en la Ciudad de México, al pasar de representar el 37.1% en 2019 al 55.2% en 2024 (véase Gráfica 2). A ello se suma la emergencia de servicios especializados para la gestión de estos inmuebles —gestores, personal de limpieza, coanfitriones, entre otros— (González-Loyde, 2024), lo que remite a una forma de especialización del sistema, alejada del discurso localista y de baja escala promovido por la economía colaborativa.

Gráfica 2. Porcentaje de oferentes en relación con el número de espacios completos ofertados



Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Además de la estructura de los oferentes, resulta fundamental analizar la distribución espacial de la oferta. Este aspecto es relevante porque una parte importante del discurso de esta industria de hospedaje se sustenta en la promesa de “vivir escenarios auténticos” mediante la localización en espacios que no forman parte del turismo tradicional, lo que tensiona barrios bien localizados y accesibles al interior de la ciudad, que no necesariamente se encontraban vinculados históricamente a esta actividad.

El segmento de alquiler a corto plazo de la economía colaborativa se basa en las comodidades disponibles que ofrecen las ciudades cerca del alojamiento, un aspecto claramente basado en el lugar como gran parte de su éxito. Aunque los costos con frecuencia juegan un papel en la decisión de un viajero de usar Airbnb en lugar de un hotel convencional, el resumen de Airbnb de sus estudios de impacto económico en múltiples ciudades afirma que el 79% de los viajeros de Airbnb “quieren explorar un vecindario específico” y el 91% “quieren vivir como un local” (Davidson & Infranca, 2016, p. 228).

En la Ciudad de México, la oferta de Airbnb se concentra en barrios centrales y al interior de lo que diversos investigadores han denominado la Ciudad Central (Coulomb & Delgadillo, 2017; Coulomb, Esquivel & Ponce, 2016; Coulomb, Esquivel & Ponce, 2012). Se trata de zonas caracterizadas por una alta accesibilidad derivada de la red vial y la conectividad del transporte público, así como por una notable heterogeneidad de usos y densidades del suelo. A ello se suma la diversidad de niveles socioeconómicos de sus residentes, lo que permite cierto grado de mixidad social, en contraste con la mayor homogeneidad que caracteriza a amplias zonas periféricas.

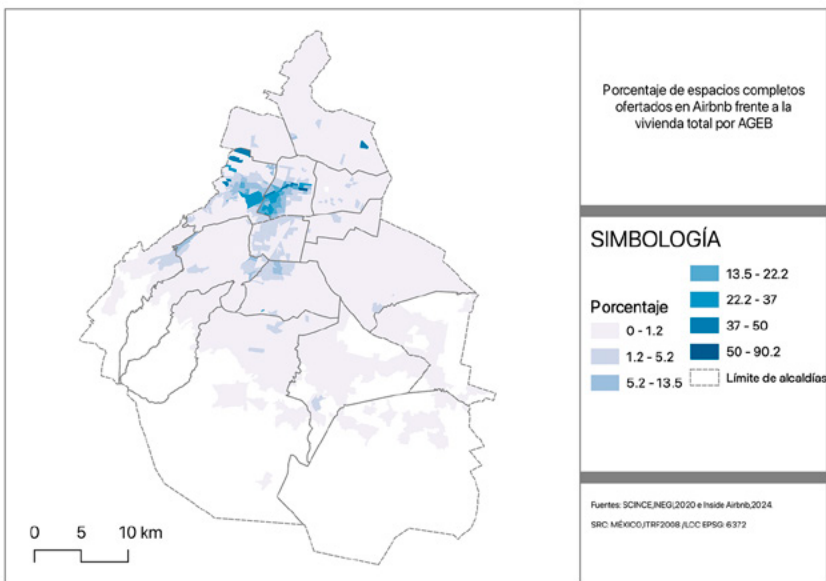
Si bien la oferta de Airbnb pareciera distribuirse a lo largo de gran parte de la ciudad, su hiperconcentración permite identificar patrones claros en relación con la localización del equipamiento urbano y los sistemas de conectividad —estructura vial, transporte y oferta cultural—. Estos patrones pueden reconocerse a partir de la comparación entre las figuras 2, 3, 4 y 5, que muestran la distribución de dichos elementos, y la concentración de la oferta de Airbnb, visible en las figuras 1 y 6.

En la figura 1 es posible identificar las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) que concentran el mayor porcentaje de vivienda

ofertada bajo este sistema. El corredor de avenida Reforma, sus colonias aledañas y el Centro Histórico —todos ubicados en la alcaldía Cuauhtémoc— destacan como las zonas con mayor intensidad de la oferta de Airbnb, donde se identifican áreas en las que más del 70% de la vivienda existente se encuentra destinada a este tipo de renta (véase Figura 1).

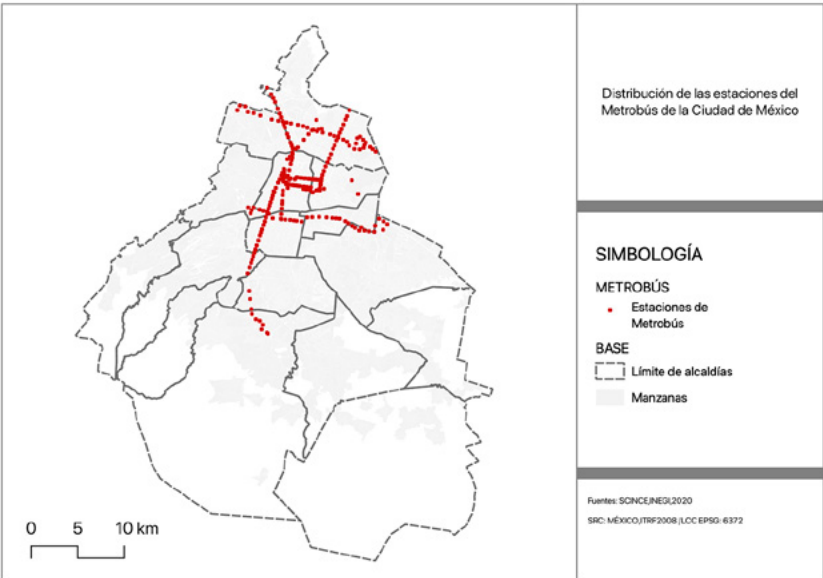
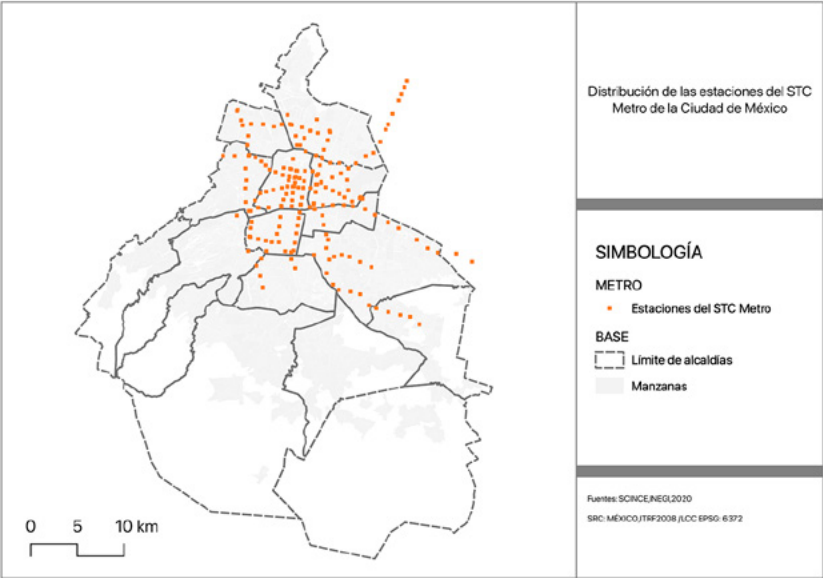
Esta localización de la oferta coincide, a su vez, con las alcaldías que presentan un mayor porcentaje de vivienda en renta, lo que implica una tensión —al menos claramente espacial— sobre la disponibilidad de inmuebles entre dos sistemas de uso del parque habitacional: la renta tradicional de larga estancia y los modelos de renta de corta y mediana estancia (Figura 7).

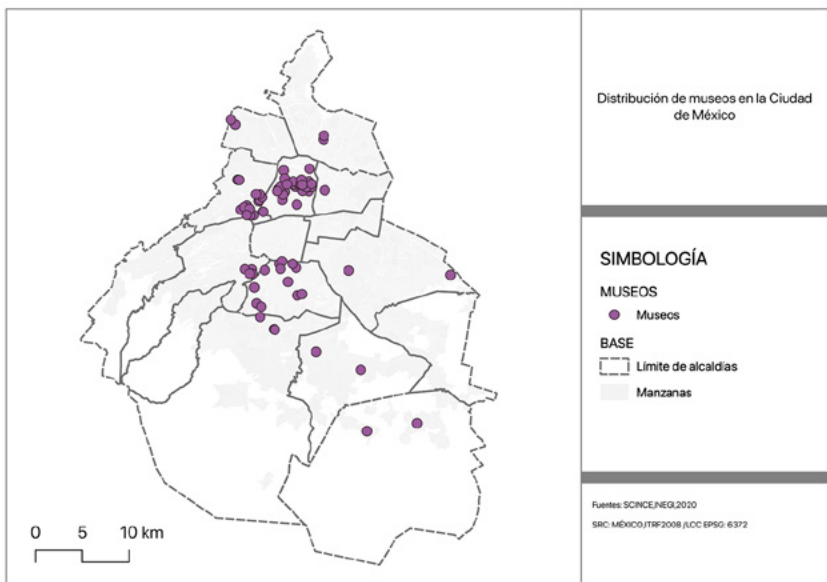
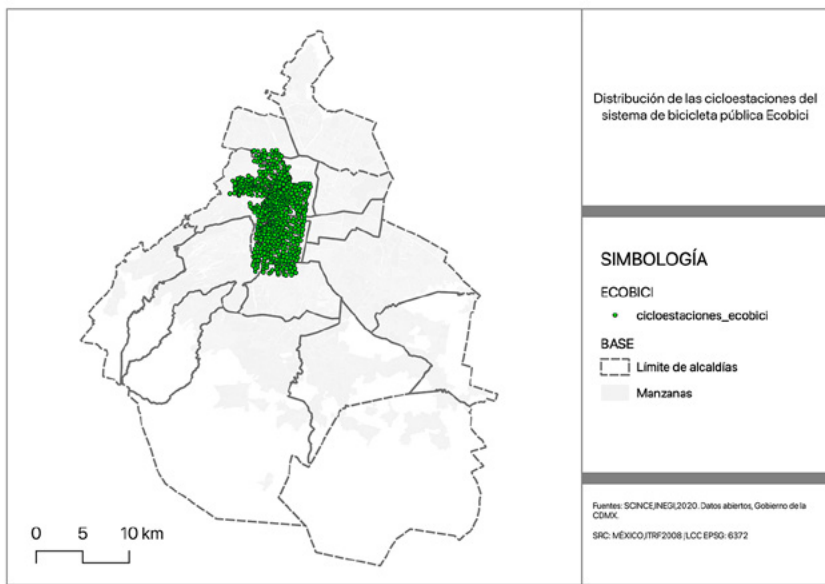
Figura 1. Porcentaje de espacios completos ofertados en Airbnb frente a la vivienda total por AGEB



Fuente: elaboración propia con información de SCINCE, INEGI e Inside Airbnb, 2024.

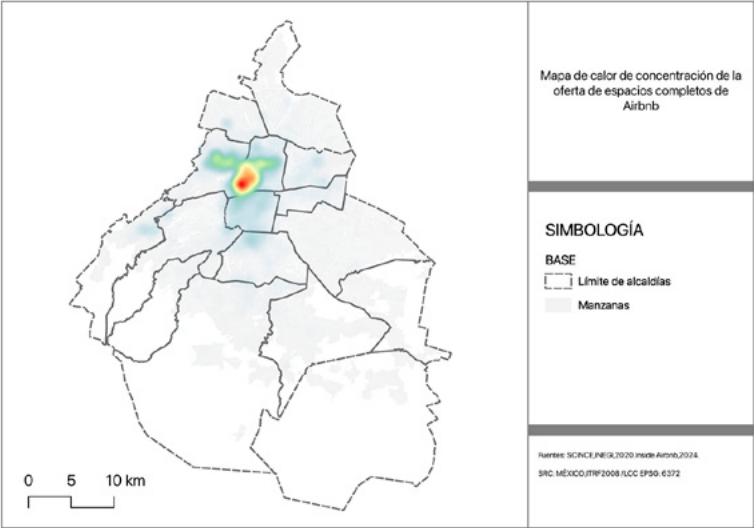
Figuras 2, 3, 4 y 5. Distribución de oferta de transporte público (Metro, Metrobús y Ecobici) y distribución de museos públicos





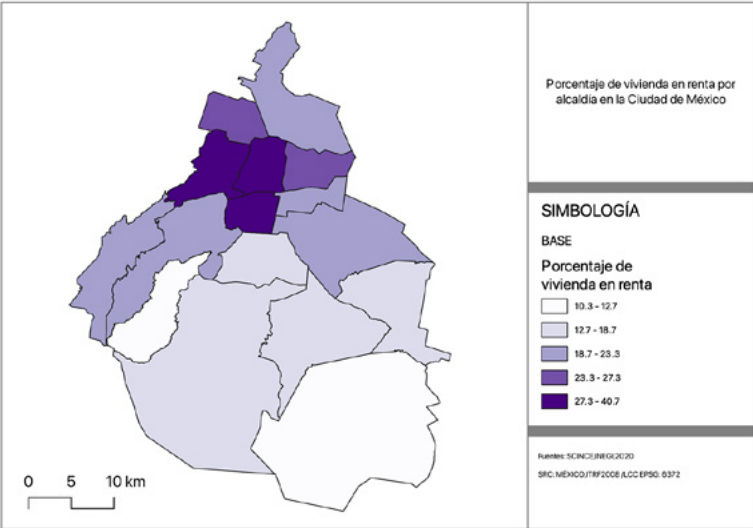
Fuente: elaboración propia con información de SCINCE, INEGI y datos abiertos del gobierno de la CDMX.

Figura 6. Concentración de espacios completos de Airbnb en la Ciudad de México



Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb, diciembre de 2024.

Figura 7. Porcentaje de vivienda en renta por alcaldía en la Ciudad de México



Fuente: elaboración propia con información del censo de INEGI, 2020.

CRONOLOGÍA SOBRE LA REGULACIÓN DE LOS SRCME

Desde la llegada de Martí Batres como jefe de Gobierno sustituto en 2023, se intensificaron dos agendas vinculadas con el alquiler en la capital. Por un lado, las propuestas de regulación de los sistemas de renta de corta y mediana estancia (SRCME), con una fuerte carga discursiva centrada en Airbnb —aunque, como ya se ha señalado, no se trata de la única plataforma existente—. Por otro, la promoción de vivienda en alquiler, presentada a través del proyecto de vivienda en renta social para jóvenes en la colonia Doctores, en la alcaldía Cuauhtémoc.

El primero de estos ejes se refiere a la regulación de los SRCME, la cual ha adquirido un lugar dominante en la agenda política local. Ello se debe a que el denominado “fenómeno Airbnb” se ha convertido en una de las manifestaciones más visibles asociadas con la inasequibilidad de las áreas centrales de la ciudad, lo que ha posicionado este tema como una agenda relevante para determinados actores políticos (Morales, 2022; González, 2023; Escobar, 2023; Burleigh, 2023; Romero, 2022).

A pesar de la intensificación de las problemáticas de accesibilidad a la vivienda durante la pandemia, particularmente para el sector inquilinario, no fue sino hasta la gestión de Batres que se activó de manera más puntual la agenda de regulación de los SRCME. En administraciones previas se observaron, incluso, acciones en sentido contrario, como la firma del acuerdo de colaboración entre Airbnb, la UNESCO y el Gobierno de la Ciudad de México (Naciones Unidas, 2022), orientado a posicionar a la capital como sede del nomadismo digital, un fenómeno ya intensificado por la pandemia y que detonó movilizaciones públicas en torno al alquiler en la ciudad (Aquino, 2022).

Fue en 2024, en el contexto del proceso electoral presidencial y de la jefatura de Gobierno, cuando las propuestas

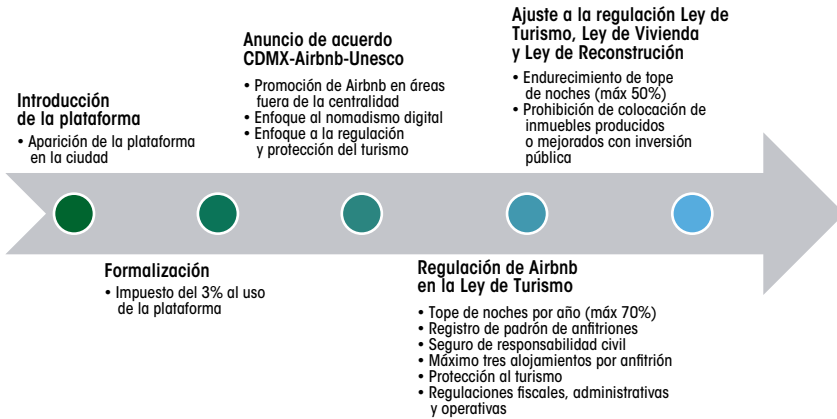
de regulación comenzaron a materializarse. En marzo de ese año se propuso y aprobó una modificación a la Ley de Turismo que estableció para los SRCME un tope máximo de noches por año (70%), el registro obligatorio de anfitriones y, entre otros elementos, mayores mecanismos de protección a los turistas (véase Figura 8). Cabe señalar que el enfoque de esta regulación responde principalmente a una lógica del mercado turístico —no es menor que su anclaje normativo se encuentre en la Ley de Turismo—, aun cuando se intentó presentar como un mecanismo de protección del alquiler tradicional.

Meses más tarde, se produjo un endurecimiento de estos instrumentos regulatorios, incorporando disposiciones en las leyes de Vivienda, Turismo y Reconstrucción Integral, así como en el Código Civil, todos de carácter local. En este nuevo paquete normativo se establecieron, ahora sí, algunos mecanismos orientados a la protección del sector inquilinario tradicional, como topes al aumento anual de la renta vinculados a la inflación y la creación de un registro digital de contratos, entre otros. En lo que respecta a los SRCME, se redujo el límite de noches por año al 50% y se prohibió la incorporación de inmuebles recuperados con fondos del programa de reconstrucción.

Respecto al número de noches permitidas, es necesario aclarar que ni el límite del 70% ni el del 50% tendría un impacto significativo en el mercado de los SRCME. De acuerdo con información de AirDNA,¹ la ocupación media anual en la Ciudad de México es del 57.5% aun en ausencia de regulación, lo que sugiere que el impacto de estas medidas no sería mayoritario. Esto es particularmente relevante si se considera la existencia de un submercado informal que no reporta noches ocupadas, como se documentó en una investigación reciente sobre la oferta de Airbnb en la ciudad (González-Loyde, 2024).

¹ Plataforma de reporte de información sobre ocupación y oferta de Airbnb.

Figura 8. Línea del tiempo Airbnb-Ciudad de México



Fuente: elaboración propia.

Actualmente, el sector de anfitriones ha encontrado espacios para manifestarse en contra de la regulación y ha promovido acciones orientadas a frenar las incipientes medidas existentes. Este movimiento ha logrado posicionar en medios públicos una crítica a los mecanismos impuestos, argumentando que forman parte de la cadena de valor del turismo en la ciudad, que actúan como un “catalizador de la economía local” y que la oferta es operada por “familias que buscan emprender”. Desde esta perspectiva, las medidas regulatorias serían excesivas (@tsanfitriones, 2025).

En este sentido, es importante subrayar que se trata de un grupo con un alto grado de interés y organización, que ha movilizó acciones efectivas en contra de la regulación, entre ellas la interposición de amparos. No obstante, su principal fortaleza ha radicado en el ámbito comunicativo, donde han logrado posicionar discursos mediáticos que pueden incidir en la implementación de nuevas medidas regulatorias o, incluso, en la formulación de políticas en torno a la vivienda en alquiler tradicional.

PROPUESTAS HACIA UNA REGULACIÓN DE LOS SRCME

Para diseñar una regulación efectiva de los sistemas de renta de corta y mediana estancia (SRCME) es necesario considerar mecanismos que equilibren el desarrollo turístico con la protección del derecho a la vivienda. A continuación, se desarrollan cuatro ejes centrales para orientar las propuestas de regulación de estos sistemas de alquiler.

1. Reconocimiento de la diversidad de actores y sobre qué regular

Es fundamental reconocer que, dentro del universo de oferentes que participan en estas plataformas, existen distintos perfiles y, con ello, prácticas diferenciadas en torno al fenómeno del alquiler de corta y mediana estancia. Esto implica que los mecanismos de regulación deben atender dicha diversidad, con el fin de equilibrar la participación de los distintos actores involucrados en este tipo de oferta.

En este sentido, resulta necesario fortalecer los mecanismos de seguimiento incorporados en regulaciones previas que no han mostrado efectos significativos. Entre ellos destaca el registro obligatorio del padrón de anfitriones, el cual permitiría dar certeza sobre la relación entre anfitrión y propietario, así como reconocer la existencia de empresas especializadas en el sistema de renta en plataformas frente a los anfitriones unitarios.

1.1 Asegurar la efectividad del registro de contratos, tanto en los SRCME como en el sistema de renta tradicional, con el fin de evaluar los escenarios existentes y la eficacia de los mecanismos de regulación.

1.2 Incentivar la investigación sobre el fenómeno, de manera que permita reconocer su complejidad y las distintas vertientes que lo conforman.

2. Protección a la vivienda en alquiler tradicional existente

Uno de los fenómenos asociados a la expansión de los SRCME es el desplazamiento de la oferta de renta tradicional hacia estos esquemas, lo que implica una reducción y un encarecimiento de la oferta de vivienda, particularmente en las áreas centrales, donde —como se ha señalado— se concentra una parte significativa de la vivienda en alquiler de la ciudad.

En este contexto, resulta necesario crear incentivos y mecanismos de protección para los arrendadores del sistema de renta tradicional, con el objetivo de evitar que la vivienda en alquiler existente, especialmente aquella ubicada en la centralidad urbana, migre hacia los SRCME, y que la producción de vivienda nueva destinada al alquiler se oriente, en menor medida, hacia los esquemas de corta y mediana estancia.

En primera instancia, ello implica generar mecanismos de seguridad jurídica más eficientes que garanticen procesos de reposición del inmueble en contextos de incumplimiento contractual por parte de los inquilinos, sin que ello derive en prácticas violatorias de derechos humanos. En este sentido, resulta clave la existencia de un ente regulatorio que permita dar seguimiento y transparencia a dichos procesos, asegurando su efectividad.

2.1 Ofrecer beneficios fiscales a los inmuebles que mantengan su uso como vivienda en alquiler tradicional.

2.2 Implementar un sistema digital de registro de contratos de arrendamiento tradicional que proteja a ambas partes y agilice los procesos legales de desalojo por morosidad, siempre que los propietarios cumplan con sus obligaciones jurídicas y fiscales, particularmente en las zonas con mayor conflictividad.

2.3 Crear juzgados especializados para la resolución de disputas entre inquilinos y arrendadores, con el fin de brindar mayor certidumbre jurídica a los involucrados.

2.4 Asegurar fondos de financiamiento para la producción de vivienda en renta social en áreas centrales, a partir de la recaudación de impuestos derivados del ejercicio de los SRCME.

3. Desincentivar la colocación de inmuebles en los SRCME

De manera paralela a la generación de mecanismos de protección para la vivienda en renta tradicional, resulta indispensable implementar estrategias que reduzcan los incentivos para la colocación de inmuebles en los SRCME. Esto implica generar escenarios en los que el sistema de alquiler tradicional sea percibido por los propietarios como una opción igual o más eficiente que los esquemas de renta de corta y mediana estancia.

Para ello, se proponen estrategias orientadas a disminuir la rentabilidad relativa de los SRCME frente a la renta tradicional.

3.1 Establecer restricciones a la conversión de vivienda en renta tradicional hacia Airbnb y plataformas similares, mediante la identificación de zonas tensionadas.

3.2 Limitar la incorporación de vivienda nueva a los SRCME.

3.3 Aplicar multas efectivas en casos de incumplimiento de la regulación.

3.4 Implementar mecanismos de fiscalización automatizada y fiscalización social, incluyendo sistemas de denuncia ciudadana para inmuebles que incumplan la normativa vigente.

4. Evaluación del uso de mecanismos de base suelo

La vinculación entre la valorización del suelo y las intervenciones públicas resulta clave para garantizar que los beneficios generados por las inversiones estatales en infraestructura, equipamientos y servicios se traduzcan en mejoras sociales colectivas, y no únicamente en beneficios privados para propietarios de suelo e inmuebles. Cuando el Estado interviene en la ciudad —por ejemplo, mediante la mejora de parques o redes de transporte—, el valor del suelo en las zonas aledañas se incrementa de manera significativa; sin mecanismos de regulación, este plusvalor es capturado de forma privada, lo que incentiva la especulación inmobiliaria y profundiza la segregación residencial.

En este sentido, las autoridades cuentan con la facultad de implementar instrumentos de gestión del suelo —como contribuciones por plusvalía, derechos de construcción diferenciales o la exigencia de cuotas de vivienda asequible en desarrollos inmobiliarios— que permitan recuperar parte de dicha valorización y reinvertirla en políticas públicas orientadas a la producción y el mantenimiento de vivienda accesible. Estos mecanismos no solo mitigan los efectos segregadores del mercado, sino que permiten redistribuir de manera más equitativa los beneficios del desarrollo urbano, asegurando que las

inversiones públicas fortalezcan el derecho a la ciudad y la función social de la propiedad.

Si bien estos instrumentos implican la participación de diversos actores, en este apartado se enuncian aquellos directamente vinculados con la oferta de vivienda en los SRCME.

4.1 Evaluar la capacidad de carga turística (CCT) en las zonas con mayor concentración de SRCME en la ciudad, considerando los usos de suelo y la normatividad vigente.

4.2 Establecer contribuciones obligatorias por localización para inmuebles ofertados en SRCME que se encuentren a distancias caminables de infraestructura pública, como transporte, parques y equipamientos.

Los mecanismos propuestos para proteger la vivienda en alquiler tradicional y regular los sistemas de renta de corta y mediana estancia (SRCME) no solo buscan equilibrar el mercado inmobiliario, sino también hacer efectivo el principio constitucional de la función social de la propiedad, reconocido en el artículo 16, inciso C, de la Constitución de la Ciudad de México, donde se establece que:

Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica (Constitución Política de la Ciudad de México, 2017).

La expansión desregulada de plataformas como Airbnb ha demostrado que, cuando el sistema facilita la movilización de la vivienda como un producto rentable en el mercado, se generan dinámicas de desequilibrio en el acceso al suelo bien ubicado y, con ello, en el ejercicio del derecho a la ciudad. Frente a este escenario, las políticas públicas deben asegurar que:

- La renta tradicional sea viable y atractiva mediante incentivos fiscales, subsidios y seguridad jurídica, evitando que los propietarios migren a esquemas turísticos por falta de alternativas.
- La plusvalía generada por inversiones públicas —en transporte, infraestructura y equipamientos— sea redistribuida, de modo que el crecimiento urbano no se traduzca en exclusión.
- Se desincentive la conversión de vivienda permanente en alojamiento turístico mediante límites en zonas saturadas, sanciones por cambio de uso ilegal y contribuciones por localización privilegiada.

Estas acciones no deben sostenerse únicamente en un discurso restrictivo, sino que deben ampliar el debate sobre la participación de los actores privados en la producción de un modelo de ciudad incluyente, en el que el suelo y la vivienda cumplan su función como bienes sociales y no solo como mercancías. Ello implica colocar en el centro a los habitantes y equilibrar la participación de los distintos agentes en la producción de la ciudad.

En la centralidad urbana de la Ciudad de México, donde se concentra gran parte de la vivienda en alquiler, la regulación de los SRCME debe concebirse como una herramienta para frenar la segregación espacial y garantizar que estas áreas no expulsen a su población residente ni incrementen la inasequibilidad

para nuevos habitantes. Esto exige voluntad política para enfrentar los intereses especulativos asociados al suelo bien ubicado, pero constituye un paso indispensable para dar cumplimiento a lo establecido en la Constitución local respecto a la función social de la propiedad privada.

BIBLIOGRAFÍA

- Aquino, E. (2022, 18 de noviembre). Colectivos exigen límites al acuerdo CDMX-Airbnb; demandan regulación que ponga tope a los espacios de alojamiento. Animal Político. <https://animalpolitico.com/sociedad/colectivos-exigen-limitar-airbnb-cdmx>
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's mine is yours: The rise of collaborative consumption*. HarperBusiness.
- Buenadicha, C., Albert, C., Cañigüeral, A., & De León, I. (2017). *Retos y posibilidades de la economía colaborativa en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/viewer/Retos-y-posibilidades-de-la-econom%C3%ADa-colaborativa-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Burleigh, S. (2023, 23 de febrero). Entre desplazamiento a los locales y beneficios a la economía: la inminente regulación de Airbnb en la Ciudad de México enciende el debate sobre el impacto de la plataforma en la capital. Contxtto. <https://contxtto.com/es/mexico-es/entre-desplazamiento-a-los-locales-y-beneficios-a-la-economia-la-inminente-regulacion-de-airbnb-en-la-ciudad-de-mexico-enciende-el-debate-sobre-el-impacto-de-la-plataforma/>
- Castellanos, C. B. (2020). Trabajadores mexicanos incorporados a la economía de plataforma. En H. M. Palermo & M. L. Capogrossi (eds.), *Tratado latinoamericano de antropología*

- del trabajo* (pp. 299–332). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1gm012v.11>
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L., & Chamusca, P. (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, Article 100879. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- Constitución Política de la Ciudad de México (2017). Gaceta Oficial de la Ciudad de México. <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION POLITICA DE LA CDMX 14.2.2.pdf>
- Coulomb, R., & Delgadillo, V. (2017). *Habitar la centralidad urbana: reflexiones y debates alrededor de un proyecto de investigación*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco.
- Coulomb, R., Esquivel, M. T., & Ponce, G. (2012). *Hábitat y centralidad en México: un desafío sustentable*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Coulomb, R., Esquivel, T., & Ponce, G. (2016). *Habitar la centralidad urbana: prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la ciudad central*. Instituto Belisario Domínguez.
- Davidson, N. M., & Infranca, J. J. (2016). The sharing economy as an urban phenomenon. *Yale Law & Policy Review*, 34(2), 215–279.
- Doménech Pascual, G. (2015). La regulación de la economía colaborativa (el caso “Uber contra el taxi”). *CEFlegal. Revista Práctica de Derecho*, (179), 61–104. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2015.11009>
- Emanuelli, M. S., Jaramillo-Molina, E. M., Rodríguez-Leal, A. L., & Ramírez, K. (2020). *La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19*. Habitat International Coalition América Latina &

- INDESIGN. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf>
- Escobar, S. (2023, 27 de noviembre). Gentrificación y Airbnb desatan aumentos de 30% en el precio de renta en Roma y Condesa. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Gentrificacion-y-Airbnb-desatan-aumentos-de-30-en-el-precio-de-renta-en-Roma-y-Condesa-20231127-0013.html>
- Fernández-Monge, F. (2018). El nuevo en la ciudad. *Política Exterior*, 32(183), 42–51.
- Gansky, L. (2010). *The mesh: Why the future of business is sharing*. Penguin.
- González, M. (2023, 10 de febrero). Airbnb en CDMX: el impacto de la plataforma en el desplazamiento y encarecimiento de viviendas en Ciudad de México. BBC News Mundo. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-64551591>
- González-Loyde, R. (2023). Su casa es tu casa: algunas notas sobre los anfitriones de Airbnb en Ciudad de México. En *Vivienda en arriendo en América Latina: desafíos del ethos de la propiedad* (pp. 256–284). RIL Editores.
- González-Loyde, R. (2024). Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. *Punto Sur*, 11, Article 11.
- Inside Airbnb. (s. f.). About. <https://insideairbnb.com/about/>
- Jorquera, Á. G. (2022). Plataformas digitales de reparto: un acercamiento conceptual y a los principales conflictos entre trabajadores/as y empresas. En Á. G. Jorquera & D. J. Vejar (eds.), *Estudios del trabajo desde el sur* (Vol. IV, pp. 107–128). CLACSO. <https://www.jstor.org/stable/j.ctv3142tm3.8>
- Lerena Rongvaux, N., & Rodríguez, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146–1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>

- Lobo, Y. S. (2020). Economía colaborativa e destinos turísticos urbanos: Análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 14(3), 32–49.
- Madrigal, Á., Sales i Favà, J., & López-Gay, A. (2018). El auge de Airbnb en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas. *Coyuntura Demográfica*, 14, 89–99.
- Méndez, M. T., & Castaño, M. S. (2016). Claves de la economía colaborativa y políticas públicas. *Economía Industrial*, 402, 11–17.
- Morales, J. T. (2022, 8 de noviembre). Airbnb quiere convertir a la CDMX en el nuevo oasis para nómadas digitales, ¿qué podría salir mal? *Expansión*. <https://expansion.mx/empresas/2022/11/08/airbnb-gentrificacion-nomadas-digitales-cdmx>
- Naciones Unidas en México (2022). Airbnb se une con la Ciudad de México y la UNESCO para posicionar a la ciudad como capital del turismo creativo en América Latina. <https://mexico.un.org/es/204961-news-airbnb-se-une-con-la-ciudad-de-m%C3%A9xico-y-la-unesco-para-posicionar-la-ciudad-como>
- Reygadas, L. (2020). Zolvers, rappitenderos y microtaskers: trabajadores(as) de plataformas en América Latina. En H. M. Palermo & M. L. Capogrossi (eds.), *Tratado latinoamericano de antropología del trabajo* (pp. 1945–1988). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1gm012v.55>
- Romero, V. (2022, 1 de noviembre). Gentrificación: Claudia Sheinbaum, Airbnb y la ciudad mercancía. La Izquierda Diario. <https://www.laizquierdadiario.com/Claudia-Sheinbaum-AirBnB-y-la-ciudad-mercancia>

V. Alojamiento de corta estancia y políticas urbanas: una mirada al caso Airbnb en la CDMX

R. Adriana Enríquez Montoya

INTRODUCCIÓN

El crecimiento exponencial de los alojamientos de corta estancia (ACE) representa una de las expresiones más visibles de la expansión de la economía de plataformas en las ciudades contemporáneas. Desde su irrupción en 2008, Airbnb y servicios similares han transformado de manera significativa las dinámicas del turismo, los mercados inmobiliarios y la relación entre residentes y visitantes. Lo que comenzó como una promesa de “vivir como un local” evolucionó rápidamente hacia una lógica de mercado global que ha reconfigurado los patrones de consumo, la movilidad urbana y los usos del suelo (Moreno, Ramón & Such, 2016; Lerena & Rodríguez, 2023).

Este fenómeno no se ha desarrollado de manera homogénea. Su expansión ha estado condicionada por los marcos regulatorios locales, los contextos institucionales y las condiciones de los mercados inmobiliarios. En ciudades con alta presión turística, como Barcelona, París o Nueva York, el alojamiento temporal mediado por plataformas ha generado profundas tensiones sociales y urbanas; mientras que en otras, como la Ciudad de México, también ha sido concebido como un motor económico para determinados sectores sociales. No obstante,

en la mayoría de los casos, el crecimiento de estas plataformas ha desbordado los marcos normativos existentes, generando importantes desafíos para la planificación y la gobernanza urbana (Gil & Sequera, 2018).

En el caso de la Ciudad de México, la respuesta institucional ha sido ambivalente: por un lado, se reconoce el aporte económico de estas plataformas y su potencial para diversificar la oferta turística; por el otro, se ha hecho evidente la presión que ejercen sobre comunidades locales que reclaman el derecho a la vivienda y la preservación del entorno barrial (Zárate, 2024). Esta contradicción se manifiesta de forma particularmente aguda en áreas centrales de alta demanda —como las colonias Roma, Condesa, Juárez y Centro—, donde el auge de los ACE ha intensificado procesos de gentrificación, desplazamiento residencial y turistificación (López, Madrigal & Sales, 2018).

Las experiencias internacionales permiten identificar una serie de herramientas normativas recurrentes, como el registro obligatorio de operadores de ACE (anfitriones), la limitación del número de noches por año y la imposición de impuestos específicos. Estas medidas buscan equilibrar los beneficios de la innovación digital con la necesidad de garantizar la justicia socioterritorial (Arley, 2020; Leyva & Olaya, 2022). No obstante, su aplicación suele enfrentar limitaciones técnicas, políticas y administrativas que restringen su efectividad.

La expansión del turismo digital a través de aplicaciones como Airbnb ha reconfigurado el uso habitacional del suelo en distintas zonas de las ciudades. Esta transformación ha intensificado la presión sobre los mercados de vivienda, impulsando fenómenos como la gentrificación, el desplazamiento residencial y la turistificación. Tales dinámicas se articulan con procesos más amplios de financiarización urbana observados en América Latina (Rolnik *et al.*, 2021; Lerena & Rodríguez,

2023). Estos cambios suelen producirse de manera acelerada y en ausencia de marcos regulatorios adecuados, lo que pone en entredicho el ejercicio del derecho a la ciudad.

La conversión de viviendas completas en unidades destinadas a estancias cortas ha reducido la oferta de vivienda en renta tradicional, elevando los precios y excluyendo a sectores de menores ingresos. Asimismo, la transformación del tejido barrial y la imposición de una lógica de consumo orientada al turismo han debilitado los lazos sociales y erosionado los espacios colectivos (López, Madrigal & Sales, 2018). Este escenario obliga a repensar el equilibrio entre innovación tecnológica, intereses económicos y derecho a la ciudad, especialmente en contextos donde el acceso a la vivienda asequible ha sido históricamente una deuda pendiente, como es el caso de la Ciudad de México.¹

Este documento tiene como propósito analizar el fenómeno del alojamiento temporal mediado por plataformas en la Ciudad de México, con el fin de identificar los marcos normativos vigentes, las tensiones territoriales que ha generado y los aprendizajes institucionales derivados de los intentos de regulación. A partir de una revisión comparada con otras ciudades y del análisis de las acciones implementadas por el Gobierno de la Ciudad de México, se busca contribuir a la construcción de una agenda urbana más justa, participativa y sostenible, que priorice el derecho a la ciudad y la función social de la vivienda.

¹ Según declaraciones por parte del Gobierno de la CDMX, se estima que se requieren 450 mil nuevas viviendas para los próximos cinco años y sin considerar el déficit existente. En <https://www.cmic.org.mx/sectores/vivienda/noticmic.cfm?seleccion=1190>

ECONOMÍA COLABORATIVA, TURISMO Y VIVIENDA: UNA TENSIÓN URBANA

La economía colaborativa ha sido presentada como una forma innovadora de intercambio de bienes y servicios a través de plataformas digitales, permitiendo a los usuarios compartir activos infrautilizados, como viviendas o vehículos. Aunque en sus inicios estuvo asociada con ideales de sostenibilidad y comunidad, esta lógica ha derivado en modelos altamente profesionalizados y orientados a la rentabilidad, en los cuales Airbnb se erige como uno de los exponentes más emblemáticos (Gutten-tag, 2015; Gutiérrez & Rivera, 2021).

En el ámbito urbano, el auge de los alojamientos temporales mediado por plataformas² ha trastocado el uso tradicional de la vivienda, transformándola en un activo financiero orientado al turismo. Investigaciones previas han documentado cómo la expansión del alojamiento temporal impacta el mercado inmobiliario, promoviendo procesos de gentrificación y desplazamiento poblacional (Cocola-Gant & Gago, 2019; López *et al.*, 2019; Navarrete & Pineda, 2022). Estas dinámicas se intensifican en barrios centrales con valor patrimonial y alta conectividad, consolidando nuevas geografías de exclusión urbana (Navarrete & Pineda, 2022).

Diversos estudios han mostrado cómo la financiarización de la vivienda se profundiza a través del modelo Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. En esta línea,

² Existen otras plataformas como Vrbo, Booking, Expedia, y HomeAway, que también ofrecen alojamientos temporales de aplicación, aunque su participación en la CDMX es significativamente menor, esto de acuerdo con las métricas del portal AirDNA, donde es posible ver que el 91% de la oferta se realiza a través de Airbnb en la Ciudad de México (AirDNA, 2024; Animal Político, 2022).

Navarrete y Pineda (2022) evidencian procesos de especialización turística y sustitución de población residente en centros históricos como Guanajuato. De manera complementaria, HIC-AL (2025) señala que, si bien estas plataformas no constituyen la única causa del déficit habitacional, sí contribuyen a profundizar desequilibrios preexistentes, particularmente en contextos caracterizados por la ausencia de políticas integrales de vivienda asequible.

El debate regulatorio se enfrenta así a una disyuntiva entre la promoción de la innovación digital y la garantía de la justicia socioterritorial. Mientras las plataformas apelan a la libertad económica, los gobiernos locales deben asegurar el derecho a la ciudad mediante políticas públicas redistributivas que prioricen el uso habitacional del suelo frente al uso turístico. Esta tensión adquiere especial relevancia en la Ciudad de México, donde el artículo 12 de su Constitución establece explícitamente el derecho a un entorno inclusivo, seguro y equitativo (Gobierno de la Ciudad de México, 2017, art. 12).

Los efectos urbanos asociados a los alojamientos de corta estancia (ACE) incluyen el aumento del valor del suelo, la presión sobre el mercado de vivienda en renta de larga duración, la reconfiguración del tejido comunitario y la sobrecarga de las infraestructuras urbanas (Lerena & Rodríguez, 2023; López *et al.*, 2019; HIC-AL, 2024). Entre las problemáticas más relevantes se encuentran las siguientes:

1. **Gentrificación inducida por el alojamiento temporal:** el uso turístico de viviendas en zonas históricas y de alta demanda incrementa los precios y desplaza a poblaciones vulnerables (Cocola-Gant & Gago, 2019; Reveló, 2023; Navarrete & Pineda, 2022).
2. **Desigualdad en la redistribución de beneficios:** la captación de rentas por parte de propietarios con mayor capital

refuerza la desigualdad socioterritorial y la concentración de beneficios económicos.

3. **Desintegración del tejido comunitario:** el reemplazo de residentes permanentes por población flotante debilita los vínculos vecinales y redefine los usos de los espacios colectivos (López *et al.*, 2019).
4. **Presión sobre las infraestructuras urbanas:** la alta rotación de turistas incrementa el consumo de recursos y la demanda de movilidad, afectando la calidad de vida de la población local (Reveló, 2023; Zárate, 2024; López *et al.*, 2019).

Ante este escenario, se vuelve indispensable el diseño de políticas integrales que articulen instrumentos de zonificación inclusiva, mecanismos fiscales redistributivos y esquemas de gobernanza coordinada, capaces de mitigar los efectos negativos del alojamiento temporal y garantizar el derecho a la ciudad (Leyva & Olaya, 2022).

MODELOS INTERNACIONALES DE REGULACIÓN

Algunas ciudades han desarrollado e implementado acciones para regular los alojamientos temporales de aplicación, destacando casos como Barcelona, Nueva York, Ámsterdam y París. Estas experiencias constituyen referentes clave debido al crecimiento acelerado del fenómeno en contextos donde el acceso a la vivienda se encuentra comprometido. En ciudades como Barcelona se ha exigido una licencia especial para operar, mientras que en Ámsterdam se limita el número de días de alquiler a 30 por año y se establece un registro obligatorio. En París, por su parte, se ha desarrollado un sistema de fiscalización tecnológica robusto para combatir los listados ilegales (Colomb & Moreira de Souza, 2021a; Lambea, 2017; Navarrete & Pineda, 2022).

En Nueva York, el modelo ha derivado en una regulación particularmente estricta, que incluye la prohibición del alquiler de unidades completas por menos de 30 días cuando el anfitrión no reside en el inmueble, así como el establecimiento de un registro obligatorio desde 2023 y la aplicación de sanciones a quienes incumplen las disposiciones legales (Harper, 2024). Este marco normativo busca proteger la oferta de vivienda de largo plazo y evitar el desplazamiento de residentes de clase trabajadora, en una lógica similar a la que enfrenta actualmente la Ciudad de México.

Si bien los modelos europeos y norteamericanos ofrecen referentes valiosos, su aplicación en América Latina requiere adaptaciones contextuales. Entre los aprendizajes clave se encuentran la necesidad de contar con datos públicos y confiables sobre el fenómeno, la coordinación entre distintos niveles de gobierno para evitar vacíos regulatorios y la integración de la ciudadanía en los procesos de monitoreo y evaluación. No obstante, estos modelos no pueden ser adoptados de manera acrítica. En el caso de la Ciudad de México, la presencia de vivienda informal en renta, la debilidad institucional en los procesos de fiscalización y la coexistencia de necesidades habitacionales urgentes exigen adecuar los marcos regulatorios a las condiciones locales. La experiencia comparada subraya, en este sentido, la importancia de generar datos abiertos, fortalecer mecanismos interinstitucionales de coordinación y promover procesos participativos de monitoreo (Colomb & Moreira de Souza, 2021b; Navarrete & Pineda, 2022).

Los modelos de regulación presentan similitudes en su objetivo de equilibrar el uso de las propiedades para alquileres de corto plazo con las necesidades de vivienda a largo plazo y los intereses de las comunidades locales; sin embargo, difieren en su enfoque y ejecución en función de factores legales, sociales y económicos propios de cada ciudad.

El caso de Nueva York presenta mayores similitudes con las acciones emprendidas por el Gobierno de la Ciudad de México, las cuales derivaron en la modificación de diversas leyes en octubre de 2024. Con base en Harper (2024), las principales características de la regulación en Nueva York son las siguientes:

I. Restricciones a los alquileres de corto plazo: la legislación estatal establece que los alquileres de menos de 30 días están prohibidos en la mayoría de los edificios de apartamentos, salvo que el propietario resida en el inmueble durante la estancia. En consecuencia, los alquileres de corto plazo de unidades completas se encuentran, en la mayoría de los casos, prohibidos.

II. Registro obligatorio: a partir de septiembre de 2023, se implementó una normativa que obliga a los operadores de alojamientos de corta estancia (anfitriones) a registrarse ante la ciudad. Únicamente aquellos que cumplen con las leyes locales de alquiler pueden ser listados en las plataformas, con el objetivo de identificar operadores ilegales y mejorar el cumplimiento normativo.

III. Multas y sanciones: tanto los operadores de ACE como las plataformas que incumplen la normativa están sujetos a sanciones económicas significativas.

Mediante estas acciones regulatorias, la ciudad de Nueva York busca preservar el acceso a vivienda asequible y evitar el desplazamiento de residentes de clase trabajadora, afectados por la reducción de la oferta de alquileres de largo plazo, una problemática que también caracteriza a la Ciudad de México y que se ha posicionado como uno de los temas centrales de su agenda urbana.

Otro caso de referencia es Barcelona, que ha destacado por la implementación de medidas particularmente restrictivas (Guttentag, 2018b; Moreno *et al.*, 2016; Lambea, 2017). Entre sus principales características se encuentran:

I. Licencia obligatoria: el alquiler a corto plazo se regula de manera estricta mediante la exigencia de una licencia especial para operar. Sin esta licencia, los propietarios no pueden ofertar sus inmuebles en plataformas como Airbnb.

II. Límite en la emisión de licencias: se ha adoptado una política de congelación en la emisión de nuevas licencias en el centro de la ciudad y en áreas con alta saturación turística, con el fin de mitigar los impactos negativos del turismo y reducir la oferta ilegal.

III. Inspecciones: el gobierno municipal ha desarrollado una política activa de inspección y sanción a los operadores que funcionan sin licencia, imponiendo multas elevadas.

IV. Políticas pro-residentes: además de regular el alquiler turístico, se han promovido medidas orientadas al fomento del alquiler de largo plazo y a la ampliación de la vivienda pública para garantizar el acceso a vivienda asequible.

A partir de estos dos modelos, es posible identificar cuatro puntos de comparación relevantes:

I. Restricciones legales: mientras que Nueva York prohíbe de manera general los alquileres de menos de 30 días sin la presencia del propietario, Barcelona permite el alquiler turístico siempre que se cuente con licencia, aunque la obtención de nuevas licencias en ciertas áreas es prácticamente inviable.

II. Registro y licencias: ambos modelos contemplan la obligación de registro o licenciamiento de los operadores de ACE. No obstante, Nueva York ha ido más allá al exigir a las plataformas verificar el cumplimiento normativo, mientras que en Barcelona el énfasis recae en la prohibición de operar sin licencia y en la eliminación de listados irregulares.

III. Impacto en la oferta de vivienda: en ambos casos, las regulaciones responden a preocupaciones sobre la disponibilidad de vivienda para residentes de largo plazo. Nueva York

busca limitar el uso de inmuebles para estancias cortas, mientras que Barcelona combina restricciones con incentivos al alquiler residencial.

IV. Multas y fiscalización: ambas ciudades imponen sanciones severas ante el incumplimiento, aunque Barcelona ha destacado por una fiscalización directa y sistemática.

Si bien ambas ciudades buscan mitigar los efectos negativos del alojamiento temporal de aplicación, Nueva York adopta un enfoque más restrictivo respecto a los alquileres sin presencia del propietario, mientras que Barcelona regula principalmente a través de un sistema de licencias que limita la oferta en zonas con alta presión turística. En el cuadro 1 se presenta una comparación de las acciones implementadas en cuatro ciudades y en la Ciudad de México, destacando las regulaciones relativas a la duración de las estancias, requisitos, sanciones, mecanismos de fiscalización, impuestos y uso de zonificación.

En conjunto, estas ciudades han implementado un abanico diverso de herramientas regulatorias, entre las que se incluyen el registro obligatorio de operadores de ACE, límites al número de días de alquiler, licencias específicas, fiscalización digital, impuestos turísticos, zonificación diferenciada y sanciones económicas. En algunos casos, como Ámsterdam, los ingresos generados se reinvierten en programas de vivienda asequible, lo que resalta la dimensión redistributiva de estas medidas (Cocola, 2016). Estas experiencias subrayan la importancia de adaptar las regulaciones al contexto local y a las necesidades específicas de la población residente (Colomb & Moreira de Souza, 2021a; 2021b).

Cuadro 1. Comparativo de regulaciones y normativas de Airbnb en Nueva York, EE. UU.; Barcelona, España; París, Francia; Ámsterdam, Países Bajos, y Ciudad de México, México

Ciudad país	Objetivo principal	Duración máxima permitida	Requisitos	Sanción (dólares)	Fiscalización	Impuestos	Zonificación
Nueva York, EE. UU.	Evitar la escasez de vivienda y preservar la seguridad.	30 días si el propietario no reside en la vivienda.	Requiere registro para alquileres a corto plazo; prohibido si el propietario no vive en el mismo espacio.	Hasta \$7,500 por infracción.	Inspecciones y denuncias ciudadanas.	Impuesto hotelero y estatal.	Restricciones en ciertas zonas.
Barcelona, España	Reducir el turismo masivo y proteger el acceso a viviendas locales.	Variado según licencias, pero en general de corta duración.	Licencia obligatoria; limitada emisión de nuevas licencias.	Multas de \$30,000 a \$600,000.	Revisión frecuente y aplicaciones de normativa.	Impuesto turístico por pernocta.	Prohibido en ciertas zonas céntricas. Cuenta con Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT)
París, Francia	Proteger la oferta de vivienda y controlar el turismo.	Máximo 120 noches por año para alquileres secundarios.	Registro obligatorio con el gobierno; el propietario debe residir en la propiedad al menos 8 meses al año.	Hasta \$12,000 por infracción.	Verificación de registros y denuncias ciudadanas.	Impuesto de pernocta.	Regulación en áreas de alta demanda.
Ámsterdam, Países Bajos	Reducir la escasez de vivienda y mantener la paz en barrios residenciales.	30 noches al año para alquileres no principales.	Registro obligatorio; límite de alquileres en algunas zonas.	Hasta \$21,000 por alquileres no autorizados.	Auditorías anuales y control de denuncias.	Impuesto turístico y estatal.	Restricciones en áreas específicas.
Ciudad de México, México	Controlar el impacto en zonas residenciales.	182 días, 50% anual.	Registro en proceso de implementación, colaboración con Airbnb y el gobierno local.	Multas de hasta \$4,000.	Fiscalización mediante acuerdos con Airbnb.	Impuesto de hospedaje.	Restricciones en viviendas sociales y aquellas reconstruidas tras el sismo del 19 de septiembre de 2017.

Fuente: elaboración propia con información de Cocola-Gant *et al.*, 2019; Colomb *et al.*, 2021a, 2021b; *El País*, 2019; *El Financiero*, 2024; Guttentag, 2015, 2018; Harper, 2024; Lambea, 2017; Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c; Oskam *et al.*, 2016; PEUAT, 2015; Reveló, 2023.

PANORAMA DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

En la Ciudad de México, la plataforma Airbnb³ inició operaciones en 2009 con apenas 11 unidades activas. Su consolidación como uno de los principales mercados latinoamericanos se explica por la combinación de una oferta cultural, histórica y gastronómica robusta, junto con una creciente demanda de alojamientos alternativos por parte de turistas nacionales e internacionales (Airbnb, 2024; Navarrete & Pineda, 2022). Entre 2015 y 2018 se registró el periodo de mayor crecimiento de la oferta, con una estabilización relativa en los años posteriores. Incluso durante la pandemia de covid-19, la caída en la incorporación de unidades fue marginal, observándose una recuperación sostenida a partir de 2022.

Este crecimiento ha ido acompañado de una transformación profunda del mercado inmobiliario urbano, en la que el vínculo entre turismo y acceso a la vivienda en renta se ha intensificado. La ausencia de un marco regulatorio claro permitió que las plataformas digitales operaran durante años con escasa fiscalización. Hasta abril de 2025, únicamente se aplica una tasa del 5% al usuario final y, aunque en 2024 se realizaron reformas a la Ley de Turismo y a la Ley de Vivienda, aún no se ha consolidado una política pública integral en materia de alojamiento de corta estancia (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

México es actualmente el noveno país más visitado del mundo, de acuerdo con la Organización Mundial del Turismo, y

³ Los alojamientos de corta estancia (ACE) consideran los servicios de hospedaje brindados por plataformas digitales entre los que se encuentran Vrbo, Booking, Expedia, HomeAway y Airbnb. Esta última destaca por su participación y crecimiento acelerado en la CDMX en la oferta.

por primera vez en dos décadas los ingresos generados por esta actividad superaron a los provenientes del petróleo (IMCO, 2018). En este contexto, los alojamientos de corta estancia se han posicionado como parte del sector turístico y hotelero, favoreciendo nuevas formas de consumo asociadas al turismo creativo y al fenómeno de los llamados nómadas digitales (CDMX, 2022).

La expansión de los ACE en la Ciudad de México sigue un patrón geoespacial claramente definido, concentrándose en zonas con alto valor cultural, simbólico y turístico, como Roma, Condesa, Centro Histórico, Polanco y Coyoacán. Estas áreas presentan una elevada densidad de anuncios por kilómetro cuadrado, lo que ha generado presiones significativas sobre el mercado habitacional tradicional y ha transformado las dinámicas barriales (López *et al.*, 2019). En algunas colonias, hasta 25 de cada 100 viviendas se destinan al alquiler temporal, lo que evidencia la magnitud del fenómeno (*El País*, 2024).

Los operadores de ACE en la Ciudad de México pueden agruparse en dos grandes categorías: aquellos de carácter ocasional, que arriendan una habitación o vivienda de manera intermitente, y los operadores profesionales que gestionan múltiples unidades de forma sistemática (Inside Airbnb, 2025). Este último grupo concentra la mayor parte de los ingresos generados por la plataforma, lo que revela una tendencia creciente hacia la mercantilización y financiarización de la vivienda urbana (López *et al.*, 2019; Rolnik *et al.*, 2021).

La proliferación de estas unidades ha intensificado las desigualdades socioespaciales. En zonas con alta presencia de ACE se han registrado incrementos sostenidos en los precios de renta, desplazamiento de residentes de largo plazo y transformación de las actividades económicas locales. En contraste, colonias periféricas han quedado excluidas de los beneficios del turismo, reforzando patrones históricos de segregación urbana (Navarrete & Pineda, 2022; López *et al.*, 2018).

Durante el periodo pandémico (2019-2022), la incorporación de nuevas unidades disminuyó, con una caída más pronunciada en 2024, coincidente con la aplicación de las primeras medidas regulatorias. En ese año se registró una reducción de 3,111 unidades respecto del total ofertado, lo que sugiere un impacto inicial de la regulación sobre el mercado (Inside Airbnb, 2025).

Este proceso ha sido impulsado por factores estructurales como el crecimiento del turismo internacional, la valorización urbana de las áreas centrales y la facilidad operativa que ofrecen las plataformas digitales. Sin embargo, su desarrollo en un entorno de desregulación contribuyó a profundizar fenómenos como la financiarización de la vivienda, la exclusión residencial y el acceso desigual a servicios urbanos (Navarrete & Pineda, 2022; HIC-AL, 2024; Rolnik, 2021).

Un elemento relevante en esta trayectoria fue el comportamiento de los flujos turísticos durante la pandemia, que visibilizó y fortaleció la presencia de los llamados nómadas digitales. En este contexto, el 25 de octubre de 2022 la Ciudad de México, la UNESCO y la empresa Airbnb firmaron un acuerdo de colaboración a largo plazo con el objetivo de diversificar la oferta turística más allá de los corredores tradicionales, promoviendo destinos como Xochimilco, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero e Iztacalco, y vinculando a las micro, pequeñas y medianas empresas locales con el turismo (CDMX, 2022).

No obstante, la falta de una regulación clara y efectiva hasta 2024 permitió que el mercado creciera sin restricciones significativas, lo cual intensificó problemáticas urbanas pre-existentes, como la desigualdad económica, el acceso limitado a la vivienda y la presión sobre los servicios urbanos.

El crecimiento de Airbnb en la Ciudad de México ha sido impulsado por diversos factores (Airbnb, 2024), entre los que destacan:

- I. **Turismo internacional y nacional:** la Ciudad de México constituye un nodo central del turismo nacional e inter-

nacional; para 2024 se estimó la llegada de aproximadamente 14.7 millones de turistas (SECTUR, 2023).

- II. **Economía de plataformas:** Airbnb permitió a los residentes monetizar espacios habitacionales infrautilizados.
- III. **Flexibilidad y experiencia:** la plataforma ofreció estancias más personalizadas en comparación con el alojamiento hotelero tradicional (Gutiérrez & Rivera, 2021).

A medida que Airbnb se consolidó en la ciudad, comenzaron a evidenciarse efectos significativos:

- I. **Transformación del mercado inmobiliario:** la creciente demanda de inmuebles para alquiler de corta estancia contribuyó al aumento de los precios de la vivienda en determinadas zonas, dificultando el acceso para los residentes locales (López *et al.*, 2018; 2019; Zárate, 2024).
- II. **Desplazamiento y gentrificación:** colonias como Roma y Condesa experimentaron procesos acelerados de gentrificación, caracterizados por el desplazamiento de habitantes de largo plazo y la transformación del entorno social (González, 2023).
- III. **Beneficios económicos selectivos:** para algunos operadores de ACE, Airbnb representó una fuente relevante de ingresos adicionales, concentrados principalmente en actores con capacidad de gestión de múltiples unidades (Airbnb, 2025; Gutiérrez & Rivera, 2021).

REGULACIÓN EN LA CDMX: MARCO JURÍDICO Y MEDIDAS RECIENTES

El impacto de los alojamientos de corta estancia (ACE) en la Ciudad de México no ha pasado desapercibido para las

autoridades. Desde 2017 se han realizado diversos intentos por regular esta actividad, principalmente a través del cobro de impuestos a las ganancias generadas y del registro de propiedades utilizadas como alojamiento temporal (*El Economista*, 2018). Estas medidas buscaban, por un lado, equilibrar la competencia con el sector hotelero y, por otro, mitigar los efectos adversos sobre el acceso a la vivienda.

No obstante, la implementación de estas acciones ha sido fragmentada y su cumplimiento irregular, debido a vacíos legales, limitaciones tecnológicas y una institucionalidad dispersa. El marco normativo se sustenta principalmente en la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Ley de Reconstrucción Integral; sin embargo, estas disposiciones no fueron concebidas originalmente para regular plataformas digitales de alojamiento, lo que ha derivado en contradicciones normativas y dificultades en su aplicación (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

En 2022 se produjo un hecho relevante con la firma del convenio entre la UNESCO, Airbnb y el Gobierno de la Ciudad de México, cuyo objetivo fue promover a la ciudad como destino para el trabajo remoto, en respuesta al incremento de la demanda de alojamiento por parte de nómadas digitales durante la pandemia de covid-19. Si bien este acuerdo fue presentado como una estrategia innovadora de promoción turística, también generó críticas por fomentar procesos de turistificación sin atender de manera explícita sus implicaciones urbanas y sociales (CDMX, 2022).

Durante 2023 y 2024 se impulsaron reformas más sustantivas orientadas a contener la expansión del fenómeno. El 3 de octubre de 2024 se reformaron la Ley de Turismo y la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, y se incorporaron por primera vez disposiciones específicas para los alojamientos de corta estancia. De manera complementaria, la Ley de

Reconstrucción Integral integró una cláusula destinada a impedir que viviendas financiadas con recursos públicos se utilicen como alojamiento turístico, reconociendo así el uso habitacional como prioritario frente al uso comercial (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

Las nuevas medidas incluyen la creación de un padrón obligatorio de operadores de ACE, la definición de límites al número de unidades ofertadas por persona, la regulación del tipo de inmueble autorizado para alquiler temporal y la imposición de obligaciones fiscales más estrictas. Estas disposiciones responden tanto a la presión social por la defensa del derecho a la ciudad como a la necesidad institucional de frenar procesos de exclusión urbana asociados a la expansión del alojamiento temporal (Gobierno de la Ciudad de México, 2024^a, 2024b, 2024c).

En la figura 1 se presenta la secuencia cronológica de los principales eventos e hitos en materia de regulación de los alojamientos temporales de aplicación en la Ciudad de México. En ella puede observarse que la regulación del alojamiento temporal se sustenta, de manera fragmentada, en la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda y, en ciertos casos, en disposiciones derivadas de la Ley de Reconstrucción Integral. Dado que estas normativas no fueron diseñadas originalmente para atender la lógica de las plataformas digitales, persisten vacíos y contradicciones normativas que dificultan su implementación efectiva.

Otro elemento relevante es el papel de las alcaldías. Un caso ilustrativo es el de Cuauhtémoc, que ha propuesto moratorias para nuevos registros de ACE en zonas con alta saturación turística, como Roma-Condessa o el Centro Histórico. Estas medidas han sido respaldadas por datos de concentración provenientes de Inside Airbnb y corroboradas en estudios previos (López *et al.*, 2018, 2019). No obstante, dichas restricciones han generado debates en torno a los derechos individuales, el uso del patrimonio privado y la legalidad de las limitaciones

impuestas en términos de comercio digital y propiedad privada (Alfaro, 2022; Navarrete, 2022).

En este mismo sentido, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano⁴ (PDDU) constituyen instrumentos clave para la regulación del uso del suelo a escala local, al establecer los usos permitidos, los niveles de intensidad y densidad, así como los lineamientos específicos para el desarrollo territorial en cada demarcación. Estos programas se subordinan al Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) del entonces Distrito Federal,⁵ que define de manera integral los usos y destinos del suelo en la ciudad y orienta la política territorial.

En este marco normativo, la proliferación de los ACE plantea desafíos significativos, al operar frecuentemente en zonas habitacionales donde el uso comercial o de hospedaje no está permitido por los PDDU. Esta situación genera tensiones entre los usos de suelo establecidos y las dinámicas emergentes del mercado inmobiliario digital. La falta de alineación entre la normativa territorial vigente y estas nuevas formas de uso urbano ha derivado en vacíos legales y en una creciente presión sobre las autoridades locales para actualizar los instrumentos de planeación urbana e incorporar criterios que regulen esta actividad desde una perspectiva territorial y de derecho a la ciudad (Lerena & Rodríguez, 2023; Arley, 2020).

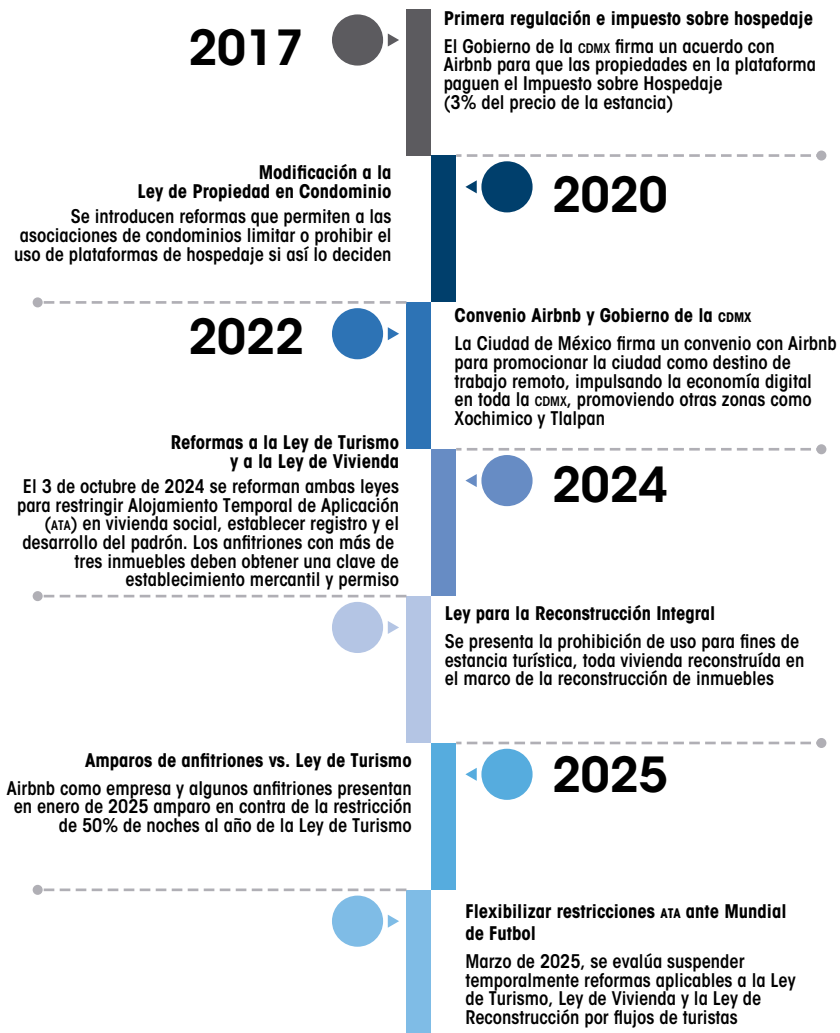
En este contexto, resulta indispensable avanzar hacia una política pública con un enfoque redistributivo, centrada en el derecho a la ciudad, la habitabilidad y la sostenibilidad urbana. Como señalan Harvey (2013) y Lefebvre (1970), esta

⁴ Nombre por el que actualmente se reconocen estos instrumentos. Ante la falta de actualización normativa en la materia, aún se denominan delegacionales en lugar de alcaldía.

⁵ Instrumento vigente desde su publicación el 31 de diciembre de 2003, se encuentra en actualización y se denominará Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PGOT-CDMX).

transformación requiere no solo de normativas efectivas, sino también de la capacidad colectiva para disputar el uso y la producción del espacio urbano como un bien común.

Figura 1. Hitos en el marco regulatorio de Airbnb en la Ciudad de México



Fuente: elaboración propia con información del Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c.

GOBERNANZA, FISCALIZACIÓN Y CAPACIDADES INSTITUCIONALES

La gobernanza del alojamiento temporal de aplicación en la Ciudad de México requiere una coordinación compleja entre distintos niveles e instituciones gubernamentales. De acuerdo con lo establecido en las leyes que regulan la materia, la Secretaría de Turismo (SECTUR) funge como instancia promotora y reguladora del sector; la Secretaría de Vivienda (SEV) —antes SEDUVI— supervisa los usos del suelo, y el Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) ejerce funciones de fiscalización. No obstante, la ausencia de una articulación interinstitucional sólida ha dificultado la implementación efectiva de una política integral en la materia (Gobierno de la Ciudad de México, 2024^a, 2024b, 2024c).

A través de las reformas a la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda y la Ley de Reconstrucción de la Ciudad de México se establecieron lineamientos más estrictos para regular los alojamientos de corta estancia. Estas reformas introdujeron el registro obligatorio de operadores de ACE (anfitriones), la restricción del uso a un máximo de 182 días anuales y la exigencia de permisos específicos para quienes operan tres o más inmuebles (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

Sin embargo, dichas reformas han enfrentado resistencias significativas. En enero de 2025, tanto la plataforma Airbnb como agrupaciones de operadores de ACE interpusieron amparos, argumentando afectaciones al derecho a la propiedad privada y al emprendimiento (Airbnb, 2025). Esta estrategia legal no solo ha suspendido temporalmente la aplicación de las reformas, sino que ha trasladado el conflicto al ámbito judicial, lo que evidencia el poder de litigio de las plataformas digitales y su capacidad para frenar políticas públicas orientadas al interés colectivo.

Más allá del debate estrictamente legal, los amparos reflejan una disputa de fondo sobre el modelo de ciudad. Mientras el gobierno de la Ciudad de México busca priorizar el uso habitacional y el acceso a la vivienda, los actores del mercado defienden la vivienda como un activo económico flexible, profundizando la tensión entre derechos individuales y derechos urbanos colectivos.

A esta situación se suma una coyuntura internacional relevante: la Ciudad de México será sede de partidos del Mundial de Fútbol en 2026. En este contexto, el Congreso local analiza actualmente una suspensión temporal de las reformas, con el argumento de garantizar la capacidad de alojamiento turístico durante el evento. Esta discusión pone de manifiesto la tensión persistente entre la promoción económica y el derecho a la ciudad (*El Universal*, 2025).

Dicha coyuntura revela una contradicción estructural en la política urbana de la Ciudad de México: mientras se reconocen los efectos negativos de la expansión desregulada del alojamiento de corta estancia sobre la vivienda y la vida barrial, se recurre nuevamente a estos esquemas para sostener la competitividad turística global. Esta priorización de objetivos económicos de corto plazo no resuelve el conflicto de fondo, sino que lo aplaza, dejando abierta la pregunta sobre quién asume los costos sociales de los grandes eventos internacionales y hasta qué punto estos justifican excepciones a las políticas de regulación urbana.

Actualmente, el marco regulatorio vigente se articula en torno a tres ejes principales: fiscal, administrativo y operativo. En el ámbito fiscal, la Ley de Turismo establece una tasa del 5% por concepto de hospedaje, cuya recaudación corresponde a la Secretaría de Administración y Finanzas (SAF). En el plano administrativo, SECTUR coordina el padrón de operadores de ACE (anfitriones) y de plataformas, con el apoyo de la

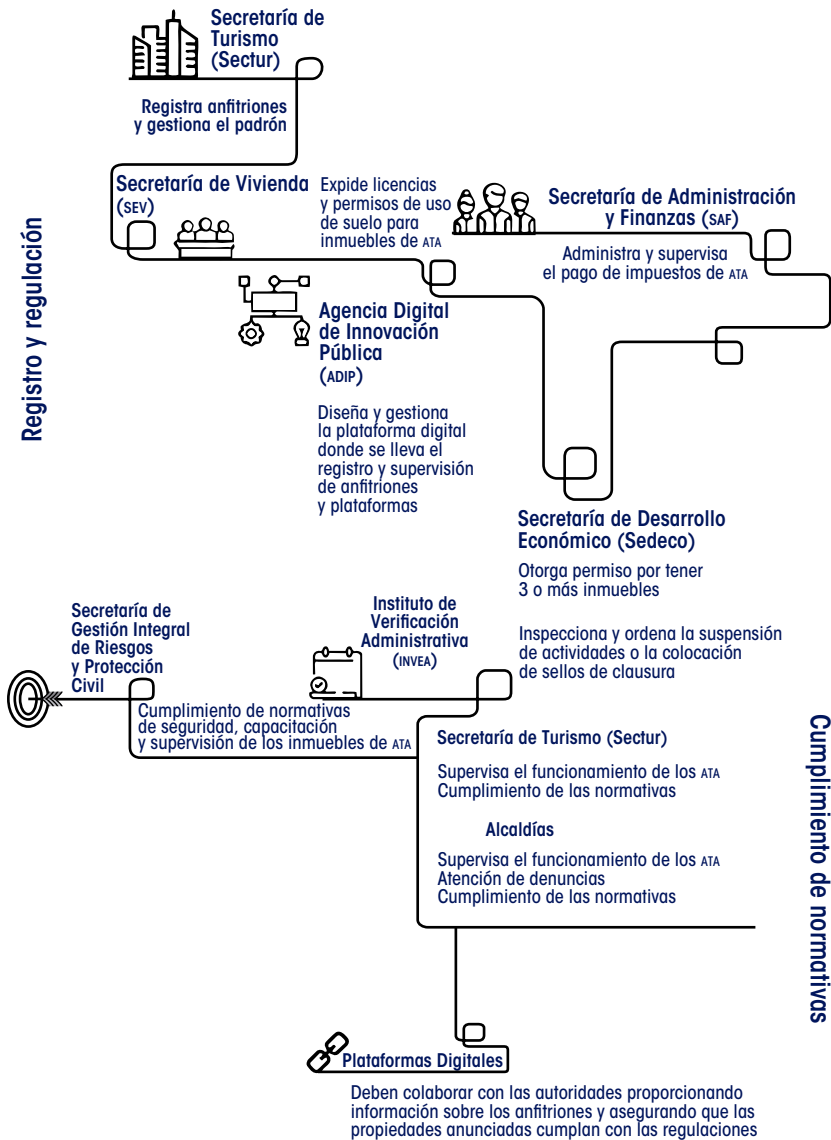
Agencia Digital de Innovación Pública (ADIP) para el desarrollo de una plataforma de registro digital. Dicho registro se vincula con el permiso de uso de suelo otorgado por la SEV, conforme a lo dispuesto en la Ley de Vivienda.

El permiso o aviso de operación para operadores múltiples de ACE es gestionado por la Secretaría de Desarrollo Económico (SEDECO), dependencia que también puede aplicar sanciones en caso de incumplimiento. Estas sanciones incluyen multas, clausuras, suspensión de actividades y, en casos graves, responsabilidades de carácter penal. De manera complementaria, el INVEA cuenta con facultades de inspección, mientras que las alcaldías pueden intervenir ante violaciones al uso de suelo o afectaciones a la convivencia vecinal. La Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJCDMX) y la Secretaría de Seguridad Ciudadana (SSC) participan en aquellos casos vinculados con fraude u otras actividades ilícitas (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

Entre las principales barreras para una regulación efectiva se encuentran la insuficiencia de personal especializado, la falta de datos confiables y actualizados en tiempo real, así como la resistencia de las plataformas a compartir información detallada sobre su operación (López *et al.*, 2018). Si bien herramientas como Inside Airbnb y la colaboración con universidades han permitido avances en la visualización del fenómeno, estos esfuerzos resultan aún insuficientes para garantizar procesos de fiscalización rigurosos y transparentes.

Bajo este marco, resulta fundamental fortalecer las capacidades institucionales y avanzar hacia un sistema de gobernanza multinivel y participativa. Las propuestas deben considerar tanto experiencias comparadas como las condiciones particulares de la Ciudad de México, promoviendo una política pública coherente con el derecho a la vivienda y la justicia socioterritorial (Rolnik *et al.*, 2021; Harvey, 2013).

Figura 2. Esquema de operación institucional de los alojamientos de corta estancia respecto a las leyes de la CDMX, 2025



Fuente: elaboración propia con información del Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c.

No obstante, a pesar de estos avances, persisten desafíos relevantes. En particular, la limitada coordinación entre instituciones como SECTUR, SEV, INVEA y el IPDP puede restringir la eficacia de los procesos de fiscalización. Asimismo, la falta de actualización de los programas de desarrollo urbano continúa dificultando la integración de estos fenómenos emergentes en una visión territorial de largo plazo.⁶

ACTORES Y TENSIONES EN EL DEBATE PÚBLICO

La regulación de los alojamientos de corta estancia (ACE) en la Ciudad de México ha generado un debate público complejo, en el que convergen múltiples actores con intereses, narrativas y niveles de poder desiguales. Por un lado, el gobierno de la ciudad reconoce los impactos negativos asociados al uso intensivo de plataformas digitales de alojamiento; sin embargo, de manera simultánea, promueve una visión de desarrollo económico basada en la atracción del turismo y la inversión digital (CDMX, 2022).

Las alcaldías, con atribuciones para ordenar el uso del suelo a escala local, enfrentan una creciente presión ciudadana para frenar la expansión de los ACE en colonias con alta concentración turística, al tiempo que carecen de herramientas suficientes para fiscalizar y regular esta actividad de forma eficaz.

⁶ De acuerdo con la información de la Secretaría de Vivienda y conforme a los procesos de formulación y aprobación, se observa que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano tienen una desactualización importante, las 16 alcaldías cuentan con instrumentos elaborados entre 1997 y 2011. En <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/programas-delegacionales-de-desarrollo-urbano>

Por otro lado, colectivos vecinales y organizaciones en defensa del derecho a la vivienda han denunciado el impacto de plataformas como Airbnb en la expulsión de habitantes, el deterioro del tejido social y la turistificación de los barrios. Su participación ha sido clave para visibilizar el fenómeno y exigir mecanismos de regulación con un enfoque de derechos.

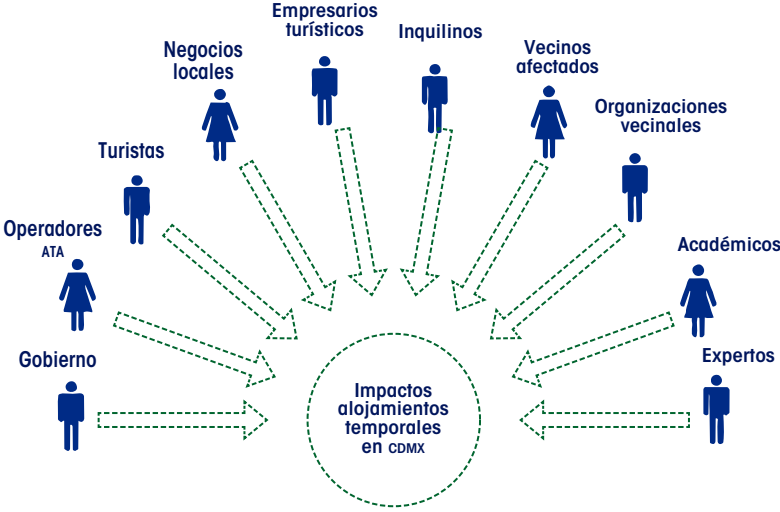
Mientras tanto, las empresas operadoras defienden su papel como dinamizadoras de la economía local, apelando al discurso de la economía colaborativa. En paralelo, algunos operadores de ACE se han organizado para reivindicar su derecho a rentar inmuebles como parte de sus estrategias de ingreso, especialmente tras la pandemia de covid-19 (Airbnb, 2025).

Este argumento ha sido cuestionado por autores como Rolnik *et al.* (2021) y Lerena y Rodríguez (2023), quienes identifican una creciente profesionalización de los oferentes y una mercantilización del uso habitacional que desdibuja los supuestos principios colaborativos de estas plataformas.

El tema ha sido ampliamente discutido en redes sociales, con narrativas polarizadas entre quienes conciben a los ACE como símbolo de innovación y quienes los asocian con procesos de exclusión y especulación inmobiliaria. Las posturas de los actores políticos han oscilado entre enfoques de regulación blanda y propuestas de restricciones más severas, con una presencia limitada de evidencia empírica en el centro del debate. En este contexto, el mapa de actores (Figura 3) se presenta como particularmente complejo y heterogéneo.⁷

⁷ Para la construcción de la matriz de análisis de contenido, se compilieron notas aleatorias de manera digital. Se inició esta búsqueda en el Google basada en “Impactos de Airbnb en CDMX” en el apartado de noticias. Bajo el criterio de utilizar 20 notas periodísticas de diferentes medios disponibles en recursos digitales, se leyeron a la par de ir identificando los siguientes elementos: perspectiva, tema central, impactos reportados, actores involucrados, palabras clave, enfoque.

Figura 3. Mapa de actores resultado del análisis de contenido



Fuente: elaboración propia, 2025.

Oportunidades, límites y contradicciones

En la Ciudad de México, el debate en torno a la expansión del alojamiento de corta estancia ha suscitado una diversidad de posicionamientos por parte de actores sociales, económicos y políticos. Como se ha señalado, colectivos ciudadanos, organizaciones vecinales y académicas han denunciado el impacto de los ACE en la expulsión de habitantes, la gentrificación de barrios centrales y el deterioro del tejido social, argumentando que estas plataformas intensifican procesos de turistificación y exclusión habitacional (Cocola-Gant *et al.*, 2016; 2019; Navarrete & Pineda, 2022).

Estos colectivos han sido fundamentales para visibilizar el fenómeno y exigir mecanismos de regulación con enfoque de derechos, apelando a instrumentos legales como la

Constitución de la Ciudad de México (2017) y las reformas recientes a la Ley de Turismo (2024), la Ley de Reconstrucción Integral de la Ciudad de México (2024) y la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2024). Si bien estas reformas resultan aún insuficientes, han abierto un margen para el diseño de políticas públicas con perspectiva territorial y de justicia socioterritorial (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c).

Por su parte, algunos operadores de ACE —especialmente aquellos afectados por la contracción del mercado inmobiliario tradicional durante la pandemia— se han organizado para defender su derecho a rentar inmuebles como estrategia de ingreso. Entre estos destacan colectivos como *Todos somos anfitriones*,⁸ la Asociación Mexicana de Viviendas Turísticas⁹ (AMVITUR) y la propia empresa Airbnb México. No obstante, investigaciones recientes muestran que los ingresos generados por esta actividad se concentran mayoritariamente en operadores con múltiples propiedades, lo que evidencia un patrón desigual y excluyente (López *et al.*, 2018; Airbnb, 2025).

La configuración de una política pública en torno al alojamiento temporal de aplicación exige reconocer que los conflictos en juego no son meramente técnicos, sino profundamente políticos y simbólicos. La disputa por el derecho a la ciudad, el uso de la vivienda y la permanencia en el territorio

⁸ Este colectivo se presenta como el Movimiento Nacional por la Defensa Integral de la Industria de Estancias Turísticas Eventuales. https://www.instagram.com/todos_somos_anfitriones/

⁹ AMVITUR se define a sí misma como “la asociación oficial en México dedicada a representar y apoyar a las y los operadores, anfitriones, propietarios y colaboradores del sector de viviendas turísticas. Representamos a las y los profesionales de la industria que desean mantenerse actualizados, profesionalizarse, crecer y construir comunidad”. En <https://amvitur.org>

expresa la confrontación entre modelos urbanos contrapuestos: uno orientado a la rentabilidad del suelo y otro anclado en la habitabilidad, la comunidad y el acceso equitativo al espacio urbano.

CONCLUSIONES

La experiencia de la Ciudad de México frente al incremento de la oferta de alojamiento de corta estancia revela la complejidad de regular la economía digital en contextos urbanos marcados por problemas estructurales relacionados con el acceso a la vivienda y la regulación del mercado de renta. Si bien se han dado pasos hacia una regulación más equitativa —como las reformas a la Ley de Turismo, la Ley de Vivienda y la Ley de Reconstrucción de la Ciudad de México en 2024—, persisten desafíos significativos en su implementación y en la garantía efectiva del derecho a la vivienda (Gobierno de la Ciudad de México, 2024a, 2024b, 2024c). Aunque estas reformas normativas representan un avance, su puesta en práctica enfrenta importantes barreras institucionales, entre ellas la escasez de personal, la limitada coordinación intergubernamental y la persistencia de vacíos en la información pública.

El turismo es una actividad profundamente transformadora del territorio. Los visitantes hacen un uso intensivo de la infraestructura urbana existente, mientras que rara vez se desarrollan equipamientos diseñados exclusivamente para fines turísticos. Este desequilibrio genera presiones adicionales sobre la vivienda, los servicios urbanos y los espacios colectivos.

La expansión de los ACE en la Ciudad de México ha puesto de manifiesto las tensiones entre la innovación tecnológica, el derecho a la ciudad y el marco regulatorio vigente. Si bien los ACE ofrecen oportunidades económicas a ciertos sectores

—especialmente a operadores con múltiples propiedades—, también han contribuido a procesos de gentrificación. En barrios como Roma, Condesa, Juárez y el Centro Histórico, la conversión de vivienda residencial en unidades de alojamiento temporal ha propiciado el desplazamiento de poblaciones de ingresos medios y bajos, alterando la morfología social y espacial de estas áreas (López *et al.*, 2018, 2019).

Esta dinámica obliga a repensar los marcos regulatorios desde una perspectiva que no se limite a atender la dimensión tecnológica, sino que garantice el derecho a la ciudad. Este derecho, formulado originalmente por Lefebvre y desarrollado por autores como Harvey (2013), implica el acceso equitativo a servicios urbanos, a una vivienda digna y a la participación ciudadana en la producción del espacio urbano, principios que también se encuentran reconocidos en la Constitución de la Ciudad de México (Gobierno de la Ciudad de México, 2017).

El reto es considerable, pero también lo es la oportunidad de construir una política pública que, lejos de oponerse a la innovación, la encauce hacia la equidad. Ello supone dotar a la Ciudad de México de herramientas normativas, fiscales y de planeación que aseguren que los beneficios del turismo digital no profundicen las desigualdades preexistentes, sino que promuevan el acceso justo a la ciudad como bien común.

El desafío principal radica en fortalecer los recursos humanos, técnicos y financieros de las instituciones encargadas del monitoreo y control para la implementación efectiva de las reformas legales. En este sentido, resulta imprescindible robustecer las capacidades de fiscalización de instancias como el INVEA, SECTUR y la SEV, así como garantizar la interoperabilidad de datos entre las plataformas tecnológicas y las autoridades locales. Esto requiere, además, una definición clara de competencias y mecanismos de coordinación interinstitucional. La regulación del alojamiento temporal de aplicación debe

inscribirse en una visión integral de ciudad, articulada con las políticas de vivienda, movilidad y desarrollo urbano sustentable, y orientada a priorizar el derecho a habitar.

BIBLIOGRAFÍA

- Airbnb (2025, 29 de enero). Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México. Airbnb Newsroom. <https://news.airbnb.com/ea/airbnb-presenta-un-amparo-contrala-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/>
- Airbnb (2024). Impacto económico de Airbnb en México 2024. https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2024/04/Airbnb_ECONOMIC-IMPACT-MX-2024-FINAL.pdf
- AirDNA. (2024). Market performance details: Mexico City. <https://www.airdna.co>
- Alfaro, Y. (2022, 12 de noviembre). ¿Cómo debería ser la regulación de Airbnb en México? Bloomberg Línea.
- Animal Político (2022, 24 de noviembre). Airbnb concentra más de 90% de los alojamientos temporales en destinos turísticos; Quintana Roo y CDMX, entidades con más espacios. Animal Político.
- Arley, A. (2020). Economías colaborativas: propuesta de metodología de identificación y regulación en México. *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, (30), 3–35.
- Gobierno de la Ciudad de México (2022, 26 de octubre). Unen esfuerzos Gobierno capitalino, UNESCO y Airbnb para convertir a la Ciudad de México en capital del turismo creativo. <https://www.cdmx.gob.mx>
- Cocola-Gant, A. (2016). Alojamiento turístico y desplazamiento de población. Contested Cities International Conference (WPCC-163504).

- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 53(7), 1671–1688.
- Colomb, C., & Moreira de Souza, T. (2021a). Regulating short-term rentals: Platform capitalism, urban politics and the (re)making of the city. *Urban Studies*.
- Colomb, C., & Moreira de Souza, T. (2021b, 30 de junio). ¿Cómo regular el alquiler a corto plazo? La experiencia de 12 ciudades europeas. Alba Sud.
- El Economista* (2018, 12 de julio). México, paraíso fiscal de Airbnb. *El Economista*.
- El Financiero* (2024, 22 de marzo). CDMX aprueba reforma para regular Airbnb; estas son las nuevas reglas para la plataforma. *El Financiero*.
- El País* (2024, 2 de septiembre). El mapa de los apartamentos turísticos en la Ciudad de México. *El País*.
- El Universal* (2025, 11 de marzo). PAN en Congreso CDMX propone eliminar regulación de alojamiento temporal durante el Mundial de 2026; no hay habitaciones suficientes, dicen. *El Universal*.
- Enríquez, R. (2022). Plataformas de alojamiento de corto plazo: análisis geoespacial y comportamiento de precios de renta. Inteligencia Urbana. http://inteligenciaurbana.com.mx/wp-content/uploads/2023/03/2303_Plataformas-de-alojamiento.pdf
- Gobierno de la Ciudad de México (2017). Constitución Política de la Ciudad de México (última reforma, 23 de diciembre de 2024). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*.
- Gobierno de la Ciudad de México (2024a, 3 de octubre). Ley de Turismo de la Ciudad de México. *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Decreto por el que se modifica la denominación, así como se reforman y adicionan diversas

- disposiciones a la Ley de Turismo del Distrito Federal. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura.
- Gobierno de la Ciudad de México (2024b, 3 de octubre). Ley de Vivienda para la Ciudad de México. *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Decreto que contiene las observaciones respecto del diverso por el que se expide la Ley de Vivienda para la Ciudad de México. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura.
- Gobierno de la Ciudad de México (2024c, 3 de octubre). Ley de Reconstrucción de la Ciudad de México. *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Decreto por el que se expide la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid. *EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, (41), 15–33.
- Gutiérrez, A., & Rivera, L. (2021). Economía colaborativa y turismo: el caso de Airbnb en Ciudad de México. *Revista de Estudios Urbanos*, 15(3), 45–60.
- Guttentag, D. (2018a). Progress on Airbnb: A literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–838.
- Guttentag, D. (2018b, 30 de agosto). Qué impacto tiene en las ciudades Airbnb, la controvertida plataforma de alquiler temporal para turistas. BBC News Mundo.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Harper, Z. (2024, 31 de octubre). Airbnb & short-term rental laws and regulations in New York – 2024. Steadily.

- Habitat International Coalition América Latina (2024). El problema de Airbnb en la CDMX: actualización de datos. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2025/01/El-problema-de-Airbnb-en-la-CDMX-actualizacion-de-datos.pdf>
- Habitat International Coalition América Latina (2025, 10 de enero). El problema sí existe: el impacto de Airbnb en la CDMX. <https://hic-al.org/2025/01/10/el-problema-si-existe-el-impacto-de-airbnb-en-la-cdmx/>
- Instituto Mexicano para la Competitividad (2018). *Airbnb en la Ciudad de México: extiende beneficios económicos del turismo y reduce la brecha salarial. Caso de estudio para la capital del país*. IMCO.
- Inside Airbnb. (2025). Mexico City. <https://insideairbnb.com/mexico-city/>
- Lambeck, M. (2017). Current challenges in the regulation of holiday rentals in Spain. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120–129.
- Leyva, S., & Olaya, A. (2022). *Modelo para el análisis y diseño de políticas públicas (MADPP)*. Editorial EAFIT.
- Lerena, N., & Rodríguez, L. (2023). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146–1160.
- Lefebvre, H. (1970). *El derecho a la ciudad*. Akal.
- López, A., Madrigal, Á., & Sales, J. (2018). El auge de Airbnb en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y socio-demográficas. *Revista de Estudios Urbanos y Territoriales*, 14(2), 45–67.
- López, A., Madrigal, Á., Sales, J., & Pinto da Cunha, J. (2019). Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina: los casos de Ciudad de México y São Paulo. *RELAP*, 13(25), 5–35.
- Moreno, L., Ramón, A., & Such, M. (2016). Turismo colaborativo: ¿está Airbnb transformando el sector del alojamiento? *Economistas*, (150), 107–119.

- Navarrete, D., & Pineda, A. (2022). *Airbnb contra la ciudad: reflexiones sobre la vivienda turística en centros patrimoniales*. Editorial Mandorla.
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: The future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22–42.
- Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) (2015). Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos. Ajuntament de Barcelona. <https://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es>
- Reveló, A. (2023). Gentrificación turística y desplazamiento en el centro de Quito. *Estudios Urbanos y Regionales*, 45(3), 201–223.
- Rolnik, R., Andrade, I., & Marín, 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.
- Secretaría de Turismo de la Ciudad de México (2023, 22 de diciembre). Registra Ciudad de México durante 2023 crecimiento en materia turística. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>
- Zárate, C. (2024). La normatividad urbana y sus efectos en la conservación y transformación de zonas patrimoniales: la transformación turística asociada al uso de Airbnb en las colonias Juárez y Centro (Ciudad de México) [Tesis de maestría, Universidad Nacional Autónoma de México].

Reflexiones finales

El análisis desarrollado a lo largo de este libro permite afirmar que la airbnbificación en la Ciudad de México no constituye un fenómeno coyuntural ni una simple externalidad del auge turístico reciente, sino un proceso estructural inscrito en transformaciones más amplias del capitalismo urbano contemporáneo. La expansión de Airbnb debe entenderse como parte de la reconfiguración de los mercados de vivienda en el contexto de la economía digital y de plataformas, donde la vivienda se consolida progresivamente como un activo financiero y un recurso estratégico para la reproducción del capital, más que como un bien social destinado a satisfacer necesidades habitacionales.

Desde una perspectiva de geografía económica y urbana, los resultados muestran que la plataforma no opera de manera espacialmente neutra. Por el contrario, su presencia y expansión se concentran en territorios específicos, lo cual refuerza desigualdades preexistentes y produce nuevas formas de diferenciación socioespacial. La evidencia empírica presentada a lo largo de los capítulos revela que Airbnb tiende a localizarse en áreas con alta accesibilidad, infraestructura urbana consolidada, valor simbólico y atractivo cultural, lo que intensifica procesos de revalorización del suelo, desplazamiento indirecto y presión sobre los mercados de alquiler residencial.

Para nosotros, uno de los aportes centrales del libro consiste en documentar, mediante datos cuantitativos y análisis espaciales, la presencia de Airbnb. En los capítulos, los autores presentan análisis de datos, algunos pertenecientes a la plataforma, otros obtenidos de terceros y combinados con otras fuentes; de esta manera, se busca dejar de lado los análisis cualitativos y comenzar a transitar hacia estudios con otros enfoques y con ello identificar los patrones espaciales.

En este sentido, la participación de los diversos autores que conforman esta obra pone de manifiesto la relevancia de sostener un análisis permanente, crítico y sistemático en torno al fenómeno de Airbnb y, más ampliamente, de las plataformas digitales de alojamiento temporal. La colaboración entre investigadores con trayectorias, enfoques disciplinares y escalas de análisis distintas ha permitido ampliar los marcos desde los cuales puede ser comprendida la presencia de la plataforma en los territorios urbanos. Este carácter colectivo y multidisciplinario no solo enriquece el análisis, sino que responde a la naturaleza misma del fenómeno, el cual no puede reducirse a una única dimensión económica, urbana o cultural, sino que se configura como un entramado complejo de esferas interconectadas que inciden simultáneamente en la producción del espacio, en los mercados de vivienda, en las dinámicas sociales y en la vida cotidiana.

Desde esta perspectiva, consideramos que la obra cumple con su objetivo central: presentar un panorama actualizado y analíticamente riguroso de los procesos que se han detonado en la Ciudad de México a partir de la operación de Airbnb como plataforma dominante del alquiler de corta y mediana estancia. A lo largo de los capítulos se han expuesto evidencias empíricas y argumentos que permiten identificar los múltiples impactos asociados a su expansión. Entre ellos, destaca el carácter invasivo que adquiere la plataforma en determinadas

unidades territoriales, donde se observa una creciente concentración de ofertas que tensiona el uso residencial de la vivienda y contribuye a la transformación acelerada de barrios enteros. De igual manera, se documenta el impacto de Airbnb sobre los precios de la vivienda, tanto en el mercado de alquiler como en el de compraventa, reforzando procesos de encarecimiento y exclusión habitacional.

Uno de los hallazgos transversales más relevantes que emergen del libro es la consolidación de Airbnb como un negocio de carácter institucional. Lejos de sostener el ideal original de compartir vivienda infrautilizada a bajo costo, la plataforma se ha convertido en una nueva vía para la reproducción del capital inmobiliario, articulada con dinámicas de inversión, especulación y profesionalización del servicio. Esta lógica ha derivado en una creciente concentración de la oferta en manos de un número reducido de actores, lo que abre la posibilidad de procesos de monopolización y refuerza las asimetrías propias del capitalismo urbano contemporáneo. En este sentido, Airbnb aparece menos como una innovación disruptiva y más como un mecanismo que reorganiza y acelera dinámicas preexistentes de financiarización de la vivienda.

Con ello es posible evidenciar el tránsito de Airbnb desde un modelo de intercambio entre particulares hacia una lógica crecientemente empresarial y concentrada. Este hallazgo resulta clave para comprender por qué los efectos de la plataforma sobre la vivienda y el espacio urbano tienden a profundizarse con el tiempo, incluso en contextos de crisis como la pandemia de covid-19.

Asimismo, el análisis multiescalar desarrollado en el libro muestra que la airbnbificación no se limita a las zonas centrales tradicionalmente asociadas a procesos de gentrificación turística. La expansión hacia territorios como los pueblos originarios de la Ciudad de México pone de manifiesto nuevas formas de

apropiación cultural y económica del espacio, en las que la identidad, las prácticas comunitarias y el patrimonio local se transforman en recursos mercantilizados. Este desplazamiento territorial amplía el alcance del fenómeno y obliga a repensar sus implicaciones más allá de los marcos analíticos convencionales.

Los dos últimos capítulos del libro introducen una discusión fundamental en torno a la regulación y la gobernanza de las plataformas digitales de alojamiento. Por un lado, se analiza la relación entre Airbnb y la agenda pública en la Ciudad de México, mostrando cómo los intentos de regulación han estado estrechamente vinculados a coyunturas políticas, ciclos electorales y estrategias de posicionamiento institucional. Esta lectura permite interpretar ciertos avances y retrocesos regulatorios no solo como decisiones técnicas, sino como expresiones de intereses políticos y económicos en disputa. Por otro lado, el análisis comparado de experiencias internacionales ofrece un panorama de buenas prácticas regulatorias que amplía el horizonte de posibilidades para el contexto local, al tiempo que advierte sobre las dificultades de trasladar mecánicamente estos modelos a realidades urbanas marcadas por altos niveles de informalidad y capacidades institucionales limitadas.

En conjunto, estos capítulos subrayan que la regulación de Airbnb no puede concebirse únicamente como un problema normativo, sino como un desafío de gobernanza urbana que involucra a múltiples actores con responsabilidades diferenciadas. El mapeo de actores y la discusión sobre los mecanismos de fiscalización ponen de relieve la necesidad de construir esquemas regulatorios integrales, capaces de articular escalas, sectores y competencias institucionales, y de priorizar el interés público frente a las lógicas del mercado.

De manera general, los hallazgos de esta obra confirman que la airbnbificación actúa como un mecanismo que acelera y amplifica dinámicas urbanas preexistentes, tales como la

financiarización de la vivienda, la turistificación de barrios y la producción desigual del espacio. Lejos de generar beneficios distribuidos de manera homogénea, la plataforma contribuye a redistribuir costos y beneficios de forma asimétrica, afectando de manera más intensa a los sectores con menor capacidad de acceso al mercado de vivienda formal.

A partir de los hallazgos presentados, resulta evidente la importancia de continuar analizando el fenómeno de Airbnb de manera sistemática. En primera instancia, por los profundos impactos que la plataforma tiene en las esferas social, económica, urbana y cultural de las ciudades. En segunda instancia, porque este ejemplo paradigmático de la economía colaborativa ha modificado las dinámicas urbanas de ciudades enteras, reconfigurando relaciones sociales, patrones de movilidad, usos del suelo y formas de apropiación del espacio. En tercera instancia, porque el análisis de estas plataformas ofrece una vía privilegiada para comprender los cambios estructurales asociados al tránsito hacia la era digital y la economía de plataformas, considerados hoy como uno de los principales puntos de quiebre del cambio de siglo.

Asimismo, es necesario reconocer, que en México el análisis académico del fenómeno ha sido aún limitado. Los trabajos existentes tienden a concentrarse en ciudades turísticas específicas o en estudios de caso aislados, lo que contrasta con la amplia y sostenida producción académica que se ha desarrollado en otros países durante la última década. Esta brecha evidencia la urgencia de asumir un compromiso colectivo con el estudio de un fenómeno que tiene la capacidad de transformar ciudades enteras. Visibilizar la problemática resulta fundamental para que el debate trascienda los espacios especializados y se instale como una discusión pública amplia, informada y transparente.

En este sentido, uno de los principales retos identificados para el avance de la investigación tiene que ver con la

disponibilidad y calidad de los datos. La opacidad de la información proporcionada por las plataformas y la limitada producción de datos públicos dificultan el análisis riguroso y comparado. Frente a ello, se vuelve indispensable fortalecer la colaboración entre investigadores, instituciones académicas y organismos públicos, con el fin de generar estrategias conjuntas de recolección, sistematización y análisis de datos que permitan profundizar en el estudio del fenómeno.

De manera particular, consideramos prioritario continuar con investigaciones enfocadas en la distribución espacial de la oferta de Airbnb, la identificación de perfiles de anfitriones y la tendencia hacia la profesionalización del servicio. De igual manera, resulta fundamental profundizar en el análisis de sus impactos sobre los distintos segmentos del mercado de vivienda, tanto en el alquiler como en la propiedad, así como en su interacción con los mercados formales e informales. En el caso de la Ciudad de México, donde una proporción significativa del parque habitacional ha sido producida mediante procesos de autoconstrucción e informalidad, estas interacciones adquieren una relevancia especial.

Finalmente, este libro busca contribuir a la generación de insumos analíticos que resulten útiles no solo para la comunidad académica, sino también para la población en general y, de manera central, para los tomadores de decisiones. El objetivo último es que las políticas públicas orientadas a regular el alquiler de corta y mediana estancia prioricen las necesidades habitacionales de la población y el derecho a la ciudad, por encima de las lógicas de acumulación de capital. En este sentido, la airbnbificación de la Ciudad de México se presenta como un llamado a repensar el papel de las plataformas digitales en la ciudad contemporánea y a reflexionar críticamente sobre los límites y posibilidades de la economía digital en la construcción de ciudades más justas, inclusivas y socialmente sostenibles.

Airbnbificación en la Ciudad de México.

Transformación del mercado de alquiler

es editado por el Departamento de Publicaciones del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México, en versión electrónica, formato pdf, el 18 de marzo de 2026. La versión electrónica fue elaborada por Laura Elena Mier Hughes. El cuidado de la edición electrónica estuvo a cargo de Graciela Chávez Olvera.

En la última década, las plataformas digitales de alojamiento temporal han transformado de manera profunda los mercados urbanos de vivienda, intensificando disputas en torno al acceso, el uso y la valorización del espacio urbano. Este libro ofrece un análisis crítico del proceso de *airbnbificación* en la Ciudad de México, entendido como la conversión de vivienda residencial en alojamiento de corta estancia, y examina sus efectos socioespaciales en una de las principales metrópolis de América Latina.

La obra se estructura en cinco capítulos que abordan el fenómeno desde distintas escalas territoriales y enfoques analíticos. A partir de evidencia empírica, se identifican patrones de expansión e invasión del mercado urbano de vivienda por la oferta en plataformas digitales, así como su distribución espacial y la creciente concentración de anuncios en manos de pocos oferentes. Estos hallazgos evidencian el tránsito de la economía colaborativa hacia una lógica empresarial y de inversión inmobiliaria. Asimismo, el libro analiza impactos diferenciados en territorios específicos y muestra cómo la valorización cultural asociada al turismo digital ha propiciado procesos de apropiación, gentrificación y despojo.

Los capítulos también examinan la relación entre la expansión de Airbnb y los ciclos políticos, así como los debates regulatorios y las experiencias internacionales orientadas a mitigar sus efectos urbanos. En conjunto, el libro aporta una mirada multidisciplinaria y basada en datos que contribuye a un debate académico aún incipiente y ofrece insumos relevantes para la formulación de políticas públicas orientadas al derecho a la vivienda, la sostenibilidad urbana y una regulación más equitativa del alquiler de corta estancia.

