

El auge de **Airbnb** en la Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas

Álvaro Madrigal Montes de Oca*
Joan Sales i Favà**
Antonio López Gay***

Palabras clave:

Airbnb
demografía urbana
gentrificación turística



Desde hace unos años, el modelo de consumo tradicional se ha visto obligado a coexistir con la llamada economía colaborativa: una forma distinta de consumir donde las personas alquilan, comparten o intercambian productos y servicios entre sí por medio de aplicaciones informáticas. *Airbnb*¹ es considerado uno de los ejemplos más exitosos de tal economía, una plataforma web intermediaria que pone en contacto a individuos que rentan una habitación, casa o departamento con personas que buscan un alojamiento turístico diferente al de un hotel.

Al igual que otras empresas de la economía colaborativa, *Airbnb* se ha expandido alrededor del mundo; en ciudades con atractivos turísticos su desarrollo ha sido exponencial (Guttentag, 2015). El crecimiento galopante de apartamentos turísticos —y sus efectos— han estimulado la elaboración de estudios sobre la evaluación del impacto social,

residencial y económico de *Airbnb* en diferentes ciudades (Lee, 2016; Lambea Llop, 2017). Además, algunas instituciones y administraciones locales han desarrollado estudios que han servido como diagnóstico para promover arreglos institucionales y regulatorios, procurando la mejor inserción de los alquileres a corto plazo en los diferentes destinos turísticos. Los esfuerzos académicos e institucionales para conocer la situación han ocurrido sobre todo en Europa Occidental y Estados Unidos de América;² en América Latina la cuestión apenas se ha investigado.

El presente trabajo representa la etapa inicial de una investigación más amplia cuyo objetivo general es examinar la implantación del *Airbnb* en urbes latinoamericanas.³ Por ahora, ofrecemos evidencia empírica sobre la Ciudad de México, donde en pocos años la oferta ha crecido de forma exponencial. Identificamos la localización de *Airbnb* aquí y caracterizamos, desde una perspectiva sociodemográfica, las áreas en donde se ha instalado. Nuestro argumento principal subraya el papel de *Airbnb* como agente acelerador de dinámicas asociadas a procesos de gentrificación en áreas que ya contaban con características propias de este proceso: altos porcentajes de población adulta joven, altamente escolarizada, soltera, con pocos hijos, habitando en hogares no familiares (López Gay y Cocola, 2016; Quattrone *et al.*, 2016). La propuesta es innovadora, tanto por ser uno de los primeros acercamientos al tema en la región, como por la metodología de

recolección y gestión de datos empleada, la cual sugiere la elaboración de más ejercicios demográficos apoyados en tecnologías de la información.

METODOLOGÍA

Dado que los datos de la página web de *Airbnb* no son de acceso público,⁴ obtuvimos su ubicación programando un software que simula la navegación de un humano en el sitio web.⁵ En el análisis consideramos propiedades completas (no habitaciones) y activas (disponibles) a julio de 2017.⁶ Por la alta concentración de unidades, el estudio se centra en seis de las 16 delegaciones de la Ciudad de México.⁷ El total de alquileres a corto plazo en esas delegaciones fue de 1,880, mientras en el resto de las delegaciones se encontraron 450. Como unidad de análisis utilizamos las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB), puesto que existe mayor precisión respecto a la ubicación de los alojamientos, y también porque la presentación cartográfica es más clara que si se hubiera realizado por cada manzana.

Entonces, extrajimos las coordenadas de la circunferencia que *Airbnb* provee –por cuestiones de confidencialidad– como la localización del alojamiento, calculamos su centroide y lo emparejamos con la manzana más cercana, la cual pertenece a un AGEB. A continuación, obtuvimos el número de *Airbnbs* por cada 100 hogares censales. Para describir el perfil de las AGEB antes de la llegada de *Airbnb* a México, utilizamos los microdatos del

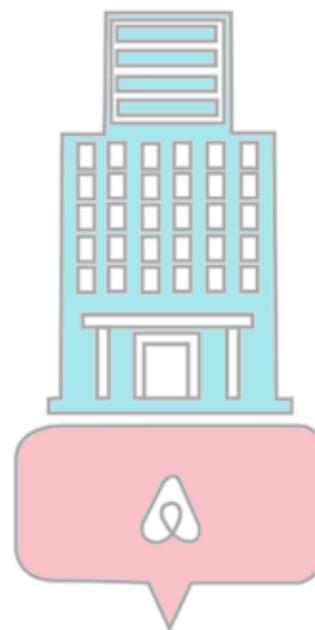
Censo de Población y Vivienda 2010,⁸ última fuente disponible para este nivel de análisis.

Adicionalmente, para comparar la localización de los alojamientos turísticos tradicionales y la oferta de *Airbnb*, programamos un software para extraer de *GoogleMaps* los establecimientos etiquetados como *lodging*;⁹ pero como existen algunos clasificados como *lodging* que no son necesariamente hoteles u hostales, empleamos técnicas de minería de texto para limpiar la base.¹⁰ Por último, cotejamos y complementamos la información de *GoogleMaps* con el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas del Inegi (DENUE).

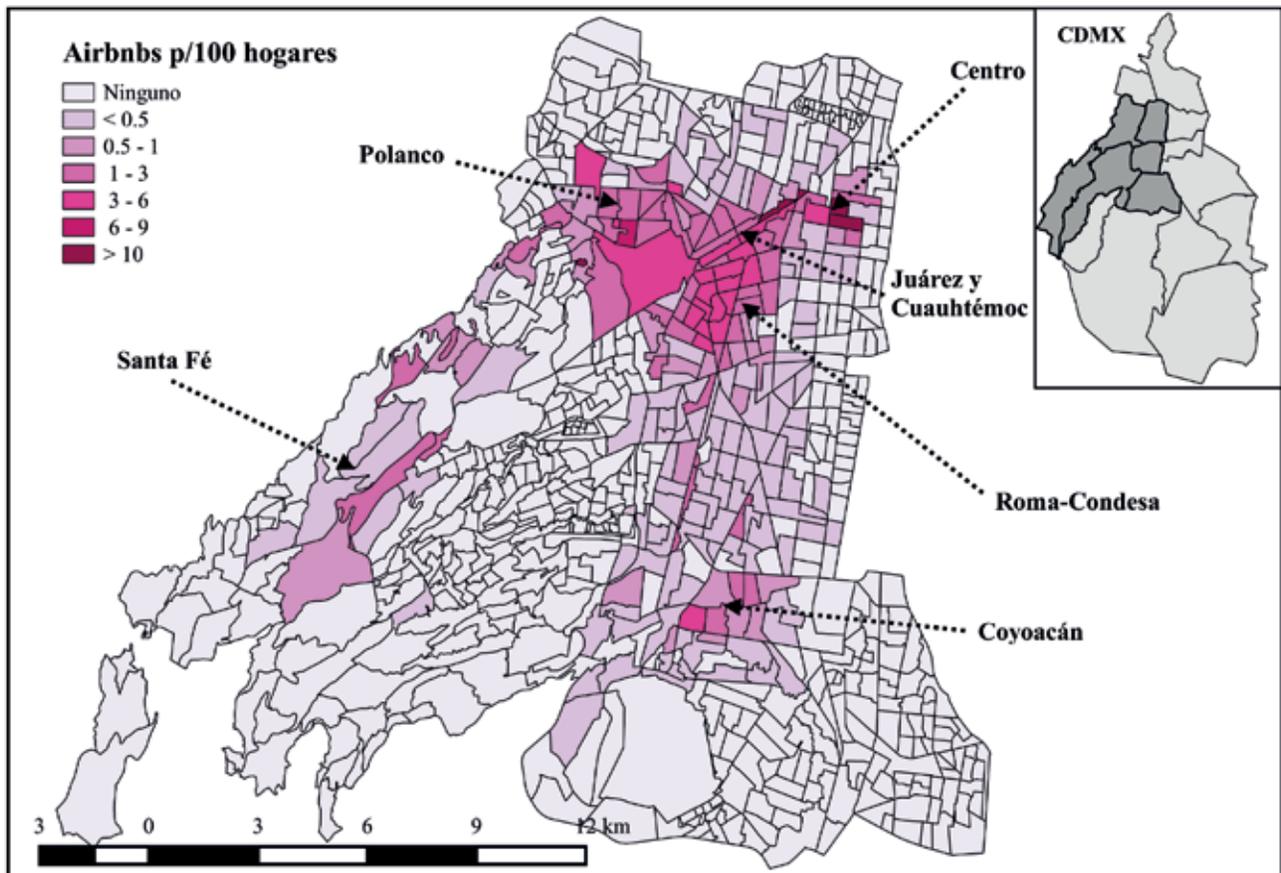
Es importante apuntar que si bien el estudio sostiene una asociación entre las características de ciertas áreas en 2010 y la presencia de *Airbnb* en 2017, ello no implica, necesariamente, una relación de causalidad. Nuestros resultados resaltan aquellas características sociodemográficas del territorio que han convertido estas zonas en candidatas para albergar dicha actividad. En tanto, esperamos que el perfil de las AGEB observado en 2010 se haya conservado en el tiempo o, incluso, que los rasgos que distinguen a las áreas con presencia de *Airbnb* se hayan reforzado.

¿DÓNDE SE HA INSTALADO AIRBNB?

Como lo esperábamos, *Airbnb* se ha instalado en las colonias que se han convertido en el epicentro de la vida nocturna, gastronómica y de recreación para grupos sociales con posibilidades económicas (mapa 1). Además, muchas de tales colonias tienen un atractivo muy *local* para el turista que busca experiencias distintas a las del viajero común (Guttentag, 2015). *Airbnb* hace posible y estimula que el visitante que no sigue las sugerencias de guías y mapas turísticos se hospede en colonias tradicionalmente residenciales. En ese sentido, tal y como sucede en otras ciudades del mundo, la localización de *Airbnb* no reproduce de forma exacta la oferta existente de alojamiento turístico tradicional (mapa 2), sino que añade nuevos sectores (Gutiérrez *et al.*, 2017; Quattrone *et al.*, 2016).



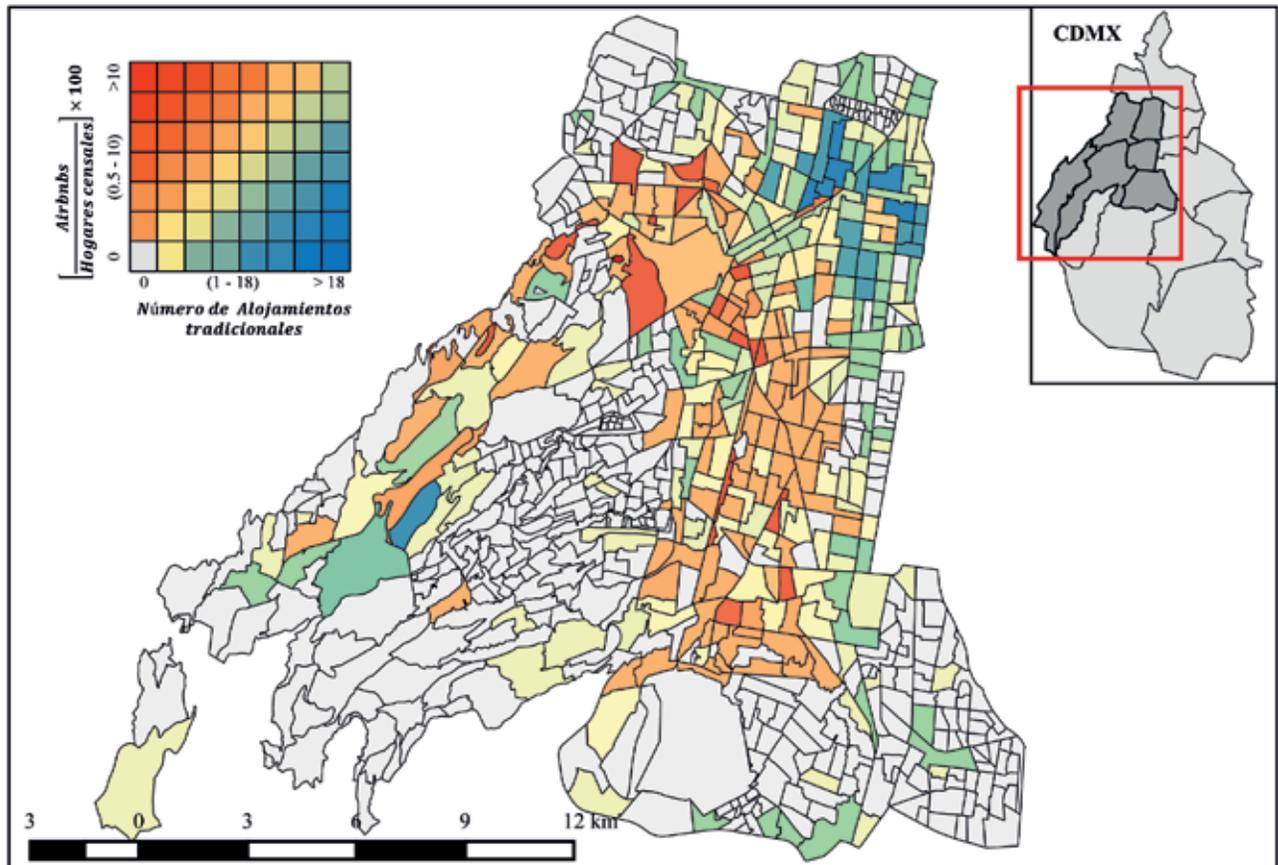
Mapa I. Distribución de apartamentos turísticos por cada 100 hogares en zonas de la Ciudad de México, julio de 2017



Fuente: elaboración propia a partir de la extracción de datos de la página web de Airbnb.

Air

Mapa 2. Localización de alojamiento turístico tradicional y presencia de *Airbnb* en la Ciudad de México, julio de 2017



Fuente: elaboración propia a partir de los resultados obtenidos de *airbnb.mx* y *GoogleMaps* y el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE).

bnb



La zona centro de la ciudad y las colonias Condesa, Coyoacán, Cuauhtémoc, Juárez, Polanco y Roma y, en menor nivel, el corredor de la Avenida Insurgentes hacia el sur son las áreas de mayor concentración, con hasta un *Airbnb* por cada diez hogares. Desde mediados de la década del 2000, estas mismas colonias experimentaron una revalorización urbana de la mano de transformaciones sociodemográficas en su población residente. Los niveles de intensidad en cuanto a la presencia de *Airbnb* en estas zonas se pueden considerar como muy elevados, casi a la altura de sectores tan turísticos como el Barrio Gótico en Barcelona, en donde el fenómeno ha ocasionado una fuerte tensión social y residencial (López Gay y Cocola, 2016).¹¹

CARACTERÍSTICAS DE LOS LUGARES A DONDE LLEGA AIRBNB

De acuerdo con la información censal, las AGEB que en 2017 tuvieron alta concentración de alquileres a corto plazo, en 2010 ya compartían diversas características: tenían una mayor proporción de población adulta joven (20-39 años); el promedio de hijos por mujer de 20 a 39 años era muy bajo: menos de 0.6 hijos; aproximadamente tres de cada diez hogares no eran familiares; el promedio de ocupantes por vivienda no excedía de tres personas, y la soltería en los adultos jóvenes tenía porcentajes mayores en comparación

con otras áreas sin presencia de alquileres a corto plazo (cuadro 1). El grado promedio de escolaridad y los porcentajes de población adulta joven con licenciatura o posgrado eran también elevados, aunque no existía una diferenciación tan evidente como en las otras variables, lo cual hace sospechar que se trataba de áreas socioeconómicamente privilegiadas en las que la actividad de *Airbnb* no penetraba con fuerza. En general, las características mostradas en 2010 eran más intensas en las direcciones antes mencionadas mientras mayor era la presencia de *Airbnb* en 2017. Es decir, no existían solamente diferencias por la presencia o ausencia de apartamentos turísticos, sino que desde 2010 ya era posible distinguir las colonias que para 2017 tendrían mayor intensidad de este tipo de alojamiento.

Cuadro I. Características de las AGEB según la presencia de Airbnb en 2017, Ciudad de México¹ 2010

Airbnbs por c/100 hogares	Población de 20-39 años	Educación superior ²	Grado promedio de escolaridad ²	Situación conyugal			Hogares no familiares		Promedio HNV	Ocupantes por vivienda
				Solteros	Casados	Unidos	Unipersonal	Corresidentes		
0	33.6%	39.8%	11.2	44.9%	29.5%	19.5%	12.3%	1.0%	1.1	3.5
0.1 - 0.5	34.5%	62.3%	13.0	52.0%	28.3%	14.8%	19.9%	3.1%	0.8	2.9
0.6 - 1.0	35.3%	63.0%	13.1	53.7%	27.1%	14.3%	22.5%	4.5%	0.7	2.8
1.0 - 2.0	38.3%	74.1%	13.5	54.1%	28.5%	12.9%	28.6%	5.6%	0.6	2.5
2.0 - 5.0	40.2%	73.2%	13.6	55.8%	25.3%	14.6%	29.0%	7.9%	0.6	2.5
5.0 y más	41.3%	70.5%	12.8	55.0%	23.9%	17.6%	33.0%	7.1%	0.6	2.4
Promedio¹	34.1%	47.0%	11.8	47.2%	29.0%	18.1%	15.4%	2.0%	1.0	3.3

¹ Delegaciones Álvaro Obregón, Benito Juárez, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

² Población de 20 a 39 años.

Fuente: elaboración propia a partir de: Inegi microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010, solicitud 752 del Laboratorio de Microdatos.

CONCLUSIONES

En este artículo hemos generado, por el momento, una cartografía a escala muy detallada de implantación del *Airbnb* en la Ciudad de México, un ejercicio insólito en el contexto urbano de América Latina. Como resultado del mismo constatamos la presencia de esta actividad en espacios de oferta turística consolidada; pero, sobre todo, observamos su irrupción en sectores en los que apenas existía oferta de alojamiento tradicional, de forma similar a lo que ya se ha observado en otras ciudades de Europa. Además de esta radiografía territorial, el análisis de las zonas con fuerte presencia de *Airbnb*, realizada a través del Censo de 2010, permite plantear algunas afirmaciones. En primer lugar, que las colonias que en 2017 tenían una alta concentración de *Airbnb*, para 2010 ya reunían una serie de características sociodemográficas similares que, según la incipiente literatura académica sobre el tema, convirtieron a esos sectores en candidatos para recibir tal tipo de alojamiento. Estas áreas tenían una mayor presencia de población con rasgos propios de la gentrificación (Buzar *et al.*, 2007).

Así pues, el alquiler vacacional de viviendas ha irrumpido en la Ciudad de México en las AGEB en las que ya había indicios claros de existencia de procesos de gentrificación. Al establecerse en estos lugares, ha producido una presión extra sobre la oferta inmobiliaria, en dos vías principalmente: reduce el parque residencial disponible para quienes ahí residen y compromete los precios de alquiler, ya que el turista está dispuesto a pagar precios más elevados en comparación con el residente que renta por periodos más largos (Lee, 2016).¹² Este fenómeno, que de forma simultánea encarece la oferta inmobiliaria (Schäfer y Hirsch, 2017) y tiende a reemplazar a residentes por población flotante, puede traer consigo la posibilidad de tensiones sociales. Con estos ingredientes, el

escenario resultante apuntaría hacia la influencia de la presencia de viviendas vacacionales en la aceleración de procesos afines a los de la gentrificación (Cócola, 2016; Hiernaux y González, 2014). Además, ejercicios más recientes de actualización de datos nos indican que, lejos de decrecer, la oferta de apartamentos turísticos en la Ciudad de México continúa aumentando de manera vigorosa.¹³

Por lo anterior, creemos necesario profundizar en el conocimiento de la implantación de los alquileres vacacionales en el territorio urbano, y en el análisis de las repercusiones urbanas y sociodemográficas para poder desarrollar e implementar políticas que garanticen un mayor equilibrio y convivencia de los usos e intereses. Buscamos deducir los posibles impactos en la estructura sociodemográfica de determinados ámbitos de la ciudad, al igual que en el mercado residencial, a fin de que la economía colaborativa tenga una inserción conveniente para residentes, turistas y la población en general.

AGRADECIMIENTOS

Este artículo se elaboró con el apoyo del proyecto I+D+I “Movilidad residencial, selección sociodemográfica y sustitución de la población: ¿hacia la polarización de las ciudades españolas?” MOVIPOL (CSO2014-60967-JIN) del Ministerio de Economía y Competitividad de España y del CERCA *Programme / Generalitat de Catalunya*.

*El Colegio de México,
amadrigal@colmex.mx

/Centre d'Estudis Demogràfics,
Universitat Autònoma de Barcelona,
**jsales@ced.uab.es;
**tlopez@ced.uab.es

Notas

¹ Se trata de un acrónimo de *airbed and breakfast*.

² Budget and Legislative Analyst's Office (2015). *Analysis of the impact of short-term rentals on housing: City and County of San Francisco*; Duatis, J., M. Buhigas y H. Cruz (2016). *Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona; BJH Advisors LLC (2016). *Short Changing New York City: The impact of Airbnb on New York City's Housing Market*: Housing Conservation Coordinators Inc. MFY Legal Services Inc.

³ Este ejercicio funcionó como prueba piloto para realizar una investigación más amplia en la que se analizan los apartamentos turísticos junto con la estructura sociodemográfica y las características de los hogares y las viviendas en determinados ámbitos de la Ciudad de México y de Sao Paulo, Brasil. A diferencia de esta prueba piloto, en la investigación alcanzamos a plantear que *Airbnb* es una pequeña fracción de procesos urbanos mucho más complejos. Asimismo, en el proyecto final obtuvimos otras características además de la localización para marzo de 2018: precio por noche, número de habitaciones, número de camas, fecha de inicio de la oferta, fecha de la primera reseña, número de reseñas y tipo de alojamiento (casa o departamento completo; habitación privada o habitación compartida).

⁴ La Ciudad de México no forma parte de las bases de datos de *InsideAirbnb* o de *Tom Slee*, que son páginas web independientes, no comerciales, que ofrecen datos sobre las características de los alojamientos ofertados por *Airbnb*. *InsideAirbnb* dispone de datos para más de 40 ciudades en todo el mundo; mientras tanto, el portal de *Tom Slee* ofrece información para más de 100 ciudades.

⁵ Lo que se conoce como *scraping*: una técnica para extraer información de sitios web.

⁶ Se utilizarán indistintamente unidades y anuncios en *Airbnb* para hacer referencia a casas y departamentos disponibles.

⁷ Se trata de: Álvaro Obregón, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Cuajimalpa de Morelos y Miguel Hidalgo.

⁸ Solicitud 752 del Laboratorio de Microdatos. Censo de Población y Vivienda 2010; MEX-INEGI.40.201.01-CPV-2010; México; Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

⁹ Tipos de sitios en API de *Google Places* (https://developers.google.com/places/supported_types?hl=es-419).

¹⁰ Entre otros tipos de establecimientos que no son alojamientos turísticos se encontraron estacionamientos, salones de belleza, burdeles y agencias de viaje.

¹¹ La implantación de apartamentos turísticos como *Airbnb* o *Homeaway* en Barcelona ha provocado pérdida de población residente en áreas centrales, convirtiendo estas zonas en algo parecido a complejos vacacionales. El fenómeno, que simultáneamente encarece la oferta inmobiliaria y desplaza a la población residente, ha ocasionado tensiones sociales entre visitantes y barceloneses. De este modo, Barcelona se ha convertido en un ícono del "turismo excesivo".

¹² Es imposible saber si las AGEB con presencia de *Airbnb* corresponden a aquéllas en donde se alquila vivienda mayoritariamente, ya que el cuestionario básico del Censo 2010 no capta la tenencia de la vivienda. Sin embargo, asumimos que más de 60% de las viviendas en estas áreas centrales no están habitadas por propietarios, una vez que en 2015 alrededor de 50% de todas las viviendas de la ciudad estaban en esta condición, incluyendo delegaciones menos céntricas.

¹³ En la Ciudad de México, la oferta de *Airbnb* en marzo de 2018 duplicaba la de julio de 2017.



x Eduardo Flores "Jeremy"
behance.net/Jeremy_Flowers

Referencias

- BUZAR, S., R. HALL Y P. OGDEN (2007), "Beyond gentrification: The demographic reurbanisation of Bologna", *Environment and Planning A: Economy and space*, Vol. 39, Núm. 5, pp. 65-85.
- CÓCOLA, A. (2016), "Holiday rentals. The new gentrification battlefield", *Sociological Research Online*, Vol. 21, Núm. 3, pp. 1-9.
- GUTIÉRREZ, J., J. GARCÍA PALOMARES, G. ROMANILLOS Y M. SALAS OLMEDO (2017), "The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona", *International Journal of Tourism Management*, Vol. 62, pp. 278-291.
- GUTTENTAG, D. (2015), "Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector", *Current Issues in Tourism*, Vol. 18, Núm. 12, pp. 1192-1217.
- HIERNAUX, D., Y C. GONZÁLEZ (2014), "Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación", *Revista de Geografía Norte Grande*, Núm. 58, pp. 55-70.
- LAMBEA LLOP, N. (2017), "A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona", *Urban Research & Practice*, Vol. 10, Núm. 1, pp. 120-129.
- LEE, D. (2016), "How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations", *Harvard Law & Policy Review*, Vol. 10, pp. 229-254.
- LÓPEZ GAY, A. Y A. CÓCOLA (2016), "Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del Barri Gòtic de Barcelona", en Domínguez Mujica, J. y R. Díaz Hernández, *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales*, Las Palmas de Gran Canaria: Universidad de las Palmas de Gran Canaria, Servicios de Publicaciones y Difusión Científica, pp. 399-413.
- QUATTRONE, G., D. PROSERPIO, D. QUERCIA, L. CAPRA Y M. MUSOLESI (2016), "Who benefits from the "sharing" economy of Airbnb?", *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, Montreal, Québec, Canada, International World Wide Web Conferences Steering Committee, pp. 1385-1394.
- SCHÄFER, P., Y J. HIRSCH (2017), "Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?", *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 10, Núm 2, pp. 231-255.