

An aerial photograph of a city grid, overlaid with a semi-transparent red filter. A prominent circular area is highlighted in the center-left, containing a park or green space. The grid lines are clearly visible, and the overall image has a high-contrast, monochromatic appearance.

Síntesis del análisis

¿QUE?

OBJETIVOS



GENTRIFICACIÓN

¿Será atribuible a este servicio, un impulso fuerte para la gentrificación en la zona de estudio?



PRECIO DE RENTAS

¿El costo de las rentas en la zona de estudio realmente se ha elevado en relación al incremento de unidades que se ponen a disposición a través de plataformas de alojamiento de corto plazo?

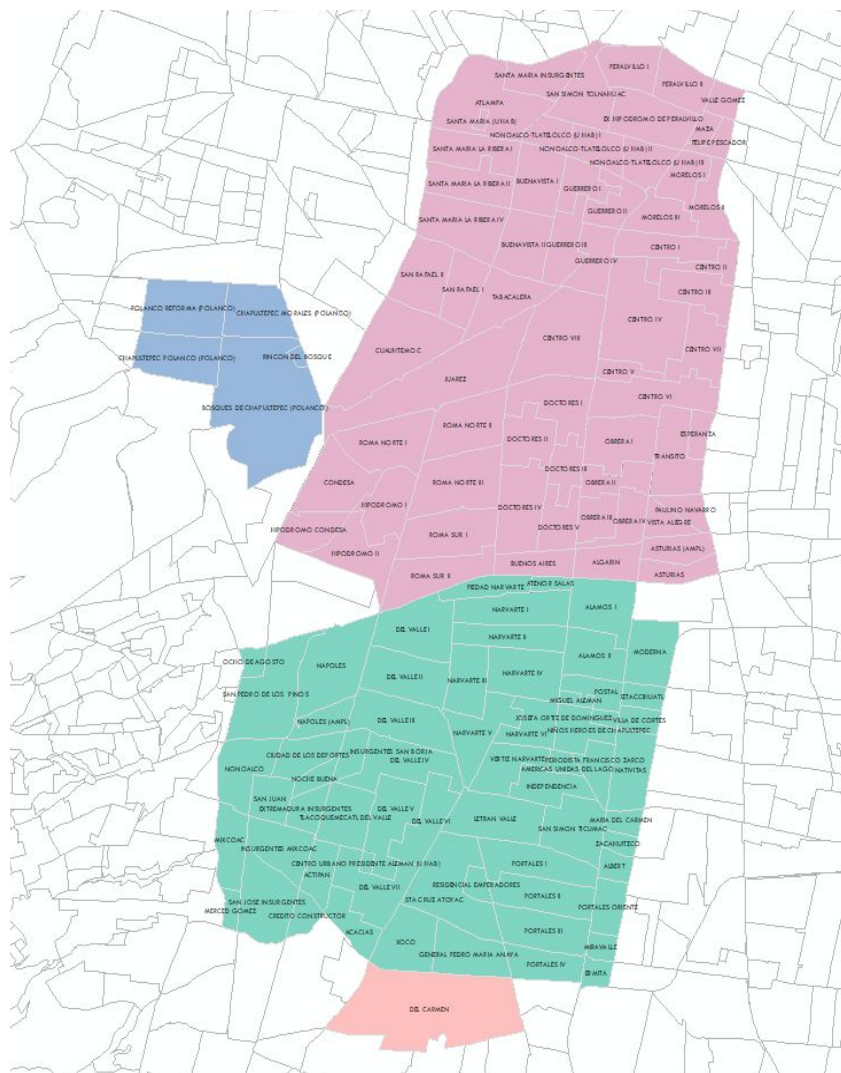


ALTA OFERTA

¿Existen muchas unidades a través de estas plataformas de alojamiento en la zona?

¿QUÉ?

UNIVERSO DE ANÁLISIS



COLONIAS

Se analizarán 134 colonias repartidas en cuatro alcaldías, estas son:

UNIVERSO DE ANÁLISIS

- Alcaldía Benito Juárez
 - Todas las colonias (64)
- Alcaldía Cuauhtémoc
 - Todas las colonias (64)
- Alcaldía Miguel Hidalgo
 - Polanco (5 colonias)
- Alcaldía Coyoacán
 - Del Carmen [Centro Coyoacán] (1 colonia)

- Miguel Hidalgo
- Cuauhtémoc
- Benito Juárez
- Coyoacán

METODOLOGÍA



ANÁLISIS GEOESPACIAL



INFORMACIÓN GENERAL

- Integración de información existente de fuentes oficiales o hemerográficas como línea base del diagnóstico.
- Contexto del proceso de gentrificación en la CDMX y el universo de análisis.
- Comparativa con casos análogos



PROCESAMIENTO DE BASE DATOS

- Procesamiento de base de datos existente para extraer información de valor para el análisis.
- Procesamiento de datos cualitativos y geoestadísticos.



ANÁLISIS Y PATRONÍMICOS

- Lectura territorial del comportamiento de precios
- Factores que afectan la gentrificación vs AirBnB
- Impacto geoespacial y análisis de déficit-cobertura derivado del proceso de gentrificación
- Mapas de calor (patronímicos) de costos
- Hallazgos

PROCESO

La gentrificación es un proceso de transformación urbana que implica la revalorización de un barrio históricamente excluido o deteriorado con el fin de cambiar su perfil y atraer a pobladores de alto poder adquisitivo, provocando la expulsión o desplazamiento de sus históricos habitantes (por encarecimiento de viviendas, servicios públicos, alimentos, etc).

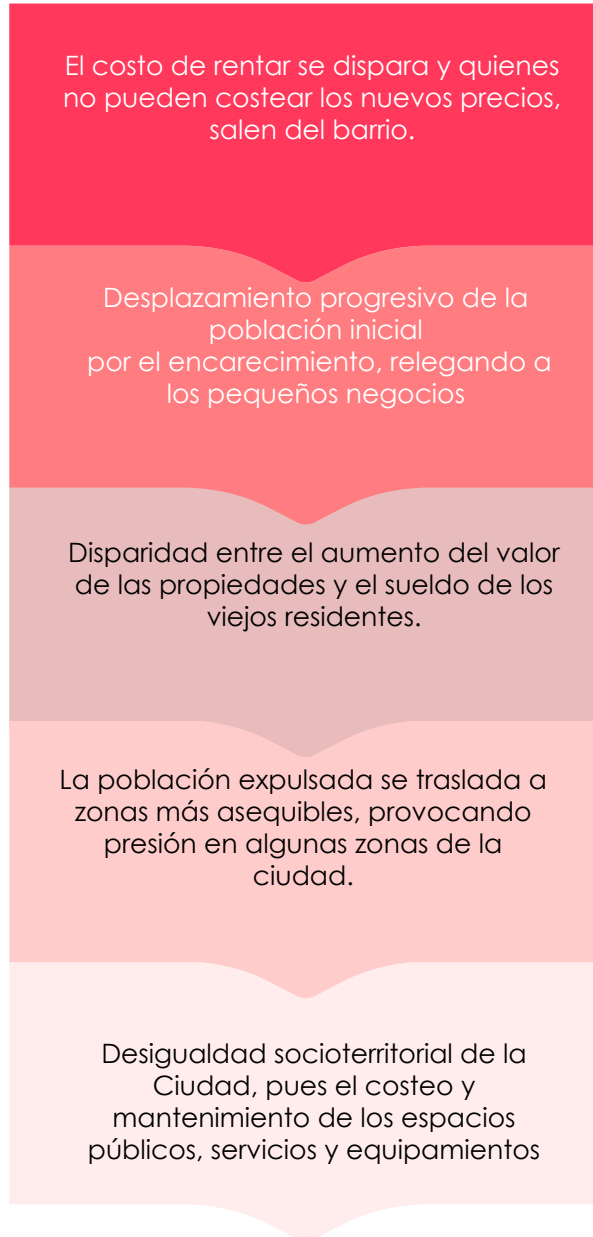
Estos emprendimientos especulativos son impulsados por empresas y proyectos inmobiliarios que compran propiedades a bajos precios, invierten en infraestructura y provocan una progresiva mejora urbana en beneficio de una segmento de la población de ingresos altos.

Este proceso se da a escala global y es posible caracterizarlo a partir de una serie de pasos que definen su avance. Si bien no se puede dar un tiempo de cuanto es que dura cada etapa, es un proceso urbano de largo plazo, por ello se presenta el esquema siguiente que resumen el proceso y pueden ser utilizados para identificar territorialmente una situación en un barrio, o rastrear las etapas de un proceso acaecido en un barrio ya gentrificado.⁴

⁴ Macri y la gentrificación. Revista Riachuelo. (2012)



ASPECTOS NEGATIVOS



Desde el punto de vista sociológico, urbanístico y ecológico, es conveniente el mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad y la modernización de zonas deterioradas.

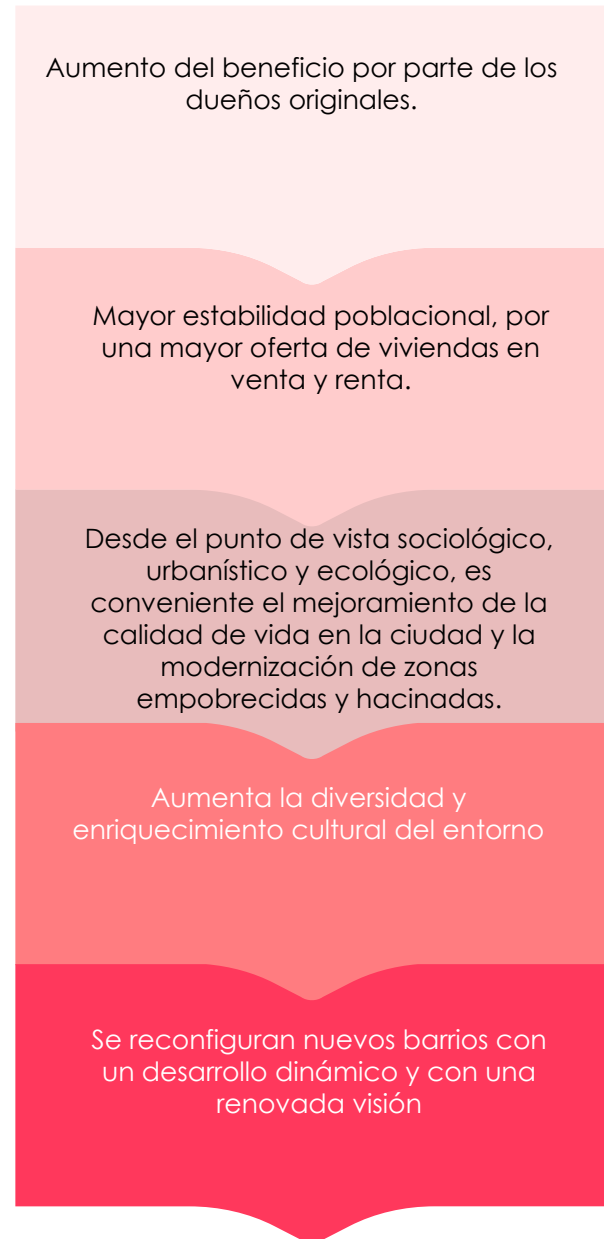
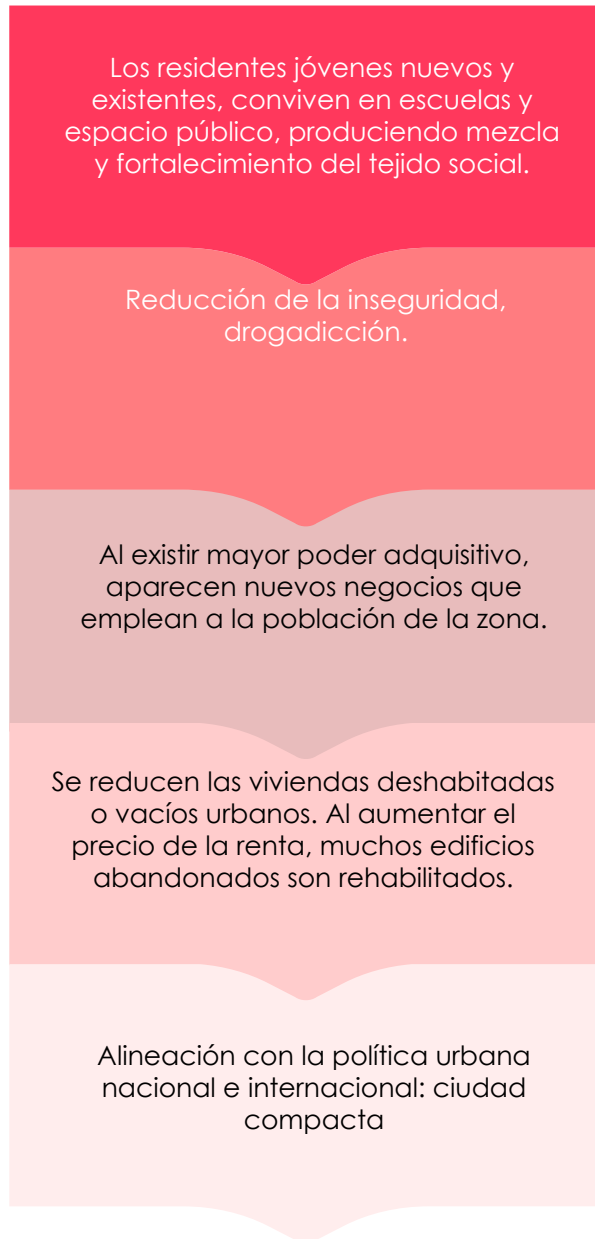
La gentrificación no necesariamente debe ser considerada como perjudicial, en tanto no ejerza la expulsión y la exclusión.

En el gráfico que acompaña, se pueden identificar los aspectos negativos de la gentrificación como procesos urbano.⁵

La gentrificación también es causada por la movilidad de jóvenes trabajadores de entornos privilegiados que no pueden encontrar trabajo y no pueden establecerse en los barrios donde crecieron.

Se podría pensar que la gentrificación conduce a una mayor mezcla social, pero la mayoría de las veces, si no se da el proceso de la mano de políticas de vivienda y zonificaciones incluyentes y acciones de regulación, se observará un proceso de segregación geográfica que solo profundiza las diferencias sociales.

ASPECTOS POSITIVOS



Elaboración propia con base en Problemas de gentrificación en la ciudad actual & Pros y contras de la gentrificación

6 Corral, C. (2022). El fenómeno de la gentrificación urbana y el turismo creativo. Asociación Mexicana de Urbanistas, AC.
7 Álvarez, T. (2016). Pros y contras de la gentrificación.

CAMBIOS EN UN BARRIO DERIVADOS DE LA GENTRIFICACIÓN

- Recuperación de zonas degradadas, deterioradas
- Cambios del uso del suelo
- Mejoras del espacio urbano y modificaciones urbanísticas
- Abundante inversión privada
- Proyectos inmobiliarios
- Comercio y activación económica
- Negocios y servicios para población con ingresos altos
- Aumento del valor del suelo
- Precio y renta de la vivienda alto
- Disminución de situaciones de violencia

GENTRIFICACIÓN EN LA CDMX

También es importante señalar el factor referente al acceso al transporte, la zonas centrales que disponen de servicios y cercanía al transporte, son zonas donde las rentas de viviendas en colonias aledañas a estaciones de Metro son muy altas, precisamente por el valor del tiempo, entre más alejadas mayor es el costo de traslados a sus centros de trabajo o escuelas.

Factores que complican la compra de una vivienda para la población joven de la CDMX

- Alto costo del suelo
- Valor de los inmuebles
- Precariedad en sus condiciones laborales = prestaciones de ley y estabilidad laboral, factores clave para el otorgamiento de un crédito de vivienda

Factores que impulsan la gentrificación en CDMX y Zona de Estudio

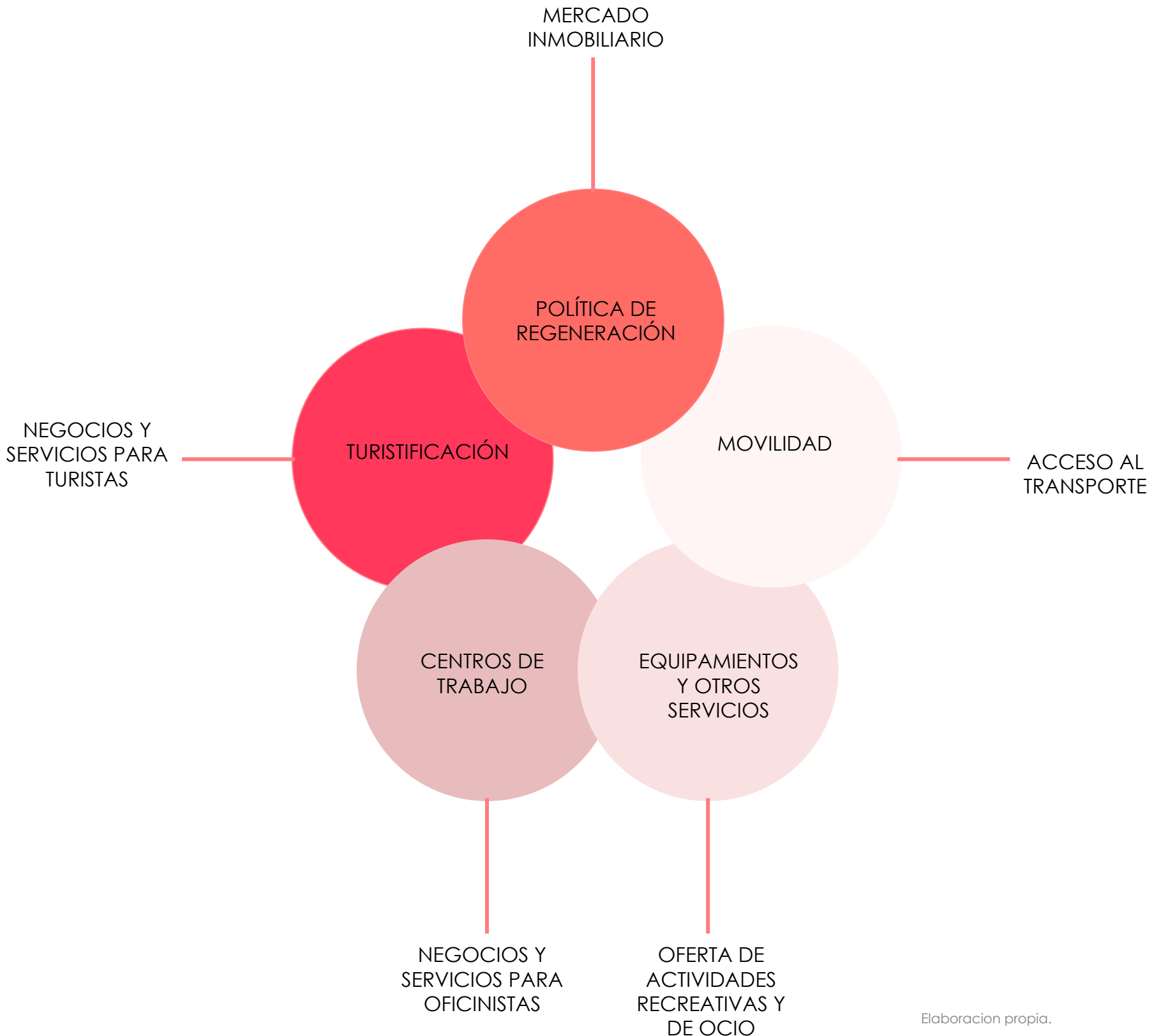
- Viviendas edificadas hace décadas para renta, con gran deterioro la mayoría, de pronto ofrece unidades departamentales vía la compra
- Gran variedad de nuevos comercios y servicios
- La proximidad a polos atractivos, por lo que comienza a cambiar el escenario urbano de un barrio olvidado y en detrimento, en una atracción con incrementos en el valor del suelo.
- Políticas públicas enfocadas al mejoramiento de centros urbanos
- Cambios de usos de suelo permitiendo usos mixtos, mayor altura en las nuevas edificaciones
- Mejoramiento de los espacios públicos, y
- La especulación inmobiliaria
- Transporte y accesibilidad de las zonas

Externalidad

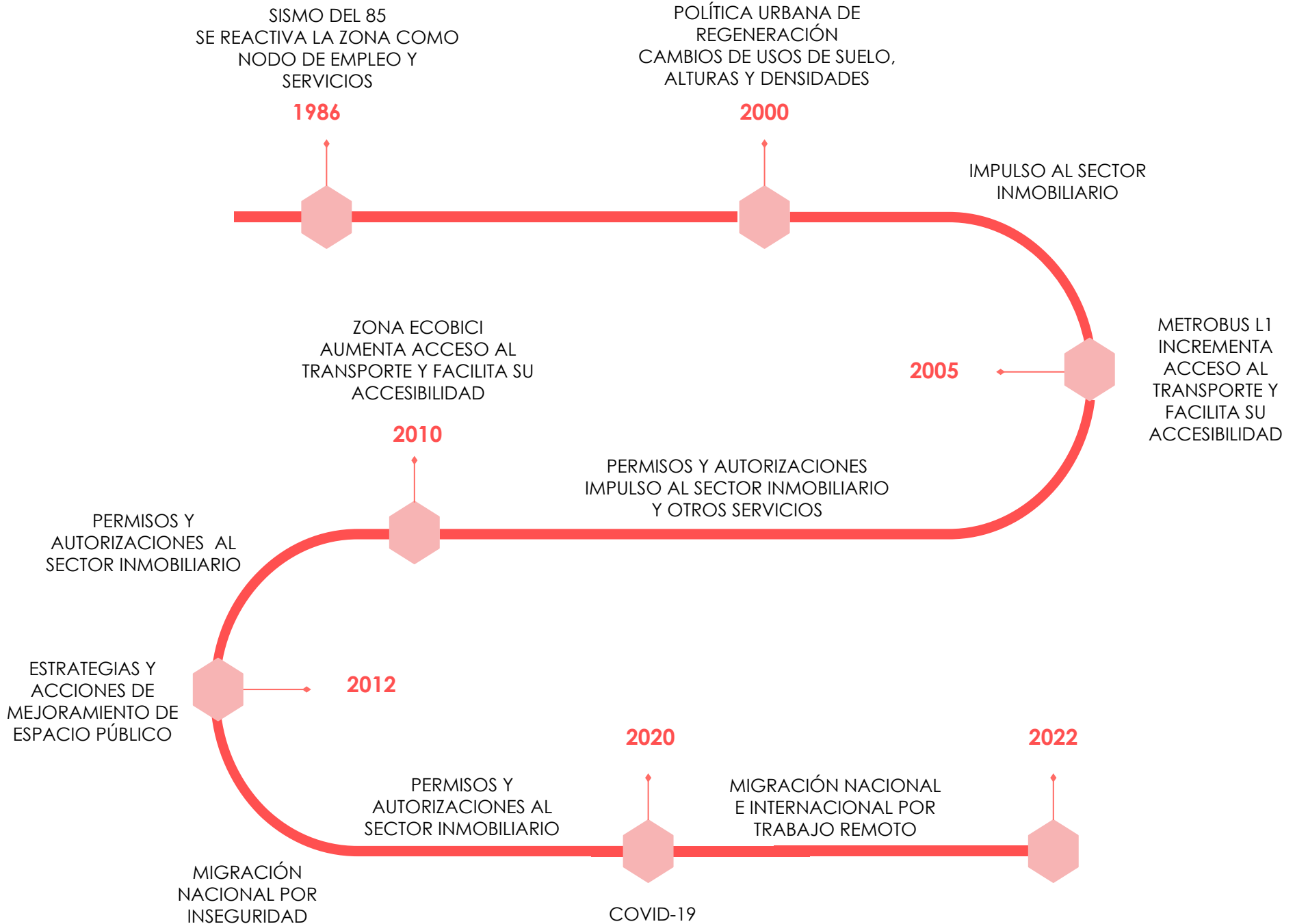
- Turismo



FACTORES DE LA GENTRIFICACIÓN EN CDMX



HITOS DE LA GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA DE ESTUDIO



CONTEXTO INTERNACIONAL

Las plataformas de alojamiento de corto plazo han crecido mucho desde hace 10 años, este tipo de servicio ha revolucionado la industria turística. A través de la tecnología, los propietarios de inmuebles pueden ofrecer sus espacios a visitantes de todo el mundo e incorporarse a la cadena de valor del sector turístico.

Existen muchas plataformas mediante las cuales se ofrece este servicio. Algunas de ellas son Airbnb, Booking, Vrbo, Sonder, Couchsurfing, FlipKey.

Este tipo de empresas tienen como objetivo prestar un servicio de economía digital, es decir, entre iguales, sin embargo, a éstas se le ha señalado como responsable de algunos efectos negativos en las ciudades y en términos de economía desleal.

Por ello el desafío es la regulación y las medidas que han adoptado en otros países, donde ya han sido tratados estos temas.

Para este ejercicio se presentan los casos de Londres y París en comparación de dimensiones con la CDMX. Se han considerado estas ciudades por presentar condiciones de Ciudad como la de México, población, son zonas metropolitanas, turismo.

Cabe señalar que este análisis se basa en información disponible pública y abierta, por ello se ha utilizado AirBnB como principal parámetro por dicha condición.

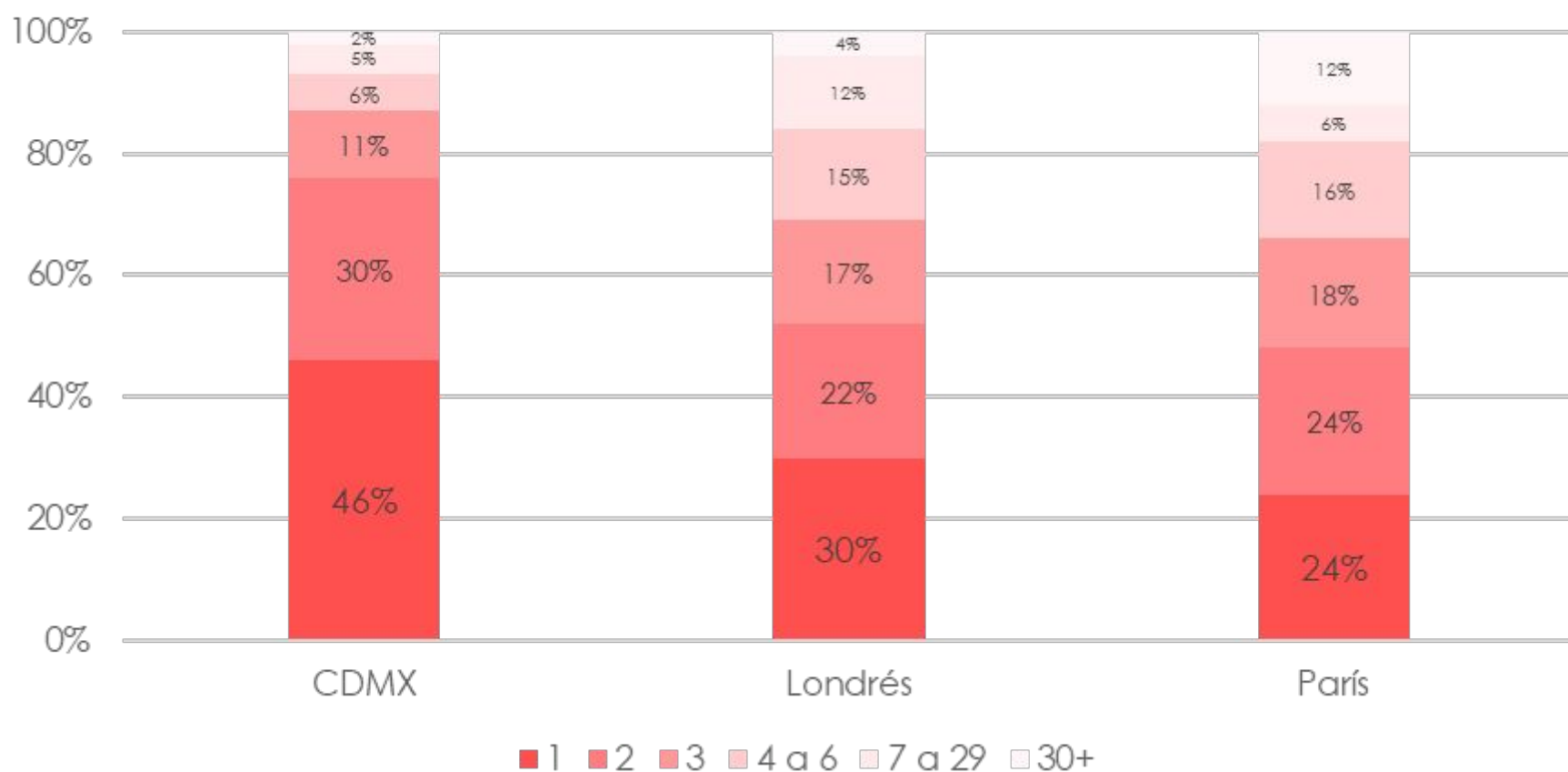


COMPARATIVA

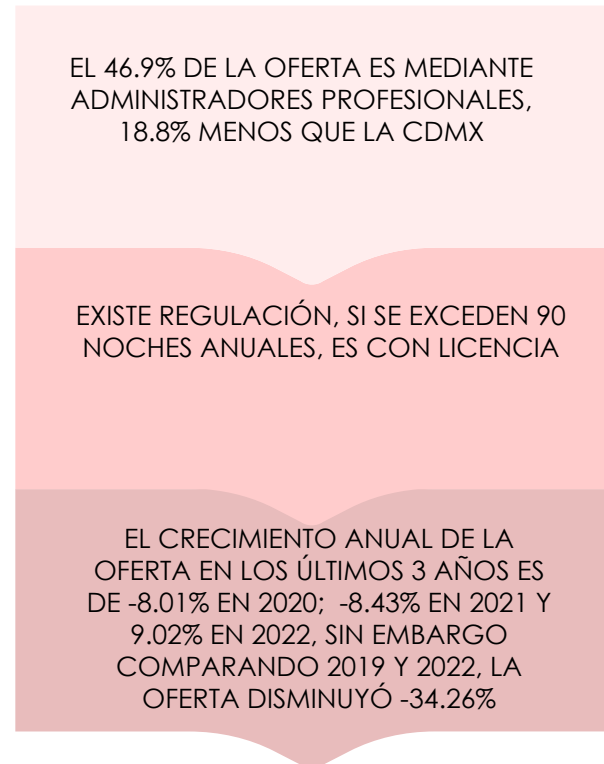
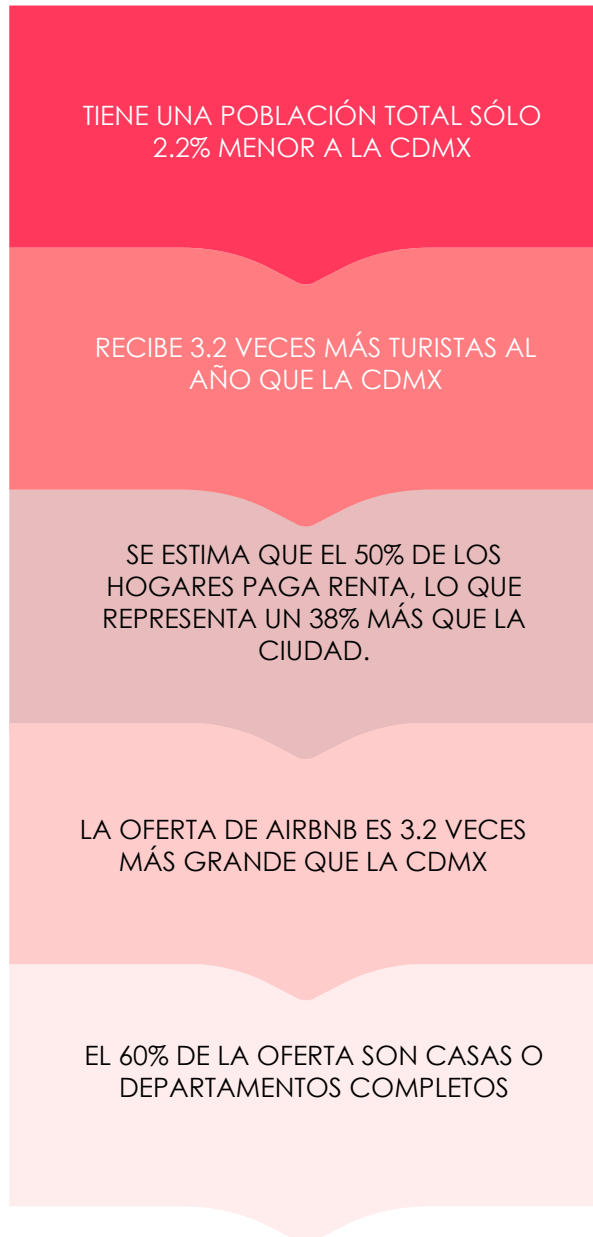
	CDMX	LONDRES	PARÍS
Numeralia general			
Población total	9.2 millones	9.002 millones	2.2 millones
Turistas anuales	10.8 millones	20.72 millones	19,09 millones
Población en ZM	21.8 millones	14.95 millones	14.9 millones
% aprox de hogares que pagan renta	22%	50%	38%
Comportamiento Airbnb			
Total AirBnB	23,014	71,938	55,104
% Casas dpto completo	14,806 (64.3%)	43,076 (59.9%)	46,785 (84.9%)
Noches promedio	74	44	64
Precio por noche	\$ 2,093	\$4,155	\$3346
Ingreso promedio	\$ 141,074	\$157,618	\$ 239,784
Regulación aplicable	tarifa diferenciada 5% plataformas, 3.5% hoteles	90 noches máximo anuales sin licencia	Licencias de funcionamiento
Crecimiento promedio anual*			
2020	-1.56%	-8.01%	-5.39%
2021	-0.29%	-8.43%	-6.53%
2022	5.9%	9.02%	6.46%
2019 vs 2022	14.64%	-34.26	-25.96%

COMPARATIVA

Noches promedio de estadía



LONDRES VS CDMX



La CDMX puede compararse casi tal cual, en tanto a la población total y que es una zona metropolitana.

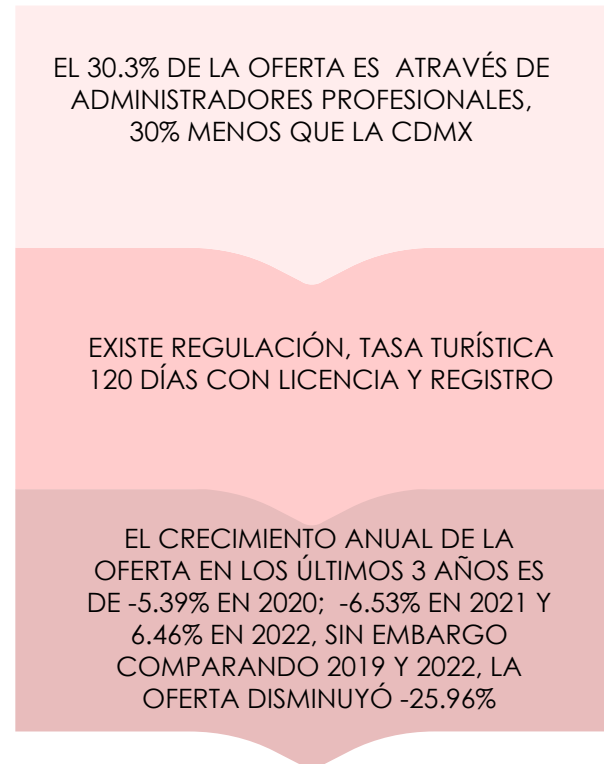
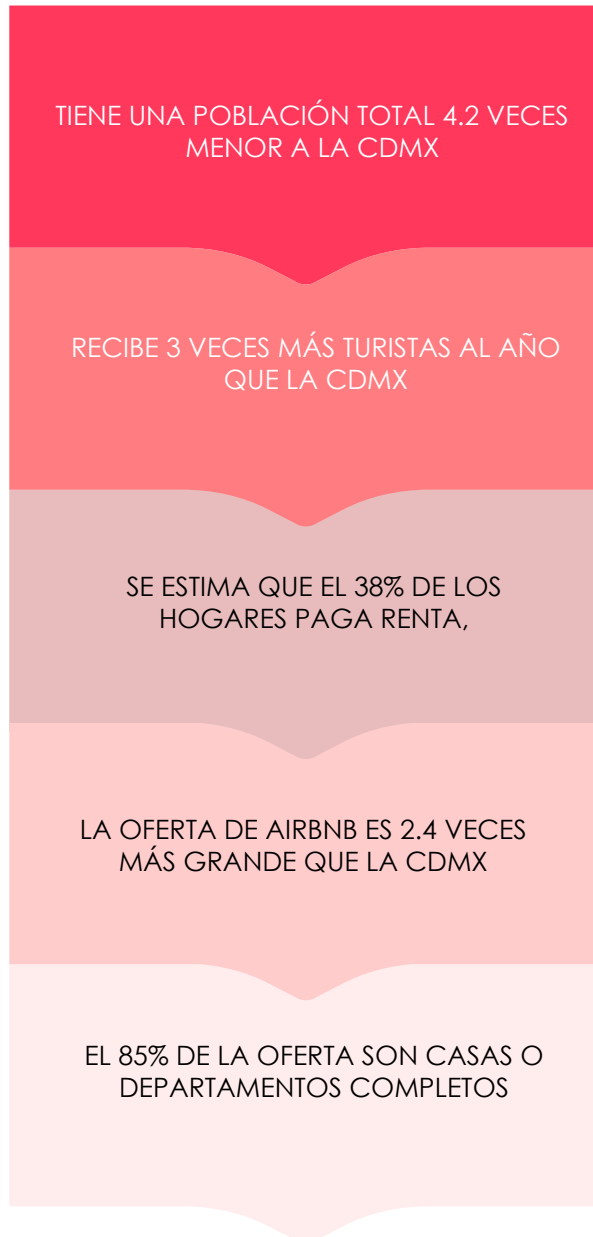
Destaca que aún con esa similitud de dimensiones, recibe 3 veces más turistas anuales y tiene tres veces más oferta de Airbnb aún cuando existen regulaciones que limitan los días sin regulación.

Lo anterior equipara las unidades actuales de Airbnb en la CDMX en proporción con el turismo.

Cabe señalar la importancia del comportamiento a través de emprendedores o administradores profesionales, es un indicador de posible presencia de empresas o inmobiliarias, cuando el origen del servicio de la plataforma es la economía digital entre iguales.

El crecimiento neto de la plataforma es negativo en Londres, contrario a la CDMX.

PARÍS VS CDMX



En cuanto a comparar con París, destaca que la población total es 4 veces menor y su oferta de unidades de Airbnb es 2 veces mayor a la CDMX.

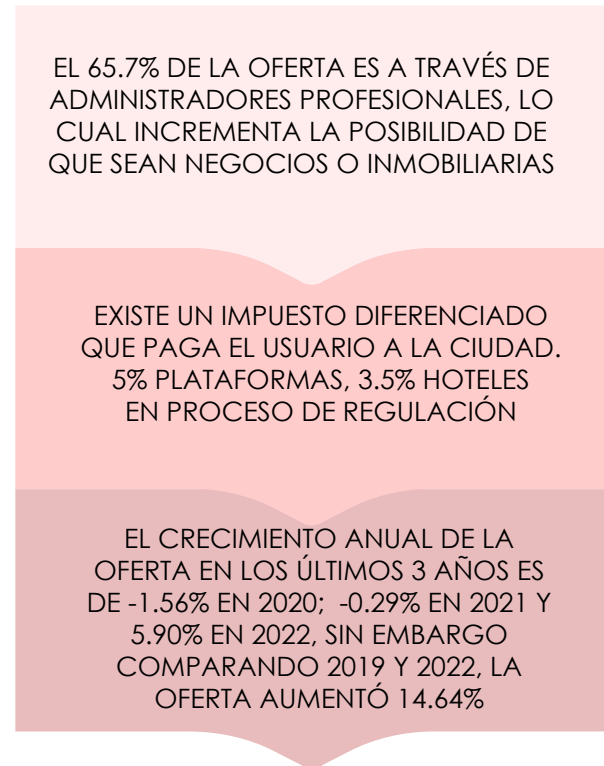
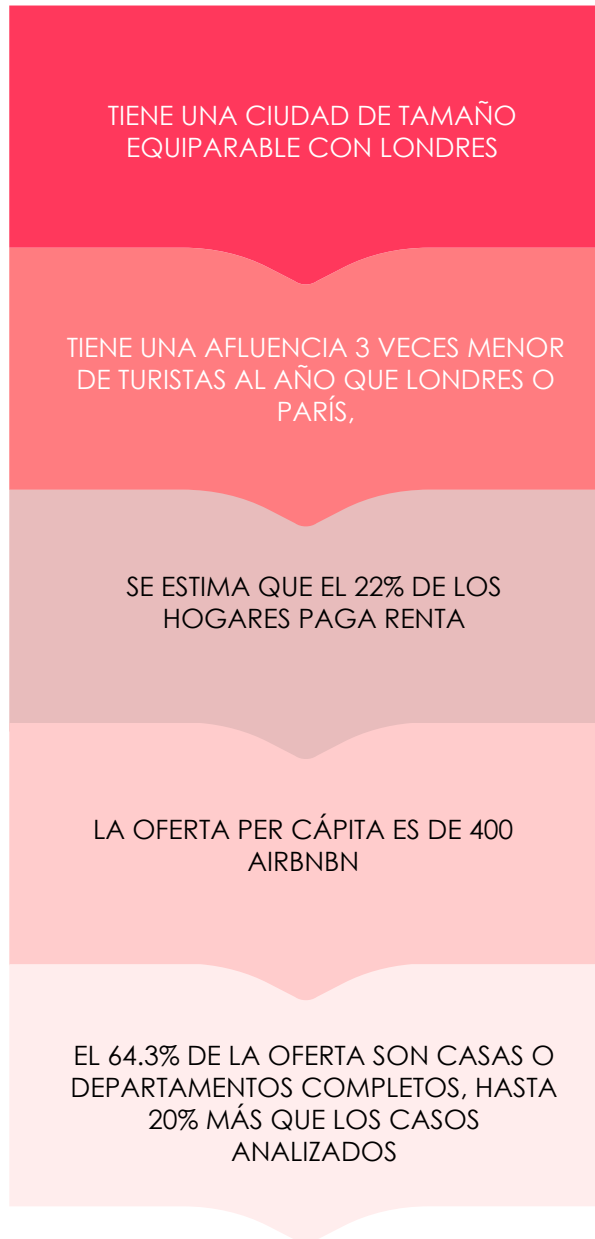
Si bien París recibe 3 veces más turistas, sobresale que el 85% de sus unidades son casas o departamentos completos, contrario a la CDMX que es del 64%, casi un 20% menos.

El crecimiento neto de la plataforma es negativo en París.

Asimismo sobresale el hecho de la vivienda en renta en el país, se calcula casi el 39%, del cual el 25% es a través de vivienda en renta social y el resto privada.

Otro aspecto relevante es que las ofertas dadas por administradores profesionales es del 30%, lo que favorece la economía digital.

CDMX



Resultado de la comparativa de las tres ciudades, podemos decir, que el comportamiento de las unidades disponibles en la CDMX es igual a la de Ciudades en proporción a los turistas que recibe.

París siendo 4 veces más pequeña que la CDMX, recibe 3 veces más turistas y su oferta es 2,4 veces más alta que la CDMX.

En ambos casos de la ciudades europeas, se aplican regulaciones en tanto a las noches mínimas anuales para operar sin licencias o permisos, elemento de gran importancia para la CDMX, como mecanismo para mitigar posibles efectos negativos.



PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO DE CORTO PLAZO Y SU EVOLUCIÓN

Desde su origen en 2007, la plataforma Airbnb ha sido el medio para hospedar a más de 1,000 millones de personas en casi todos los países del mundo²⁰.

En la Ciudad de México, la plataforma está presente desde el año 2009 con apenas 11 unidades, para el cierre del 2022, contar con poco más de 23 mil unidades.

²⁰ Airbnb. <https://news.airbnb.com/es/about-us/>
 Imágenes de datavizero.com | ¿Dónde están los AirBnB en la CDMX?, 2019.

BASE DE DATOS



Resultados

Estudio CDMX W Definitions

A partir del análisis de la base de datos, Estudio CDMX W Definitions donde el principal objetivo es reconocer el comportamiento de los precios de renta en la zona de estudio de 2014 a 2022.

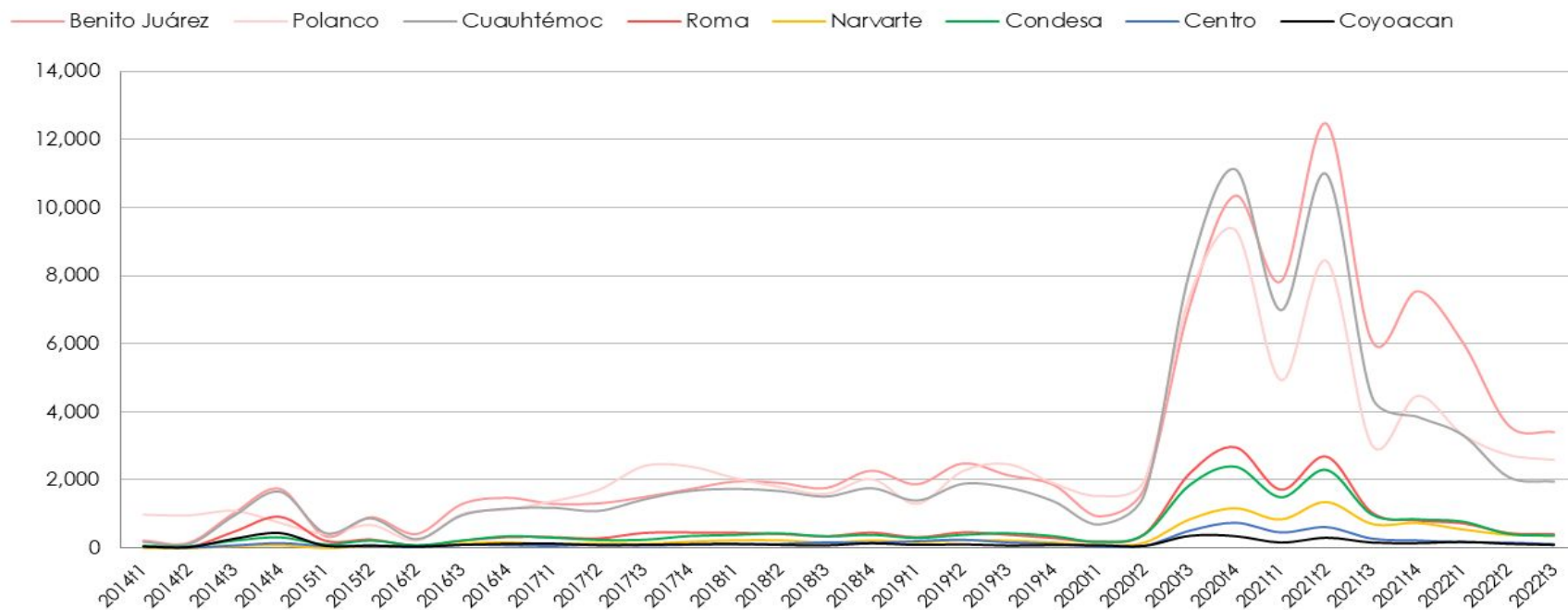
Lo anterior para encontrar si existe o no, relación directa y fuerte de las unidades Airbnb en este tópico, pues ha sido uno de los principales señalamientos.

Sobre la base cabe mencionar que no en todos los años se cuentan con la información trimestral, sin embargo, al menos se cuenta con dos trimestres para poder dar información anual.

A continuación se presentan los resultados al respecto del objetivo.

Número de anuncios

por zona, 2014 t1 – 2022 t3



Fuente: Base de datos Estudio CDMX W definitions , 2014 t1 – 2022 t3.

El 2014 ha mostrado una tendencia al aumento en las zonas de análisis, en el segundo trimestre de 2020 resalta el crecimiento generalizado en estas zonas, que fue más acentuado en Polanco, Cuauhtémoc y Benito Juárez.

En esta última zona, en el segundo trimestre de 2021 se registraron 12,455 alojamientos, que es más de los que se había observado como la suma total por trimestre en las ocho zonas de análisis hasta el segundo trimestre de 2020.

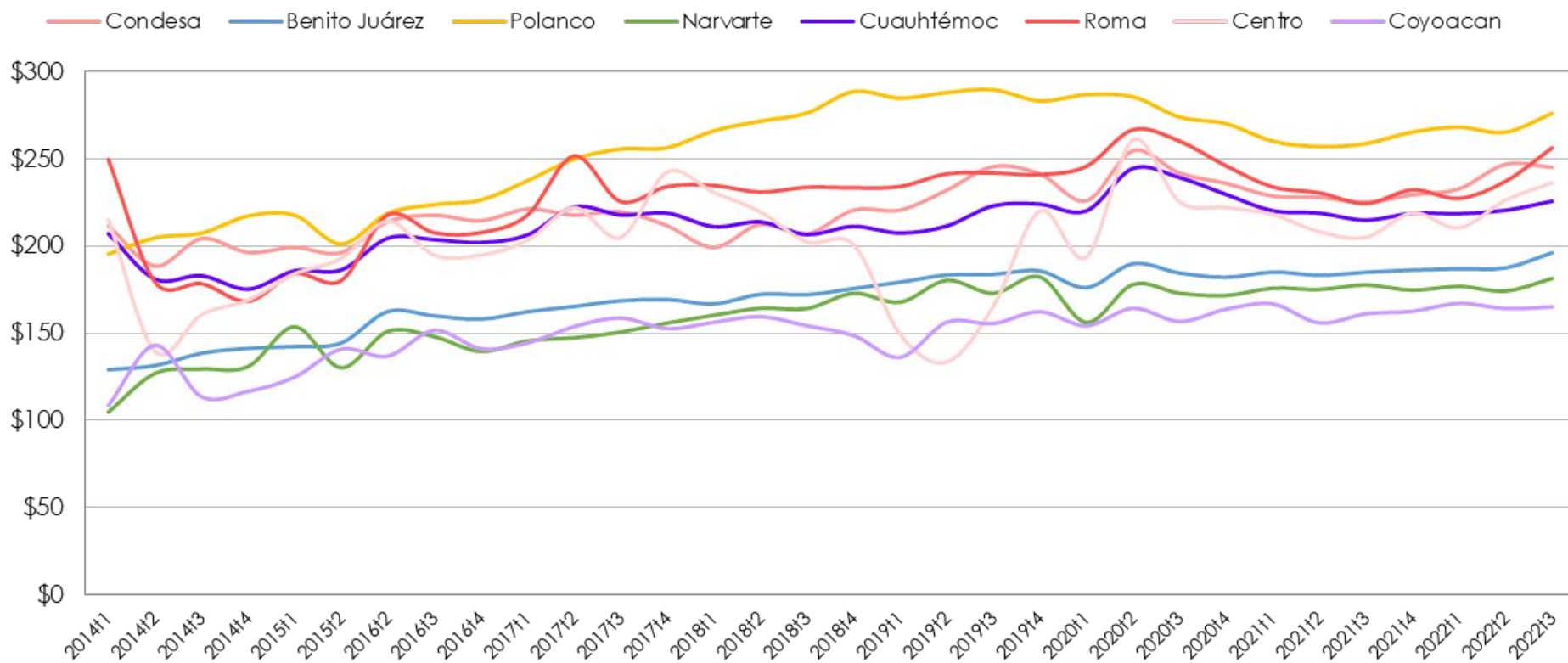
Después del segundo trimestre de 2021 se observó una tendencia a la disminución, también en las zonas seleccionadas.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS PROMEDIO M2 VIVIENDA EN RENTA

por zona, 2014 t1 - 2022 t3

Del primer trimestre de 2014 al tercer trimestre de 2022 el precio por metro cuadrado ubicados en las zonas de análisis, ha mostrado aumento de forma general; no obstante, se identifican zonas en las que los precios son más altos, como **Polanco, Roma y Condesa (\$275 - \$276 al tercer trimestre de 2022)**, mientras que en las zonas **Coyoacán y Narvarte el precio fue más bajo (\$165 y \$182, respectivamente)**.

El aumento en el precio promedio por metro cuadrado y el aumento en el número de anuncios de Airbnb en las zonas de análisis es coincidente con el aumento de los precios en general y con el aumento del precio promedio de renta de la vivienda en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).

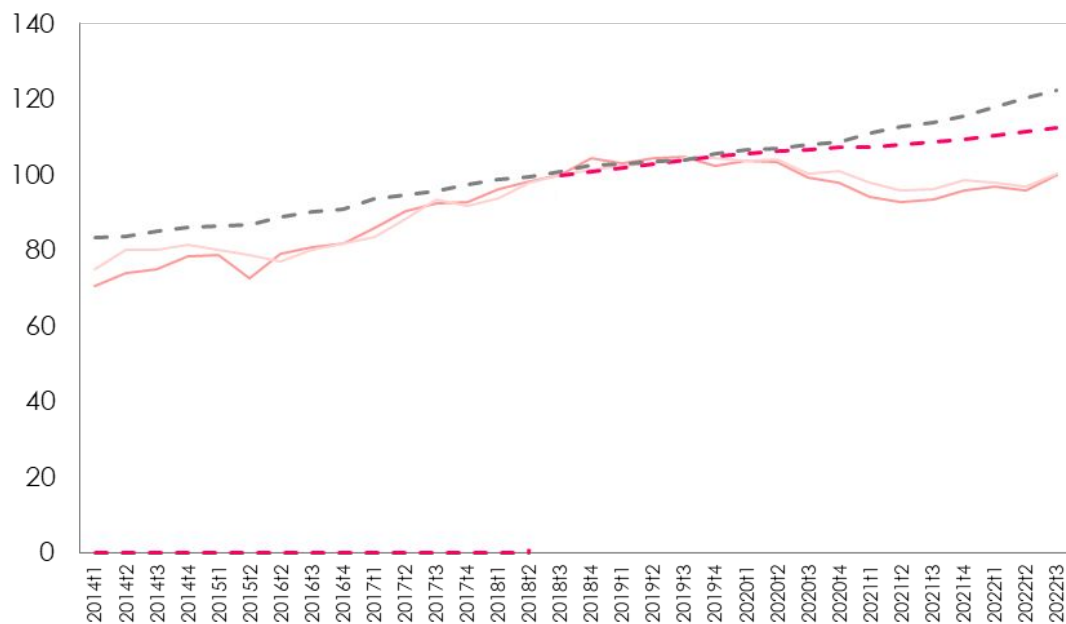


ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Polanco

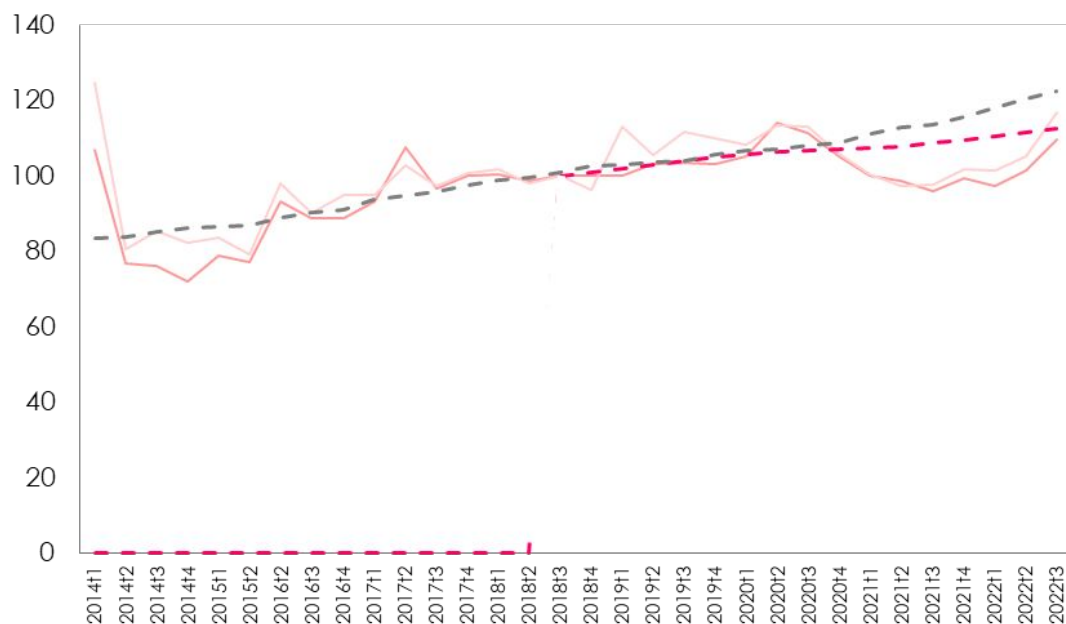


En comparación con el promedio de los precios por metro cuadrado registrados al cierre del tercer trimestre de 2018 en la zona Polanco, los precios observados a partir del tercer trimestre de 2020 y hasta el tercer trimestre de 2022 **han sido menores y han estado por debajo de los aumentos** observados en el índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM.

- Promedio
- Cuantil 90
- - - Índice del precio promedio de la renta de la vivienda ZMVM base segunda quincena de septiembre de 2018
- - - INPC base segunda quincena de septiembre de 2018

Los datos del Índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM están disponibles sólo a partir del tercer trimestre de 2018. SHF | INEGI,

Roma



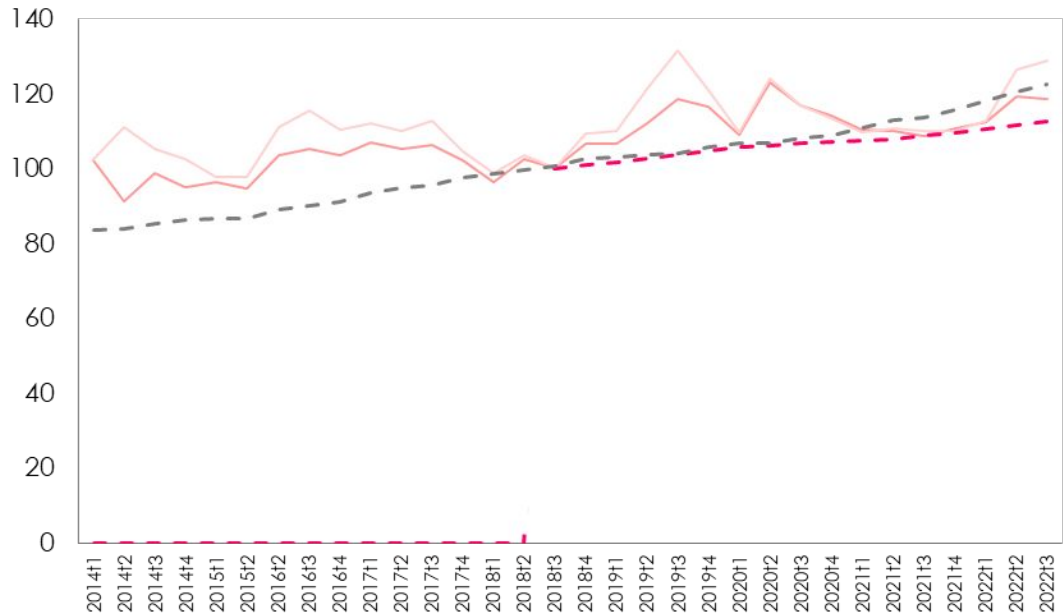
En la zona Roma, el índice del precio promedio por metro cuadrado tuvo un comportamiento **acorde a la tendencia** del IPC de 2014 a finales de 2020, mientras que, desde el primer trimestre de 2021 se observó que el índice disminuyó dos trimestres para posteriormente retomar el crecimiento a partir del tercer trimestre del mismo año.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

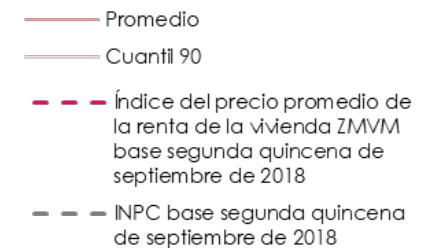
2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Condesa

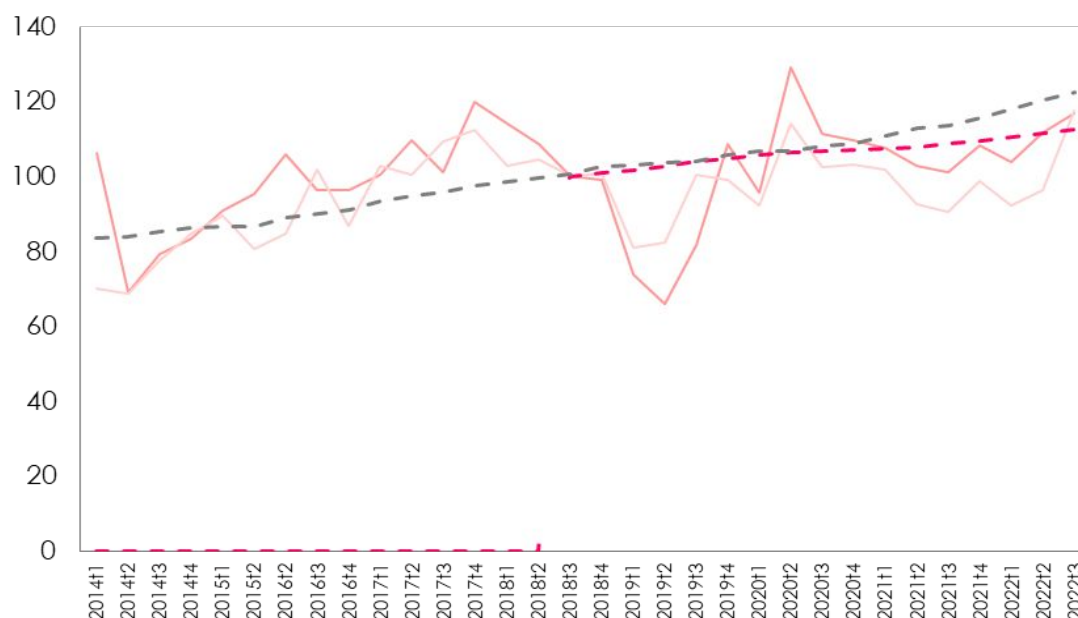


En la zona Condesa el índice del precio promedio por metro cuadrado de los alojamientos anunciados en Airbnb osciló entre el precio promedio observado al cierre del tercer trimestre de 2018, mientras que, a partir del cuarto trimestre de 2018 **se situó por encima del precio base y por encima de la tendencia** del índice del precio promedio de la vivienda en la ZMVM.



Los datos del Índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM están disponibles sólo a partir del tercer trimestre de 2018. SHF | INEGI,

Centro



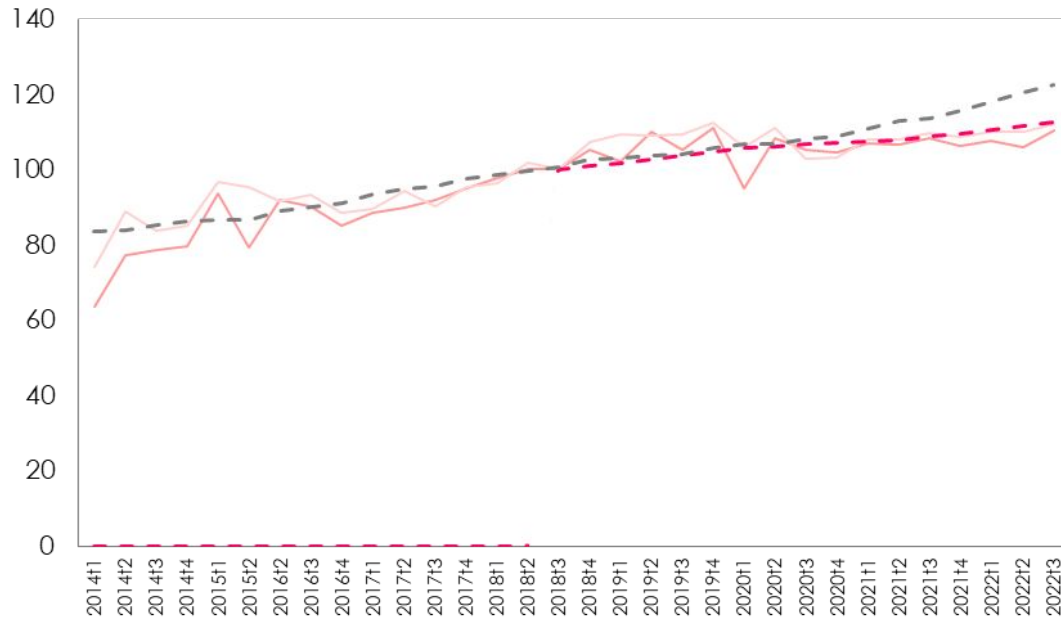
En la zona Centro el precio promedio por metro cuadrado de los Airbnb se mostró en niveles bajos en los trimestres uno y dos de 2019, mientras que del segundo trimestre de 2020 al tercero de 2022 dicho precio ha estado **por encima del precio base** de 2018.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2918

Narvarte

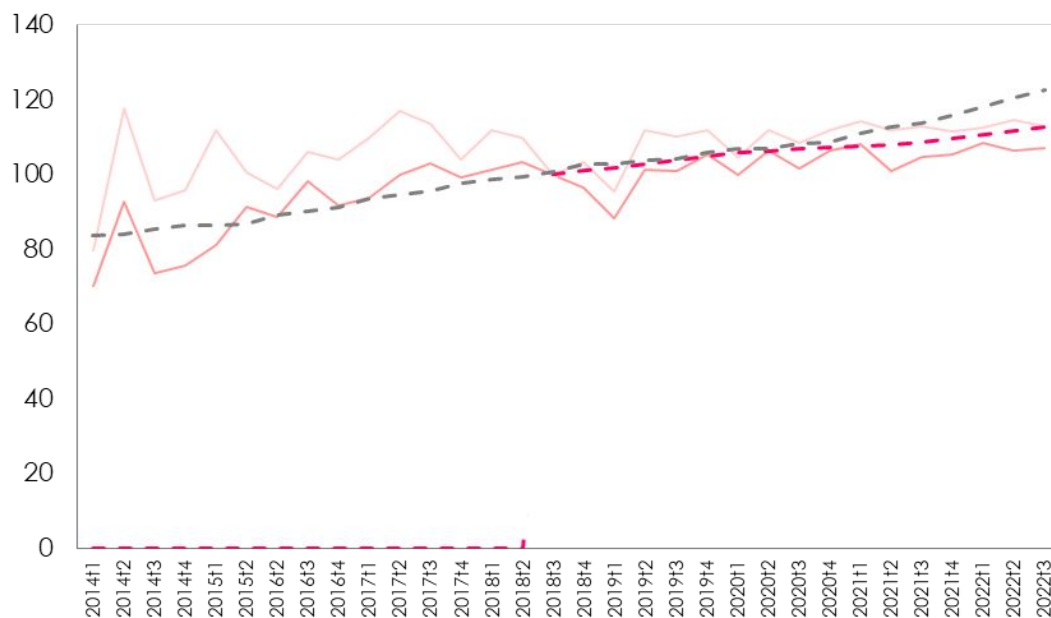


En la zona Narvarte el índice del precio promedio por metro cuadrado mostró un comportamiento parecido al índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM, lo que indica que, a partir del tercer trimestre de 2018 el precio promedio por metro cuadrado fue en aumento.

- Promedio
- Cuantil 90
- - - Índice del precio promedio de la renta de la vivienda ZMVM base segunda quincena de septiembre de 2018
- - - INPC base segunda quincena de septiembre de 2018

Los datos del Índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM están disponibles sólo a partir del tercer trimestre de 2018. SHF | INEGI,

Coyoacán



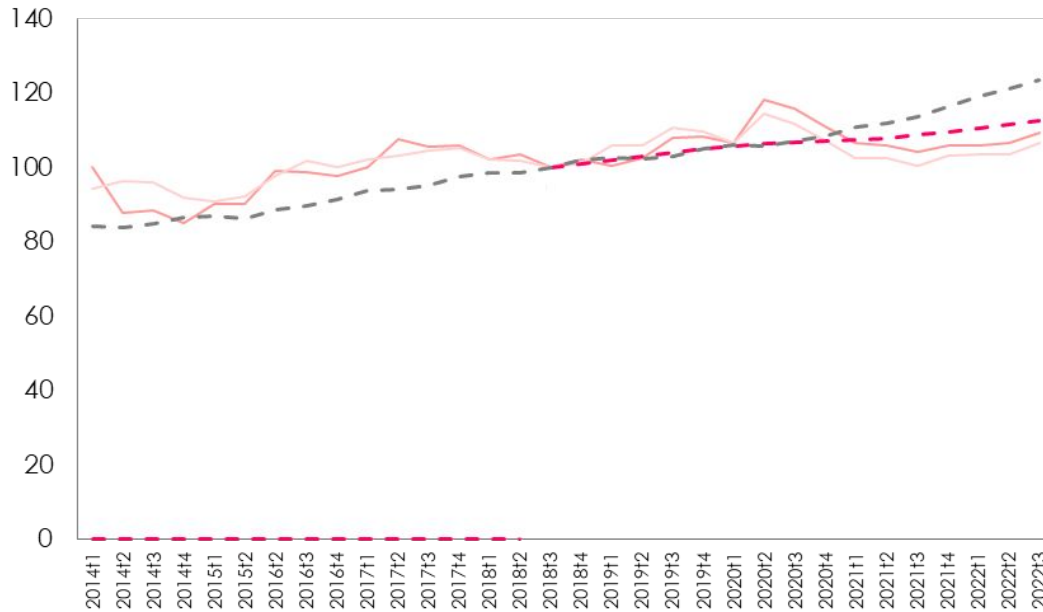
En la zona Coyoacán se observa una tendencia de aumento en el precio promedio por metro cuadrado que se desaceleró después del tercer trimestre de 2018.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Cuauhtémoc

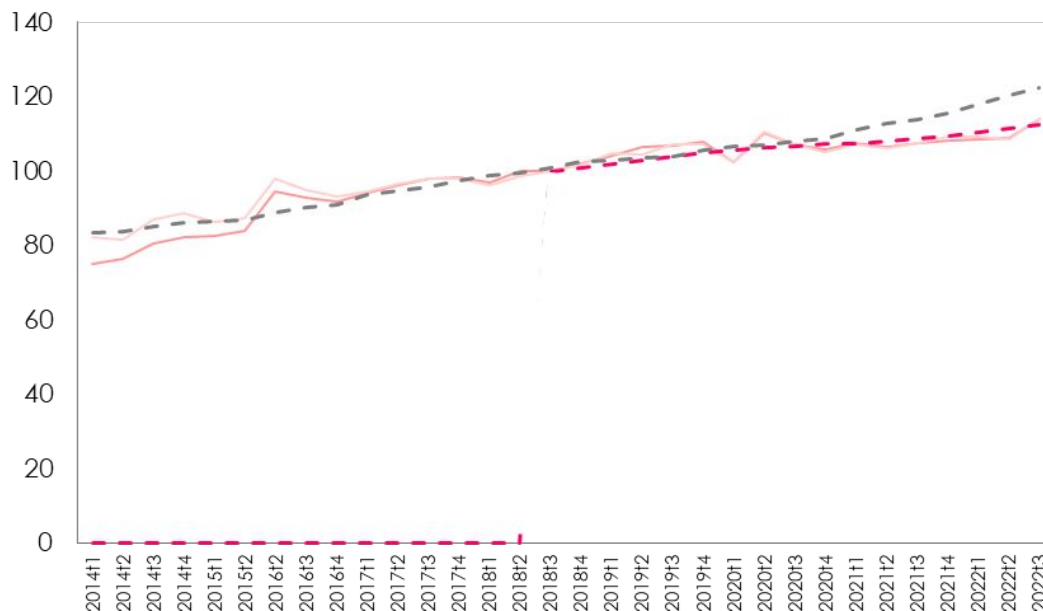


En la zona Cuauhtémoc el índice del precio promedio por metro cuadrado mostró una tendencia de aumento mayor a la observada en el IPC de la ZMVM del primer trimestre de 2015 al segundo de 2017. La tendencia observada a partir del tercer trimestre de 2018 en este indicador es parecida a la del índice de precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM.

- Promedio
- Cuantil 90
- - - Índice del precio promedio de la renta de la vivienda ZMVM base segunda quincena de septiembre de 2018
- - - INPC base segunda quincena de septiembre de 2018

Los datos del Índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM están disponibles sólo a partir del tercer trimestre de 2018. SHF | INEGI,

Benito Juárez



En la zona Benito Juárez el precio promedio por metro cuadrado se comportó de una forma muy parecida al IPC de la ZMVM hasta el tercer trimestre de 2018 y a partir de ese periodo, el comportamiento fue muy parecido al índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM.

EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE RENTA



Para la elaboración del presente análisis, se complementa la información y tener un punto de control más, para ello se recolectó información de anuncios en portales de internet, incluyendo:

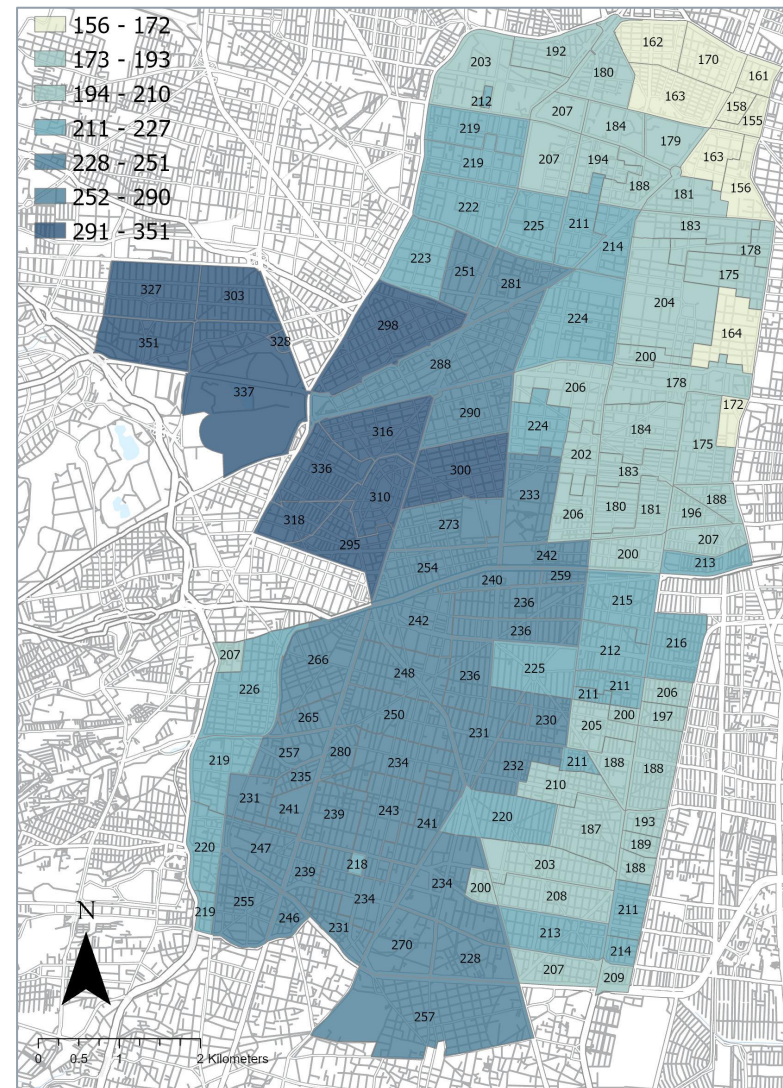
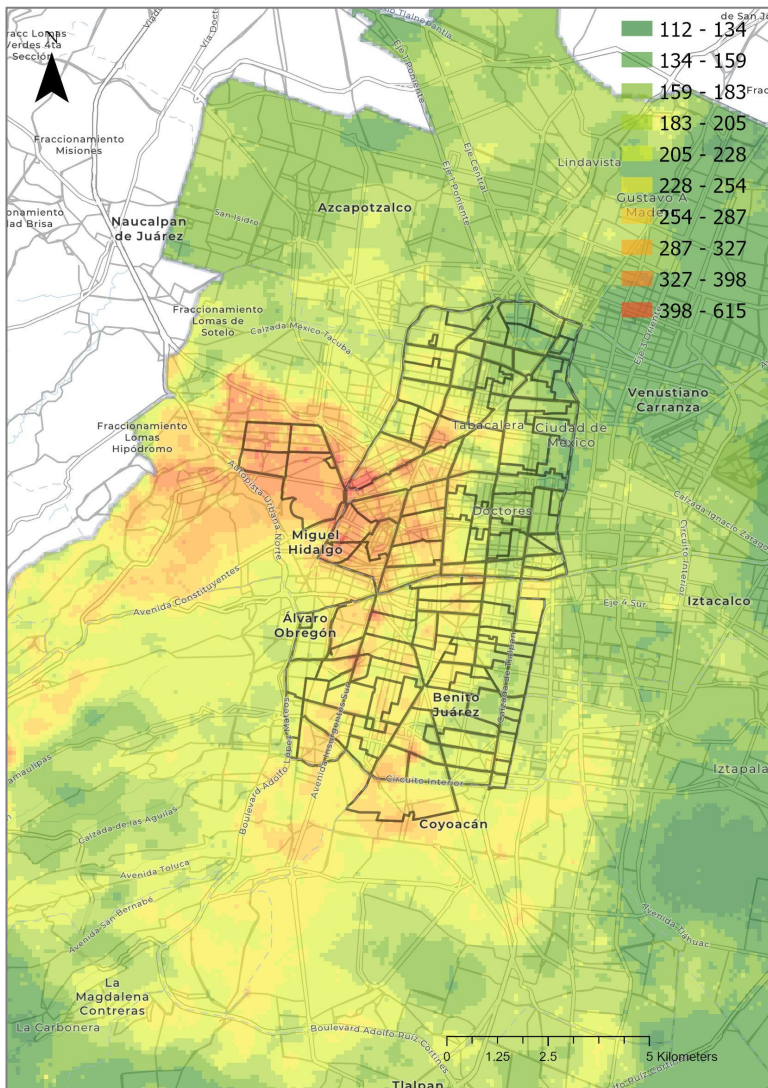
- 140 mil anuncios de departamentos en renta desde marzo 2019
- 24 mil anuncios de casas en renta desde marzo 2019
- 17 mil anuncios de AirBnb de diciembre 2022

- Los anuncios contienen información sobre la superficie, precio y ubicación de los inmuebles

Lo anterior en suma a la base de datos procesada, para poder tener un punto de control más. A continuación se presenta el material obtenido.

PRECIO DE RENTA DE VIVIENDA

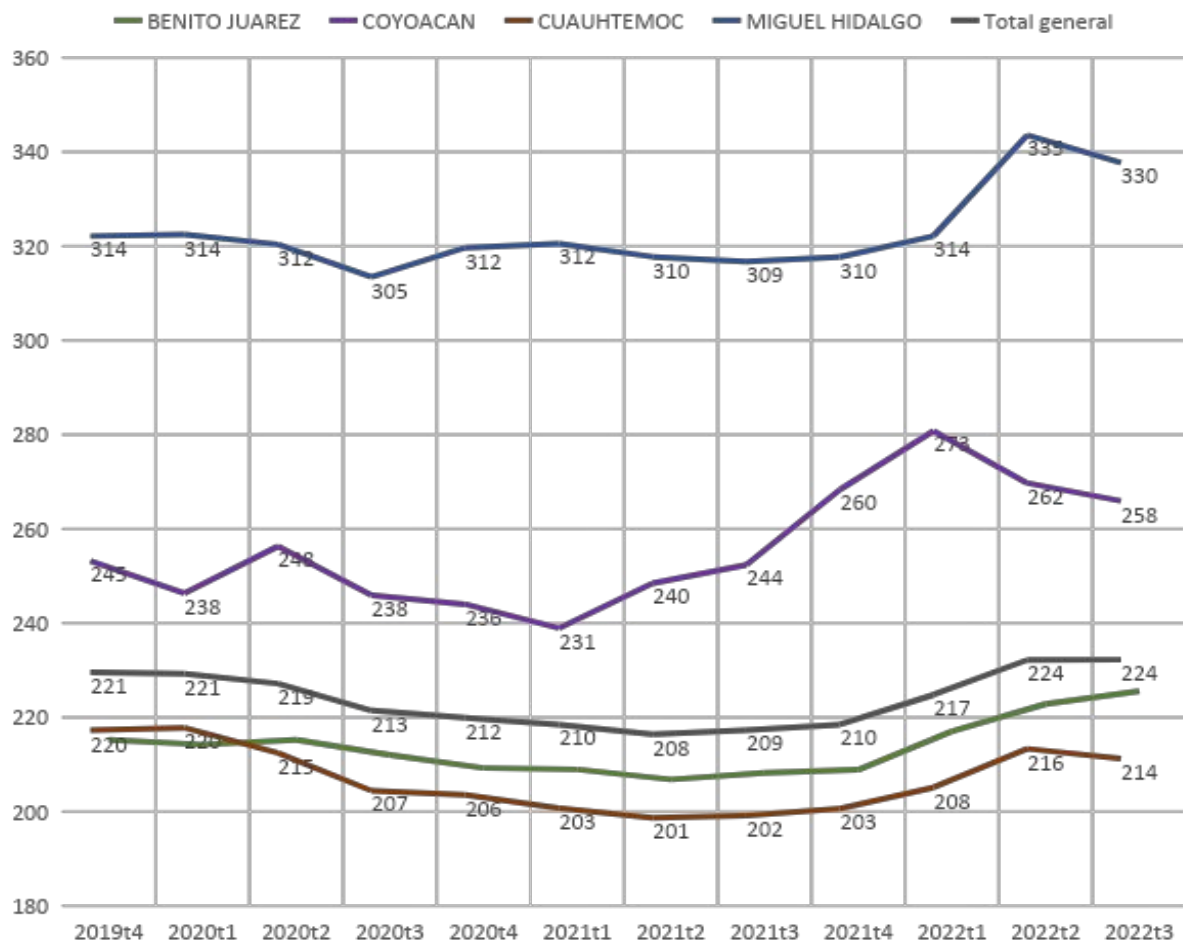
- En diciembre de 2022, los precios de renta en la Ciudad de México varían entre los 110 y 600 pesos al mes por m²
- Las colonias en zona de estudio tienen precios de renta promedio entre los 156 y 350 pesos al mes por m²
- Algunas de las colonias de la zona de estudio son de las colonias más caras para rentar en la ciudad, incluyendo: Polanco, Bosques de Chapultepec, Roma Norte y Condesa



Precio de renta de vivienda, diciembre 2022
Pesos al mes por m²

COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN RENTA DE LA VIVIENDA EN RENTA

Precio promedio de renta por Alcaldía, 2019 - 2022
Pesos al mes por m²



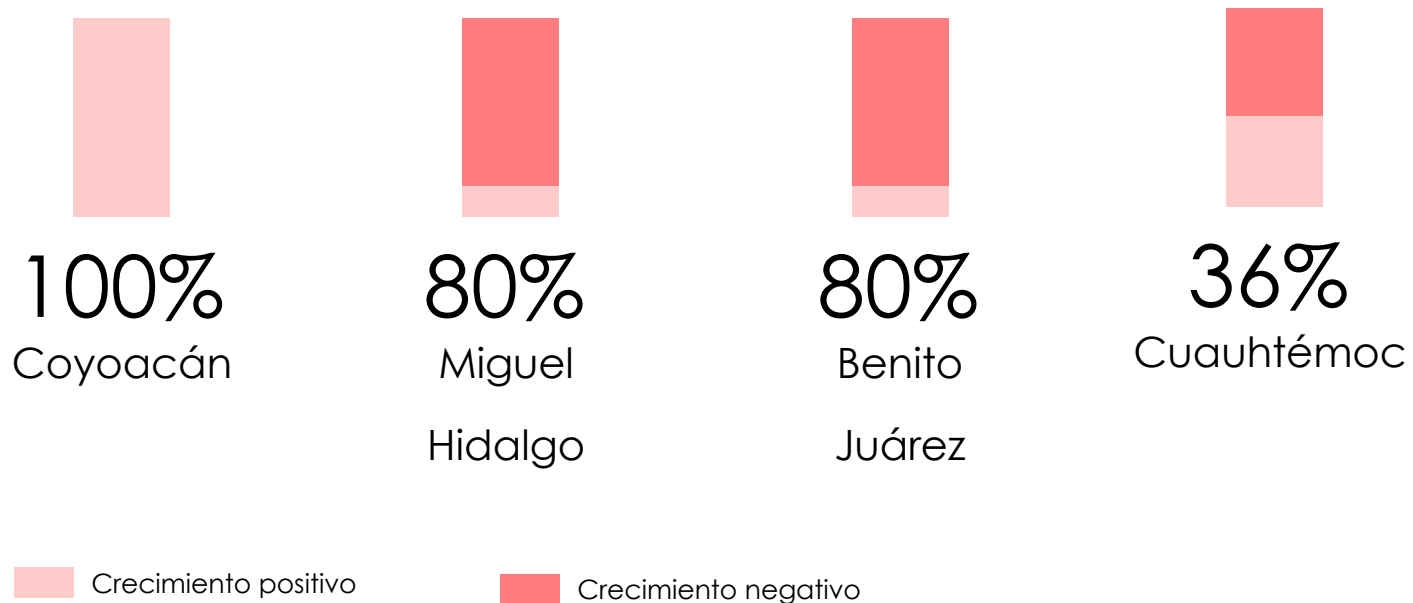
- El precio de renta promedio en colonias dentro de las alcaldías en el universo de estudio a finales de 2022 fue de:
 - **Miguel Hidalgo: 330 pesos al mes por m²**
 - **Coyoacán: 258 pesos al mes por m²**
 - **Benito Juárez: 224 pesos al mes por m²**
 - **Cuauhtémoc: 214 pesos al mes por m²**
- La crisis sanitaria de Covid-19 afectó negativamente el precio de renta en el universo del estudio durante 2020 y principios de 2022
- Sin embargo, los niveles de renta actuales ya han alcanzado y excedido los precios vistos antes de la crisis

CAMBIO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN RENTA

- Dentro del universo de análisis, hay 79 colonias que tuvieron un crecimiento de precio de renta positivo y 41 colonias que tuvieron un crecimiento negativo
- Las Alcaldías Coyoacán, Miguel Hidalgo, y Benito Juárez tuvieron incrementos de precio en la mayoría de sus colonias, mientras que la alcaldía Cuauhtémoc disminuyó sus precios en la mayoría de sus colonias
- Considerando el crecimiento promedio de las alcaldías, respecto al porcentaje de colonias, el crecimiento positivo fue de 59% y negativo del 41%.
- En promedio, las alcaldías incrementaron sus precios anualmente entre 2019 y 2022: Miguel Hidalgo 1.64%, Benito Juárez 1.51%, Coyoacán 1.41%, Cuauhtémoc -1.11%
- Tomando en cuenta el 100% de las colonias en la alcaldía, en Miguel Hidalgo y Benito Juárez el 80% de sus colonias presentan un crecimiento negativo, mientras que Cuauhtémoc corresponde al 36%.

Cambio en el precio de renta por Alcaldía, 2019 - 2022

Porcentaje de colonias en la Alcaldía



HALLAZGOS

La zona de estudio, si bien representa un 80% de la concentración de unidades de AirBnb en la CDMX, tiene total incidencia espacial con una zona que lleva aproximadamente 20 años aplicando una política de regeneración, reciclamiento y mejoramiento urbano, por lo que la gentrificación no puede ser adjudicada a la penetración de la plataforma como una variable relevante.

Con base en el análisis realizado por Harvard Business Review, concluye que por cada incremento de un punto porcentual en el inventario de Airbnb está asociado con un alza de 0.018% en los alquileres y de 0.026% en los precios de las viviendas²⁹.

Ahora bien, conforme a los resultados del Estudio CDMX W, respecto a la evolución de los precios de renta, el aumento corresponde a un comportamiento histórico y en concordancia con el Valle de México.

Dentro del universo de análisis, hay 79 colonias que tuvieron un crecimiento de precio de renta positivo y 41 colonias que tuvieron un crecimiento negativo, incluso la alcaldía Cuauhtémoc disminuyó sus precios en la mayoría de sus colonias en el periodo 2019 vs 2022, con base en este hallazgo, no hay relación con el aumento de unidades.

El incremento en precios de renta, tiene mayor intensidad en colonias con una presencia fuerte de inmuebles en renta a través de plataformas de alojamiento de corto plazo. Sin embargo, la penetración de estas plataformas en los precios de rentas no es significativa, mostrando un crecimiento compuesto anual en su precio de renta 2019 – 2022 de 1.68% donde hay mayor concentración.

La realidad es que la estrategia de mitigación de posibles impactos debe venir acompañada de una política de vivienda asequible e incluyente

La pandemia y la normalización del trabajo remoto han requerido de la recuperación, mejoramiento y uso del espacio público.

Un factor de suma importancia, sino el que más tiene efecto, es la política de vivienda y su implicación con la iniciativa privada.

²⁹ Barron, Kung & Proserpio. (2019). When Airbnb Listings in a City Increase, So Do Rent Prices. Harvard Business Review. <https://hbr.org/>

HALLAZGOS

Las diversas reglas de construcción en la ciudad, prohíben construir de forma más densa -edificios verticales- en zonas céntricas de la ciudad.

Esto hace que en las zonas de mayor demanda solo se construya vivienda vertical cara. En términos simples, en las zonas de **mayor demanda la oferta es baja** por la disponibilidad de suelo y permisos, por lo que las viviendas serán caras y por ende inaccesibles para el grueso de los hogares.

Para aumentar la densidad en las zonas céntricas es fundamental invertir en infraestructura, lo que ningún gobierno de la ciudad ha hecho en muchos años.

Los privados también cumplen su parte en esta transformación del paisaje, a través de proyectos inmobiliarios y apertura de nuevas tiendas comerciales, cuya oferta cubra gustos y preferencias de los nuevos residentes.

Sin olvidar, que los desarrollos inmobiliarios también se han visto favorecidos, en el sentido de hacer negocio en función de la mayor demanda, encareciendo la vivienda en prácticamente todo el Valle de México.

05

CONCLUSIONES



CONCLUSIONES

POLÍTICA DE VIVIENDA

Políticas de ocupación del suelo urbano, tanto después del sismo del 85, donde la zona de estudio se consolidó como clúster de empleo, como las políticas urbanísticas de regeneración, regresar a la ciudad central, la densificación, mejoramiento que han sido aplicadas en la zona, revelan que el proceso de gentrificación lleva aproximadamente 22 años.

El mejoramiento de los barrios no debe ser visto como algo malo, siempre que se regule y mitiguen efectos negativos como la expulsión de los locales y originarios, para ello existen acciones como las zonificaciones y vivienda inclusiva-incluyente que ya comienza de nuevo a aplicar la CDMX, pero debe aplicarse con mayor rigurosidad y efectividad.

EMPLEO Y MOVILIDAD

La zona es por excelencia un polo de empleo importante de la CDMX, son las 3 alcaldías con mayor PIB en la ciudad.

Son también zonas que están conectadas tanto por medios de transporte masivos como movilidad no motorizada, lo que resulta atractivo, pensando en el discurso de ciudad de 15 minutos.

Los jóvenes profesionistas de la CDMX cada vez tienen menos prestaciones, lo que dificulta la posibilidad de aplicar a créditos de vivienda, lo que acrecienta la necesidad de rentar.

BASE DE DATOS

Confirma que el aumento es histórico y está en rango de comportamiento

Los precios promedio m² en renta, se comportaron conforme al mercado actual, incluso en periodos hay crecimientos negativos.

CONCLUSIONES

PATRONÍMICOS

La concentración de empleo, de transporte, equipamiento e infraestructura recreativa y otros servicios es coincidente con la concentración de unidades ofertadas a través de plataformas de alojamiento de corto plazo.

1 de cada 100 viviendas en promedio se dedica a la plataforma
En Roma-Condesa, se eleva a 13 de cada 100.

Los precios promedio se han incrementado en los últimos 17 años un 235% de manera generalizada en la Zona Metropolitana del Valle de México.

MERCADO

El incremento en precios de renta, tiene mayor intensidad en colonias con una presencia fuerte de inmuebles rentados en plataformas de alojamiento de corto plazo. Sin embargo, también es donde se ha dado un aumento en infraestructura recreativa y otros servicios.

Si bien existe un aumento en las colonias donde hay mayor concentración de unidades, estas responden a un comportamiento histórico, son colonias que han aumentado sus precios anualmente por encima de la media del Valle de México: Roma-Condesa.

DANDO RESPUESTA



GENTRIFICACIÓN

¿Será atribuible a las plataformas de alojamiento de corto plazo un impulso fuerte para la gentrificación en la zona de estudio?

No, la realidad es que es una zona que desde su origen es residencial de clase media alta, alta.

Desde la aplicación de políticas urbanas a partir de los 2000, que refieren al mejoramiento, regeneración urbana, han sido zonas beneficiadas.

Existe una clara incidencia de los corredores culturales y de infraestructura recreativa y otros servicios como bares, restaurantes.

Otro aspecto es que no necesariamente la gentrificación tiene aspectos negativos, si se regula y ejecutan políticas al respecto para evitar la expulsión de los locales, puede resultar benéfica para la Ciudad.



PRECIO DE RENTAS

¿El costo de las rentas en la zona de estudio realmente se ha elevado en relación al incremento de unidades que se ponen a disposición a través de plataformas de alojamiento de corto plazo?

Ante el análisis de la base de datos, fuentes hemerográficas, oficiales y del mercado; los aumentos de las rentas y de la vivienda en general, responde a un comportamiento histórico, no sólo del universo de análisis sino de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Desde los flujos migratorios nacionales producto de la inseguridad en el sexenio pasado hasta el hecho de que los centros de trabajo están ubicadas en algunas alcaldías, las centrales, la movilidad y accesibilidad de esas, políticas de densificación y cárteles inmobiliarios tienen un mayor peso en los precios.



ALTA OFERTA

¿Existen muchas unidades a través de estas plataformas de alojamiento de corto plazo en la zona?

Representan 1% de la demanda del mercado.

Comparado con un París, donde su población es casi 5 veces más pequeña y donde en promedio el 38% de las personas rentan, la CDMX cuenta con una oferta 3 veces más pequeña.

El turismo en la CDMX responde a 10.8 millones anuales, lo que supone disponer de servicios complementarios a esta actividad.

Ahora bien, se requiere habilitar y dar condiciones bajo una regulación adecuada a la CDMX, en plena concordancia con sus diversas dinámicas y condiciones, por ejemplo, esquemas regulatorios como límite por edificio que pueden estar bajo la modalidad de este tipo de servicios.

GENTRIFICACIÓN MULTIFACTORIAL

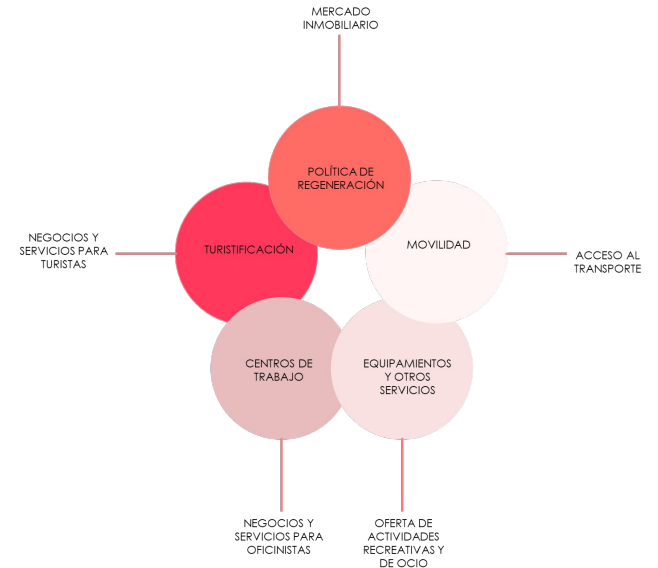
El proceso de gentrificación en la zona de estudio lleva aproximadamente 20 años.

Los procesos de gentrificación son de largo plazo.

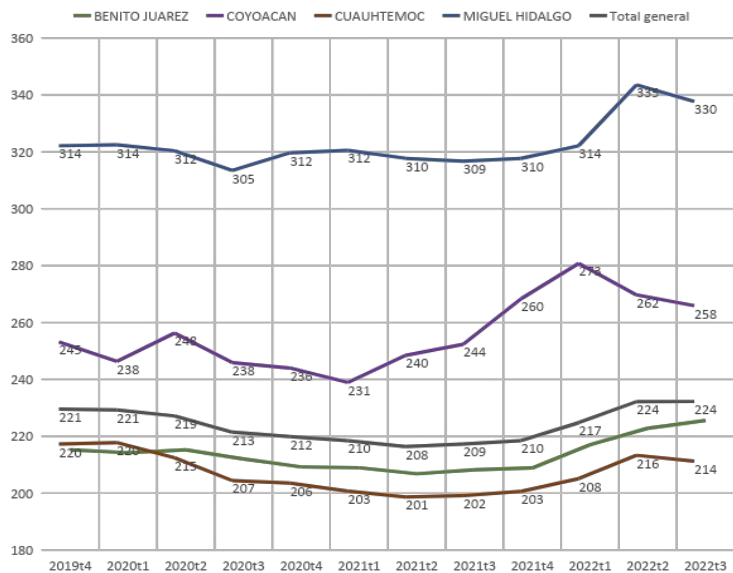
En la zona de estudio se reconocen al menos cinco factores que ha impulsado este proceso:

- Política urbana y de gestión de suelo de recuperación y generación, mejoramiento urbano.
- Zona atractora por empleo
- Acceso al transporte
- Corredor de servicios y cultural
- Turismo

FACTORES DE LA GENTRIFICACIÓN EN CDMX



Precio promedio de renta por Alcaldía, 2019 - 2022
Pesos al mes por m²



CORRELACIÓN CON LOS PRECIOS DE RENTA

De acuerdo a la información analizada, los precios de rentar corresponden a un comportamiento tendencial de la zona Metropolitana del Valle de México.

Del universo analizado, el 30% presentó crecimiento negativo, incluso la alcaldía Cuauhtémoc disminuyó sus precios en la mayoría de sus colonias en el periodo 2019 vs 2022, con base en este hallazgo, no hay relación directa con el aumento de unidades.

CONDICIONES DE LA CIUDAD

La CDMX es una metrópolis diversa que comprende distintas realidades, sin lugar a duda se requiere de una regulación en tanto a plataformas de alojamiento de corto plazo, basados en el derecho a la ciudad por lo que esta regulación debe brindar estrategias creativas que respondan a la naturaleza y dinámicas de la CDMX

Reconocer la complejidad de la CDMX, más allá de la réplica de modelos como los europeos para la regulación, es el verdadero reto.

