



**PLATAFORMAS DE
ALOJAMIENTO DE
CORTO PLAZO**

ANÁLISIS GEOESPACIAL A NIVEL
COLONIA
GENTRIFICACIÓN &
COMPORTAMIENTO DE LOS PRECIOS
DE RENTAR



INTELIGENCIA
URBANA
Y TERRITORIAL

ÍNDICE

- 01 Introducción
Objetivos
Metodología
- 02 Conceptos
Gentrificación
Proceso en la CDMX
- 03 Contexto internacional
Información general
Comparativa
- 04 Análisis del área de estudio
Comportamiento del área del estudio
Procesamiento y análisis de datos
Patronímicos de variables
Hallazgos
- 05 Conclusiones

01

SOBRE EL DOCUMENTO

Introducción

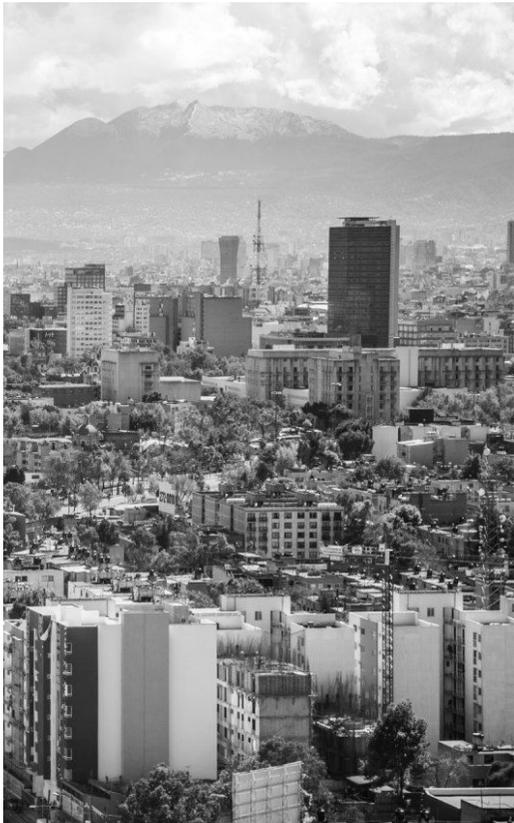
Objetivos

Metodología



INTRODUCCIÓN

Recientemente se ha responsabilizado a la plataforma Airbnb de la gentrificación de algunos barrios o colonias de grandes ciudades.



Se considera que Airbnb ha creado un vínculo entre el turismo o la residencia de mediano plazo y la gentrificación. A través del presente análisis se busca profundizar en esta relación, bajo el contexto de la firma de un convenio entre la plataforma, UNESCO y el Gobierno de la Ciudad de México. En este sentido, se busca identificar el nivel de participación de Airbnb en el proceso urbano de la gentrificación.

De forma particular, este análisis tiene como objetivo, en función de la información existente, la recopilada y la generada, aportar elementos para el debate sobre las siguientes preguntas:

- ¿Será atribuible a las plataformas de alojamiento de corto plazo, un impulso fuerte para la gentrificación en la zona de estudio?
- ¿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?
- ¿Existen muchas unidades a través de estas plataformas de alojamiento de corto plazo en la zona?

Para dar respuesta a estas preguntas anteriores o contar con elementos para ello, se realiza el siguiente análisis, en el que se dará una descripción básica sobre la distribución espacial en la CDMX de este tipo de alojamientos.

Asimismo, se emplea una metodología de análisis multivariable para en un primer momento comparar a la CDMX con ciudades como París o Londres y dimensionar el impacto de estas plataformas.

También se analiza el Estudio CDMX W definitions que desarrolló una empresa externa a la plataforma para conocer los precios de las rentas en el tiempo.

De manera complementaria se estudian externalidades y el marco político que incide en el tema de vivienda y procesos de gentrificación en la CDMX. Asimismo, se recopiló información de manera hemerográfica, de fuentes oficiales y se hizo una recopilación de información del mercado de vivienda en renta de manera alterna para usarlo de punto de control.

OBJETIVOS



GENTRIFICACIÓN

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



PRECIO DE RENTAS

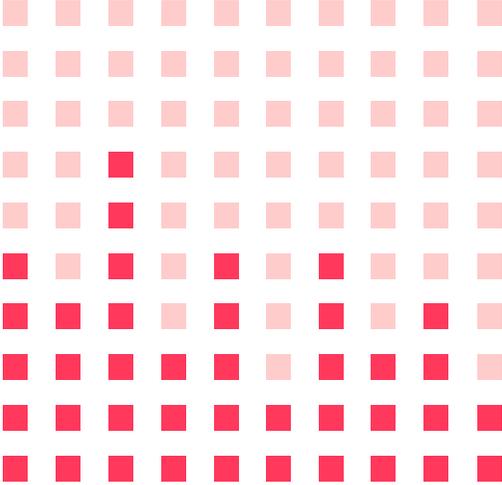
¿El costo de las rentas en la zona de estudio realmente se ha elevado en relación al incremento de unidades que se ponen a disposición a través de plataformas de alojamiento de corto plazo?



ALTA OFERTA

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

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

01

MARCO

Gentrificación
Proceso en la CDMX y zona de estudio



¿Qué es la gentrificación?

La gentrificación ha sido definida de diferentes maneras. El concepto fue acuñado por Ruth Glass (1964) para explicar la renovación urbana de algunos barrios de Londres. La gentrificación en las ciudades europeas y norteamericanas implicó una lucha por la apropiación del espacio entre los viejos y nuevos residentes. El proceso de aburguesamiento de estas ciudades provocó el desplazamiento de la población originaria y la llegada de una población de clase media y alta.¹

De acuerdo con Harvey (2007), en la época neoliberal actual la gentrificación implica la articulación de las políticas de Estado y el capital privado². En ese sentido, entre 1980 y 1990 se desarrolla un modelo de gentrificación en América Latina a partir de las políticas impuestas por los gobiernos, el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional y diferentes agentes inmobiliarios privados³.

Gentrificación es un término anglosajón que hace referencia a las transformaciones en el paisaje urbano producto de la valorización material y simbólica del espacio asociada a procesos de sustitución- principalmente desplazamiento de población, donde la llegada de nuevos residentes de mayor poder adquisitivo, desplazan a los antiguos-.

¹ Smith y Hendel (2012). La nueva frontera urbana : ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de sueños. Madrid.

² Harvey, D. (2007). Espacios de esperanza. Akal.Madrid

³ Casgrain y Janoschka (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile. Andamios. Revista de Investigación Social



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.

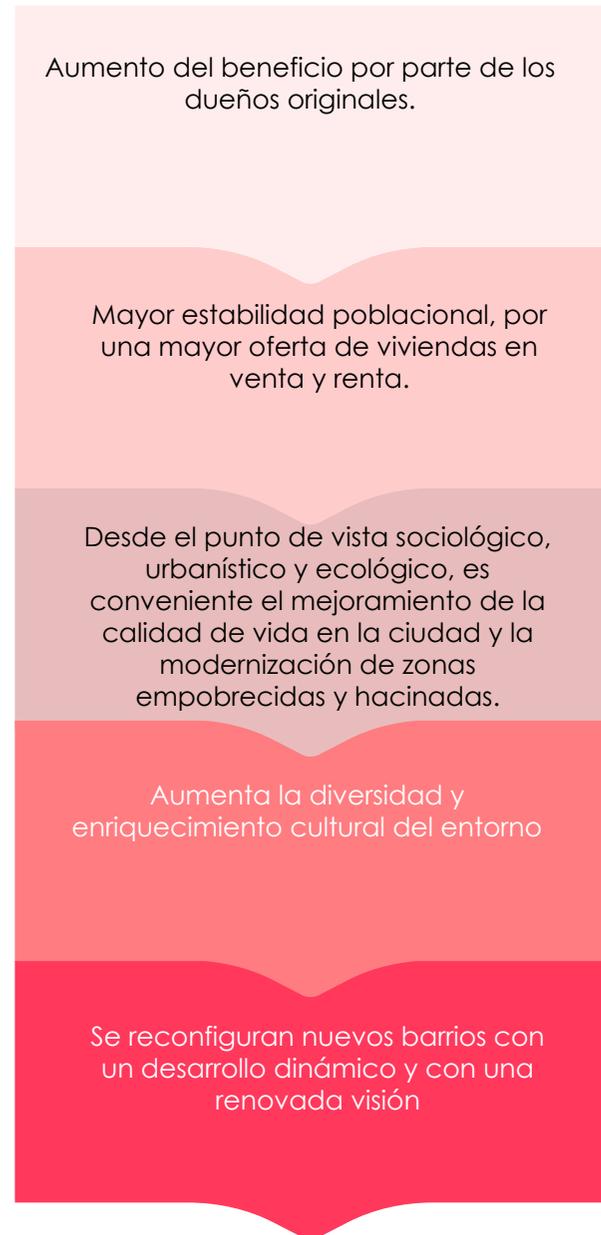
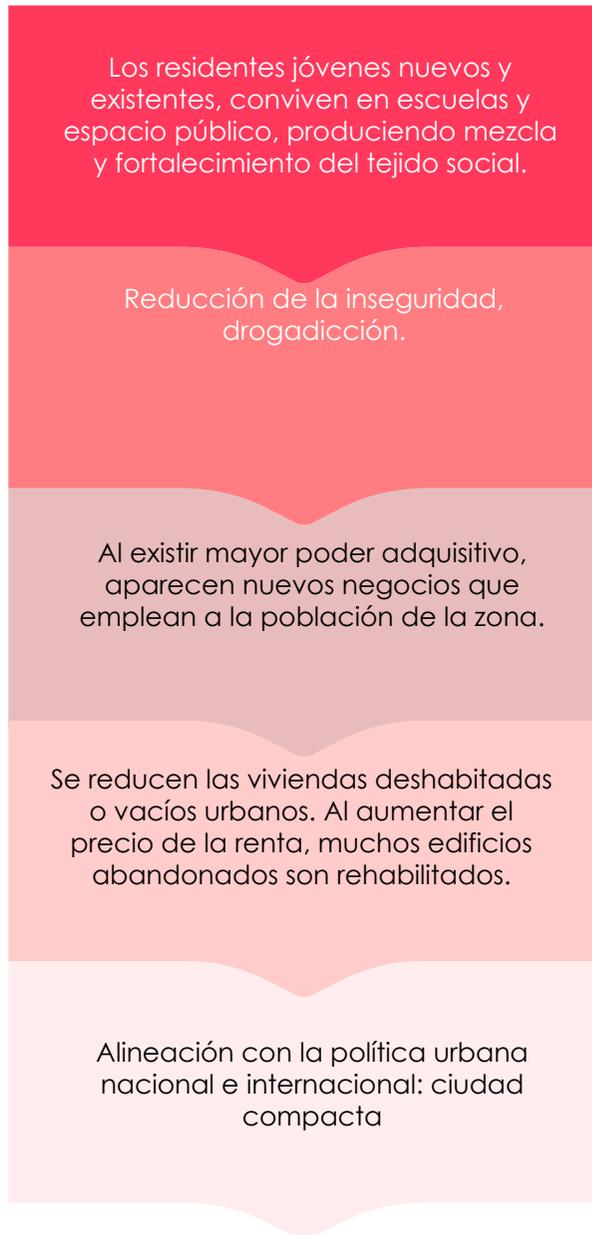
La gentrificación no necesariamente debe ser considerada como perjudicial, en tanto no ejerza la expulsión y la exclusión.

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

El proceso de gentrificación en México se asocia con la implementación de las políticas urbanas en el sexenio del presidente Carlos Salinas de Gortari (1988-1994) cuando dichas políticas se enfocaron en la dinamización del mercado del uso de suelo, la eliminación de políticas proteccionistas sobre los alquileres de las tierras comunales y ejidales, así como en la promoción de grandes capitales inmobiliarios en los centros de las ciudades capital⁸.

En el caso de Ciudad de México, la gentrificación es planificada por las autoridades gubernamentales y los grandes capitalistas, y tiene como objetivo la renovación de los espacios públicos y privados, así como la atracción de nuevos pobladores de clase media y alta hacia esos lugares remodelados. Ejemplo de ello son el centro histórico de la ciudad y la zona de La Condesa⁹.

El proceso de gentrificación en la zona de estudio se ha centrado en la planeación de megaproyectos dedicados a la reestructuración de edificios viejos, la construcción de centros comerciales, edificios para vivienda y oficinas destinados a clases medias y altas, al igual que a la recuperación de inmuebles para la promoción e inversión en turismo¹⁰.



⁸ Delgadillo, Díaz & Salinas. (2015). Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.

⁹ Castillo-Oropeza; Delgado; García-Morales. (2018). Gentrificación y desastre en la Zona de La Condesa. Revista Bitácora Urbano Territorial. Universidad Nacional de Colombia, Colombia

¹⁰ Janoschka, Sequera y Salinas. (2014). Gentrification in Spain and Latin America: a Critical Dialogue". International Journal of Urban and Regional Research.

GENTRIFICACIÓN EN LA CDMX

En la Ciudad de México hay dos colonias que se caracterizan por ser de las más demandadas desde hace años, y por los altos costos que hay no sólo en vivienda, sino en servicios y entretenimiento: Polanco y la zona Roma-Condesa.



La colonia Condesa surgió a principios del siglo pasado, con una población de altos ingresos. En 1985, aunque no fue afectada en sus inmuebles como la Roma, el pánico colectivo por los sismos generó una diáspora hacia Polanco, Tecamachalco, Interlomas y Bosques de las Lomas, e incluso a otros estados del país. Los precios bajaron y como la Condesa siempre ha sido atractiva (por sus áreas verdes, espacios públicos y arquitectura, mucha gente, entre ellos vecinos de la Roma, comenzó a revitalizarla; se fueron a vivir ahí y abrieron negocios de comercio tradicional¹¹

El **desarrollo inmobiliario y comercial ha propiciado el aumento** del valor catastral y de servicios como agua y luz, sin embargo, el aumento de precios se ha disipado en otras colonias, como la Doctores, Juárez, San Rafael, Santa María la Ribera y Álamos.

¹¹ Salinas, L.(2019). Política de Vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. Instituto de Geografía de la UNAM, en un boletín de la universidad.

GENTRIFICACIÓN EN LA CDMX

Se reconocen tres períodos iniciales en la dinámica habitacional de La Condesa, Hipódromo e Hipódromo Condesa. De 1920 a 1930 se construyen viviendas unifamiliares para sectores medios y altos. A partir de 1940 se da un proceso de desplazamiento de las familias de altos ingresos hacia el poniente de Ciudad de México e interviene el Estado en la construcción de viviendas en alquiler con rentas congeladas. Entre 1970 y 1980 se satura y densifica por medio del uso comercial y de servicios, se demuelen casonas porfiristas para construir edificios para oficinas y pequeños conjuntos habitacionales.



Después de 1985, como consecuencia del terremoto, se interrumpe la inversión inmobiliaria. Después del desastre de 1985 se observó un proceso de decadencia.

Posterior a este evento, aumentó el número de los locales comerciales, y oficinas, incluso de giros negros y prostitución; lo que hizo menos atractivas a las colonias y provocó que las clases medias y medias altas que vivían en estos vecindarios ya no quisieran residir más en esta zona, en consecuencia bajaron las rentas y lo que antes había sido una zona residencial se convierte en un espacio habitado por las familias de menos recursos económicos. El proceso de transformación de los vecindarios Roma y Condesa hasta esos años es de una mayor decadencia, debido al proceso de terciarización que vivieron, así como los cambios sociales y estructurales generados por la salida de población, pérdida de viviendas y decaimiento de la seguridad ¹²

¹² Neri, L. (2009). El espacio público urbano como generador de la integración social en los vecindarios Roma y Condesa de la Ciudad de México. 1985-2008. Ciudad de México: FLACSO

GENTRIFICACIÓN EN LA CDMX

La dinámica urbana se reactiva en 1996 cuando el Gobierno del Distrito Federal ejecutó un plan de conservación patrimonial y mejora urbana denominado Centro Histórico Ampliado, con el objetivo de repoblar varias colonias. El Plan abarcaba las colonias La Roma Norte, La Roma Sur, La Condesa, Santa María de la Ribera, San Rafael y Juárez, considerados como barrios burgueses ¹³.

La implementación de ese **proyecto de regeneración urbana** fue posible gracias al capital privado, en particular, del empresario Carlos Slim.

Los lineamientos de este programa fueron:

- la renovación de las redes de infraestructura,
- la recolocación del comercio situado en las vías públicas,
- el mejoramiento de la imagen urbana a partir de la remodelación de los espacios públicos y
- la promoción de actividades culturales
- Además de la administración de agentes inmobiliarios

La revitalización, reciclamiento y mejoramiento de la zona se da a través de iniciativas privadas y públicas. El uso del espacio es mixto, destinado para la construcción de conjuntos habitacionales, oficinas y comercios de alto impacto para las clases medias y altas.

En el año 2000 se implementa el programa Bando informativo Número Dos, cuyo objetivo era repoblar las cuatro delegaciones centrales: Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, a partir de la oferta de vivienda, desarrollos comerciales, entre otros

En términos de la producción de la vivienda, las autoridades gubernamentales han permitido la construcción de edificios en predios anteriormente destinados para las viviendas unifamiliares y en lugares catalogados como de alto valor patrimonial. Así, las viviendas unifamiliares han sido desplazadas por edificios multivivienda, es decir, casas con una familia que ahora son edificios donde conviven diferentes viviendas particulares.

Asimismo, algunos de estos edificios son remodelados para la construcción de restaurantes, boutiques, bares y demás comercios para las clases medias y altas ¹⁴



¹³ Díaz, I. (2016). "Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación?" Territorios.

¹⁴ Salinas, A. (2013). "La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica". Revista Geográfica de América Central

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

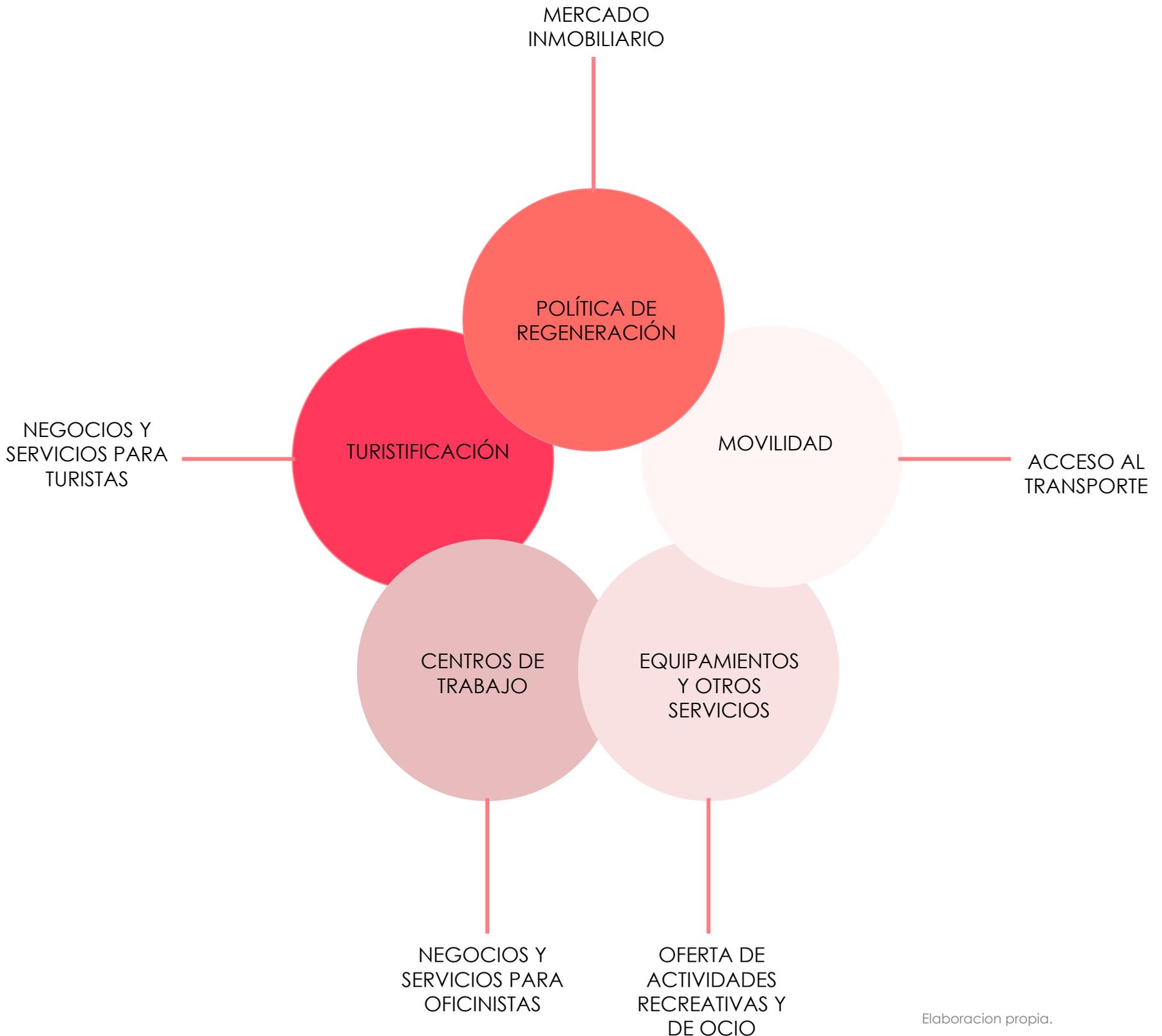
- Viviendas edificadas hace décadas para renta, con gran deterioro la mayoría, de pronto ofrece unidades departamentales vía la compra
- Gran variedad de nuevos comercios y servicios
- La proximidad a polos atractivos, por lo que comienza a cambiar el escenario urbano de un barrio olvidado y en detrimento, 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

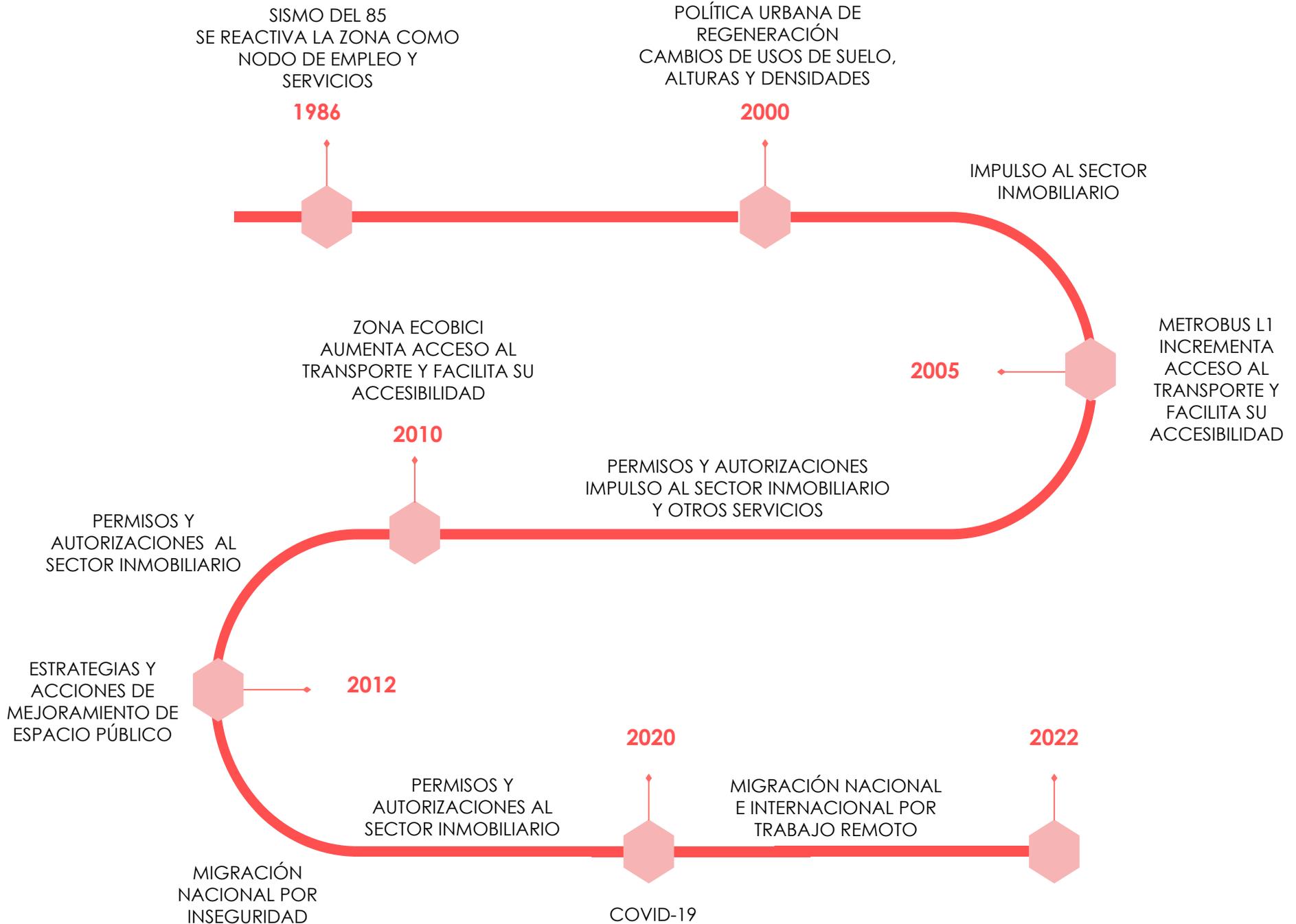
- Turismo



FACTORES DE LA GENTRIFICACIÓN EN CDMX



HITOS DE LA GENTRIFICACIÓN EN LA ZONA DE ESTUDIO



03

CONTEXTO

Información general casos

Londres

París

CDMX

Comparativa



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.



LONDRES



En Londres, este tipo de actividades se encuentran reguladas y todos aquellos que quieran arrendar su propia vivienda o una habitación pueden hacerlo por un máximo de 90 días al año.

Dicha posibilidad no requiere de permisos especiales del gobierno inglés, pero sí los solicita en caso de que se quiera alquilar por más de tres meses.

En 2015, se modificó su marco legal para incluir las normas bajo las cuales operaría la empresa, esta regulación se enmarca en una serie de medidas encaminadas a apoyar la economía digital en el país.¹⁶

A continuación se presentan datos generales de la ciudad de Londres para poner en perspectiva el funcionamiento de la empresa de alojamiento respecto a la Ciudad de México.

¹⁶ Marchetti M., Emol. (2019). Airbnb en el mundo: Cómo se ha regulado en otros países el uso de esta plataforma.

DATOS GENERALES LONDRES



POBLACIÓN

Población (2022)
9 388 000

Densidad de población
5,666 hab/km²

Principal Zona Metropolitana de
Europa
14,945,00 hab.



SUPERFICIE

1,572 km²



TURISTAS

19.6 millones de turistas al
año



VIVIENDA

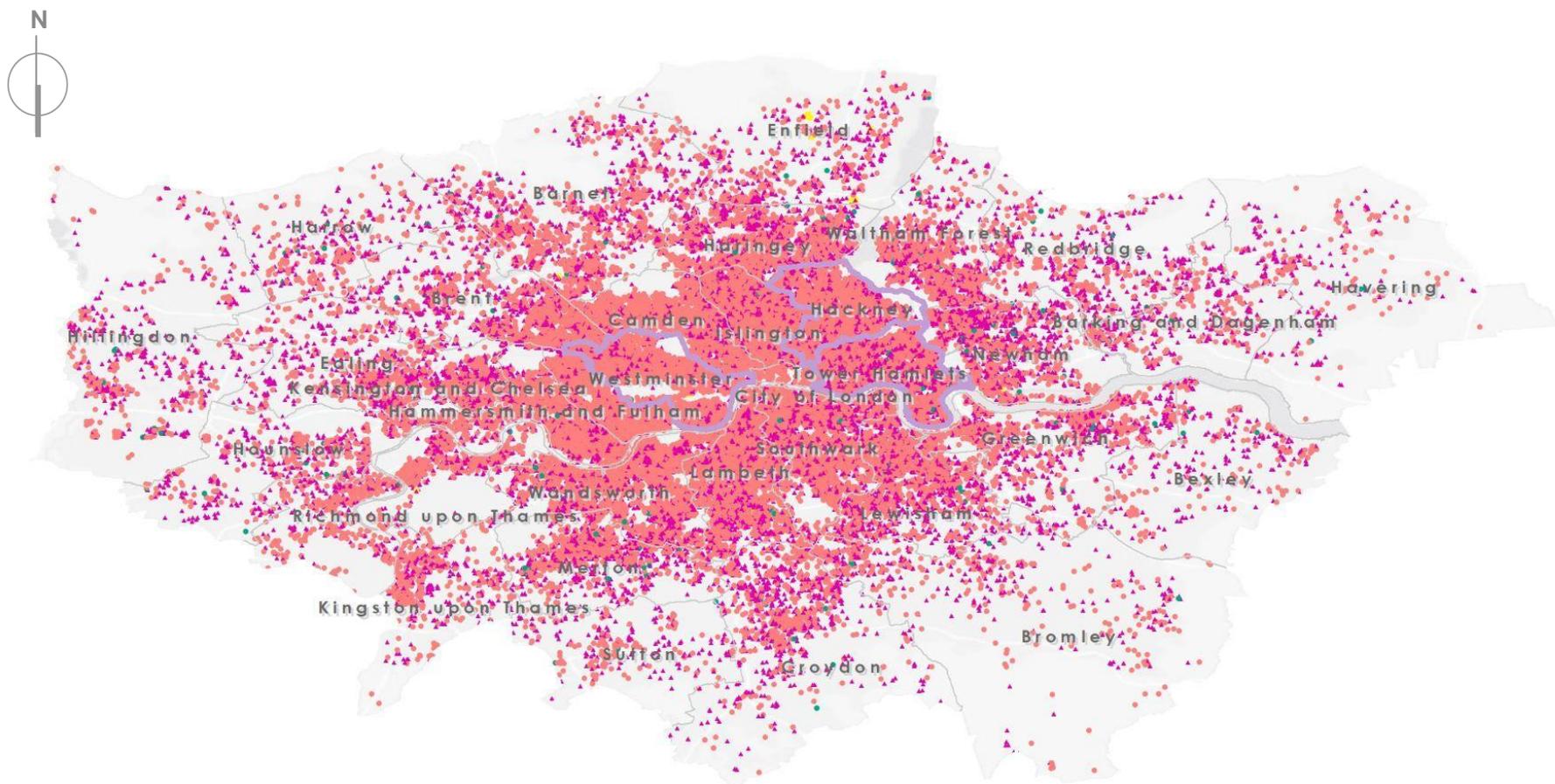
Renta mensual promedio
£483 (\$11,226.72 MNX)



LONDRES

71,938

TOTAL DE AIRBNB

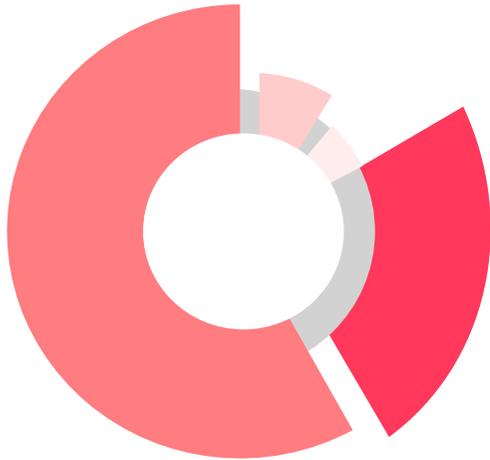


Tipo

- Casa | Departamento entera
- ▲ Cuarto privado
- Habitación compartida
- Cuarto de hotel
- 📍 Distritos con mayor concentración de unidades AirBnB

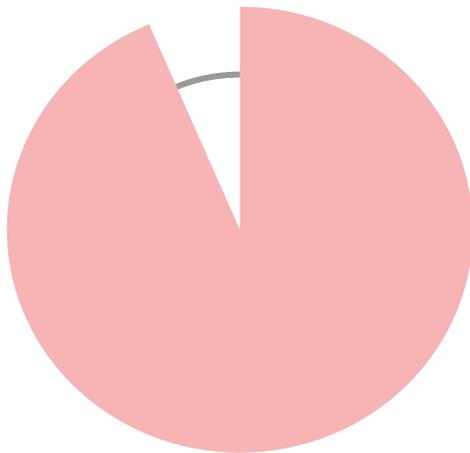
DATOS

TIPO



- 43,076 (**59.9%**)
Toda la casa | departamento entero
- 28,258 (**39.3%**)
Cuartos privados
- 383 (**0.5%**)
Habitaciones compartidas
- 221 (**0.3%**)
Habitación de hotel

ACTIVIDAD



- 69,841 (**97.1%**)
alquileres a corto plazo
- 2,097 (**2.9%**)
alquileres a largo plazo

ALQUILER



44

promedio de noches reservadas

\$4,154.57

Precio por noche

\$157,618.24

ingreso promedio

PARÍS



La legislación de este país estipula que cualquier ciudadano francés que posea una vivienda en propiedad es libre de alquilarla sin necesidad de permisos específicos, con la única condición de que se trate de su primera residencia. Las segundas viviendas, por su parte, podrán ser alquiladas para estancias cortas, aunque cada ciudad ha de establecer los requisitos a cumplir.

En París se ofrecen cerca de 100.000 departamentos a los turistas, de los cuales el 60% son a través de la plataforma Airbnb.

En París es posible alquilar la vivienda habitual durante un máximo de cuatro meses, pero si el plazo es superior sí son necesarios los permisos administrativos pertinentes para obtención de la licencia correspondiente. En el supuesto de incumplir esta condición, las plataformas de alojamiento de corto plazo remiten una notificación al usuario en la que le recuerda tal obligatoriedad.

También en París se recauda la tasa turística de Francia.

DATOS GENERALES PARÍS



POBLACIÓN

Población (2022)
2.243.833 habitantes

Densidad
21.4 hab./km²

Segunda Zona Metropolitana
de Europa
14 684 473 habitantes



SUPERFICIE

105.4 km²



TURISTAS

19.1 millones de turistas al
año



VIVIENDA

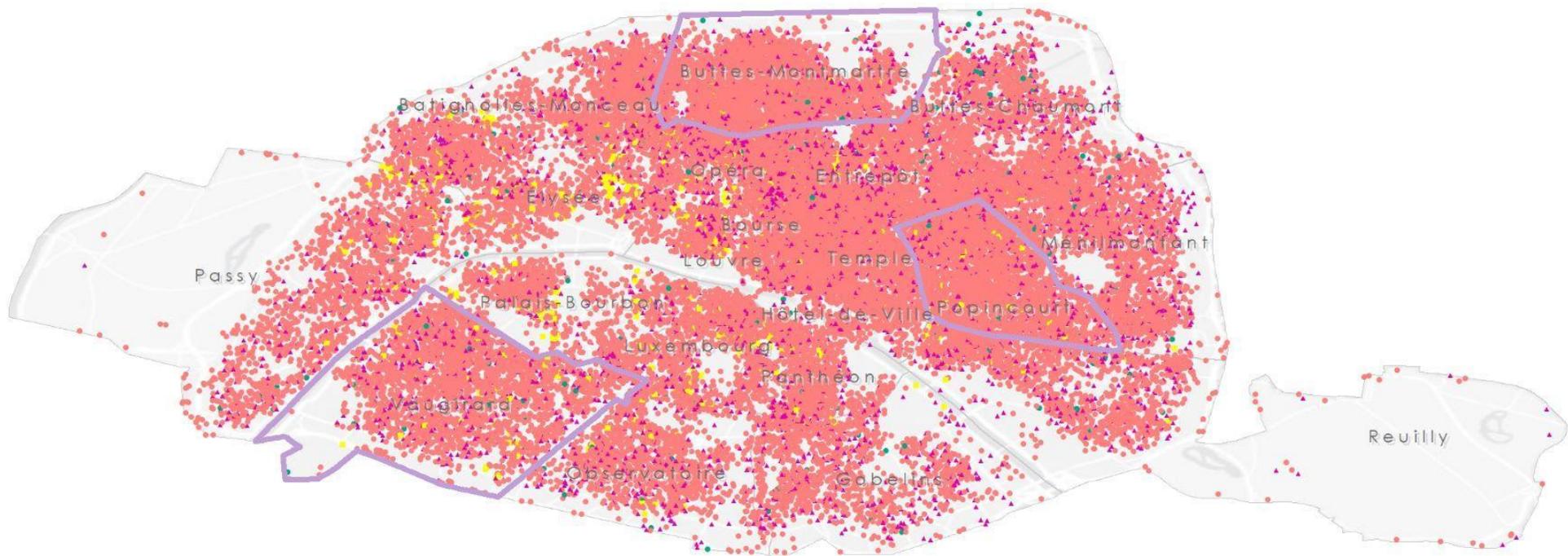
Renta mensual promedio
€1,102 (\$21,961 MNX)



PARÍS

55,104

TOTAL DE AIRBNB

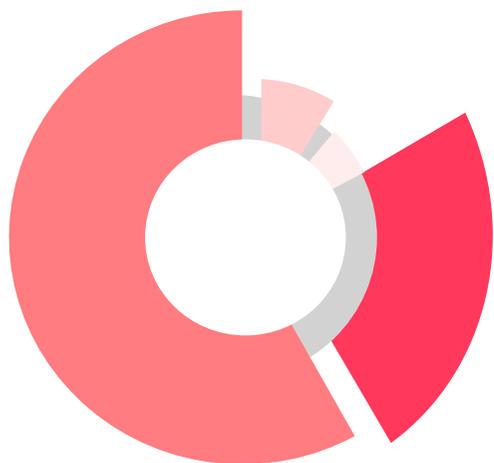


Tipo

- Casa | Departamento entera
- ▲ Cuarto privado
- Habitación compartida
- Cuarto de hotel
- Distritos con mayor concentración de unidades Airbnb

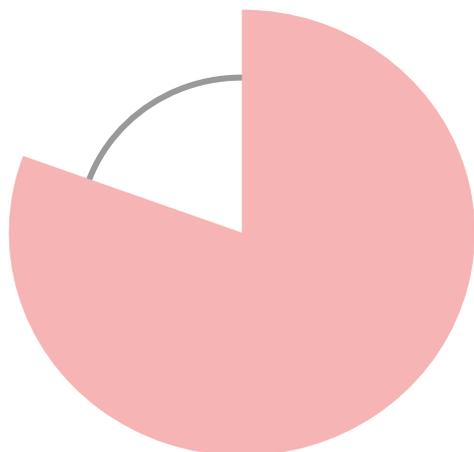
DATOS

TIPO



- 46.785 (84,9 %)
toda la casa/apartamentos
- 7.048 (12,8 %)
cuartos privados
- 286 (0,5 %)
habitaciones compartidas
- 985 (1,8 %)
Habitación de hotel

ACTIVIDAD



- 38.865 (70,5 %)
alquileres a corto plazo
- 16.239 (29,5 %)
alquileres a largo plazo

ALQUILER



64

promedio de noches reservadas

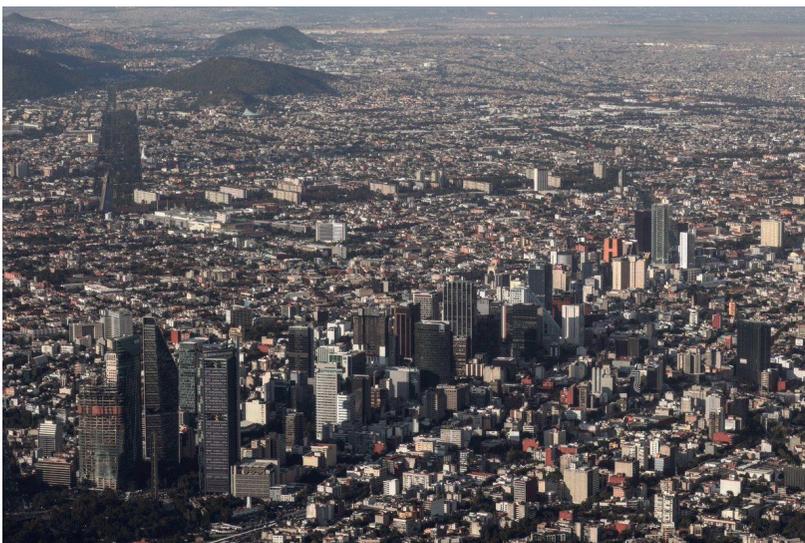
\$3,346

precio/noche

\$236,221

ingreso promedio

CDMX



De acuerdo con datos de INSIDE AIRBNB, al corte de diciembre de 2022 en la CDMX se contabilizaron aproximadamente 20 mil unidades puestas a disposición en la plataforma.

Desde 2020, antes del inicio de la pandemia, ante el congreso de la ciudad ya era un tema a tratar para su regulación, incluso semanas antes de que el Gobierno de la Ciudad firmara el convenio con la plataforma, se hizo una reforma al artículo 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual trata sobre el Certificado de Uso de Suelo por Reconocimiento para diferentes actividades económicas que se llevan a cabo en inmuebles particulares.

Esto se hizo con la finalidad de que los propietarios de inmuebles que se rentan a través de plataformas de alojamiento de corto plazo tuvieran una manera de notificar al Gobierno de que está ejerciendo una actividad comercial a través de la plataforma.

Como se ha mencionado, un aspecto relevante de la plataforma y su funcionamiento en la CDMX, fue la firma del convenio entre el Gobierno de la Ciudad, UNESCO y AirBnB, para dar impulso al turismo creativo y conectar a los turistas con corredores turísticos no tradicionales.

En la Ciudad de México las plataforma de alojamiento de corto plazo cuentan con un sistema de cobro de impuesto que corresponde al 5% y es diferenciado a cuando se trata de hoteles, pues este es de 3.5%, garantizando la captura de un impuesto por parte de la Federación, pues este es cobrado directamente a los usuarios de la plataforma.

Casi dos millones de extranjeros aterrizaron en el Aeropuerto Internacional de Ciudad de México en la primera mitad de 2022, avanzando poco a poco hacia el récord de 2.5 millones de llegadas en la primera mitad de 2019.

La demanda de alquileres a corto plazo en la ciudad aumentó un 44% durante el mismo período, según AirDNA, una empresa de investigación de mercado que analiza las listas de alquileres en línea¹⁷.

Algunos activistas de la vivienda y algunos investigadores aseguran que la afluencia de nómadas digitales exagera la inflación y transforma los vecindarios en burbujas exclusivas de extranjeros, en una ciudad conocida por las marcadas divisiones entre ricos y pobres.

En la Ciudad de México las estancias a largo plazo crecieron más de un 30% en el segundo trimestre de 2022 en comparación con el mismo período de 2019.

Con el auge de las plataformas de alojamiento de corto plazo, surgen otro tipo de servicios como los denominados administradores de propiedades, los cuales pueden entenderse como los especialistas de la industria de hospitalidad, responsable de gestionar propiedades. Sus servicios incluyen el manejo de reservas, control de plataformas de distribución, diseñando estrategias de precios atendiendo a factores como demanda y temporalidad.

Por lo general estos no son dueños de las propiedades, sino son facilitadores en el manejo de propiedades a cambio de una cuota mensual que el propietario del inmueble es responsable de cubrir, consolidando un nicho de negocio complementario.



¹⁷ AirDNA. <https://www.airdna.co/>

DATOS GENERALES CDMX



POBLACIÓN

Población (2022)
9,209,944 habitantes

Densidad
6,163 hab./km²

Zona metropolitana más grande
de América Latina
21,804,515 habitantes
Densidad
2,559.8 hab/km²



SUPERFICIE

1,495 km²



TURISTAS

10.8 millones de turistas



VIVIENDA

Renta mensual promedio
\$22,314

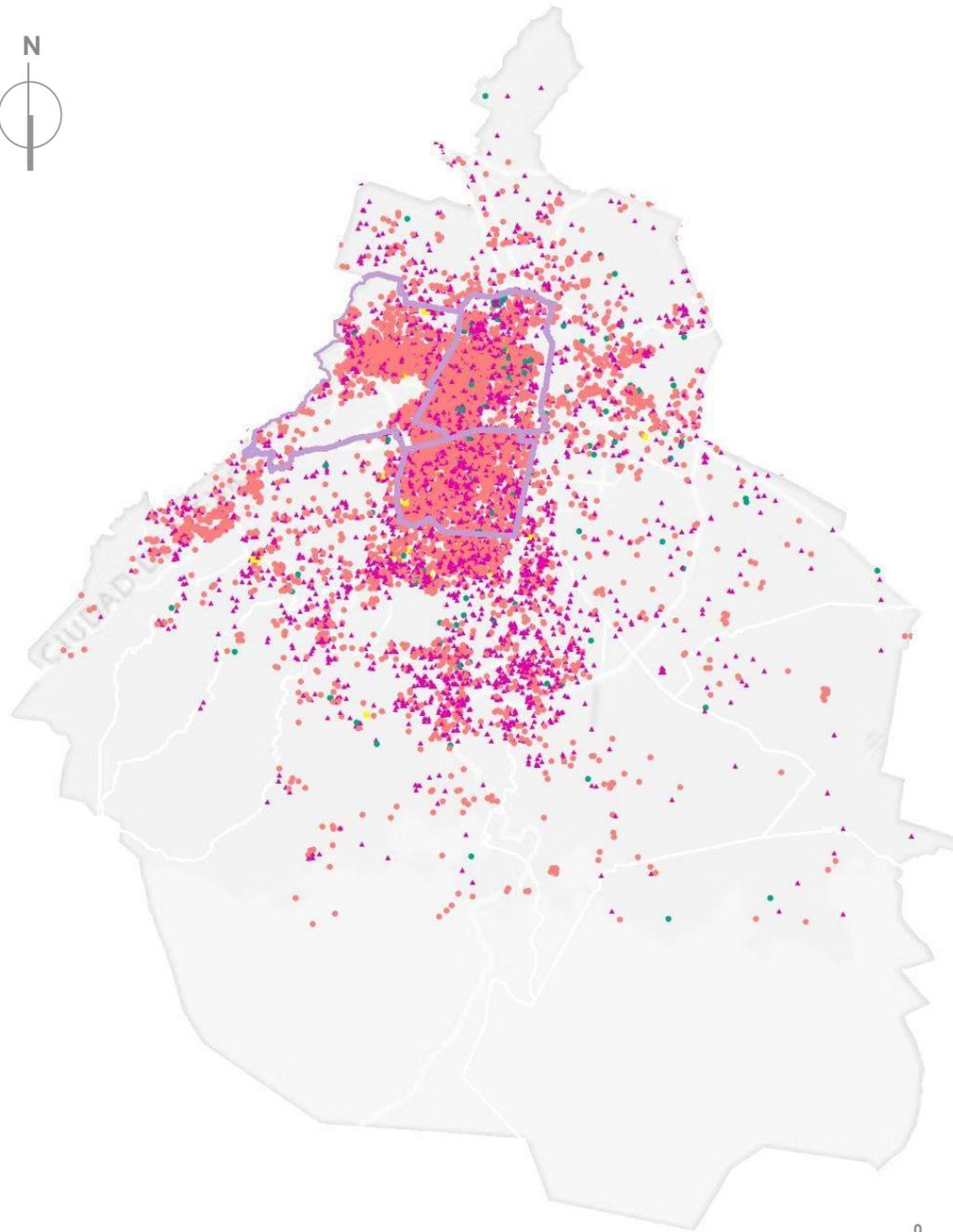


CDMX



23,014

TOTAL DE AIRBNB



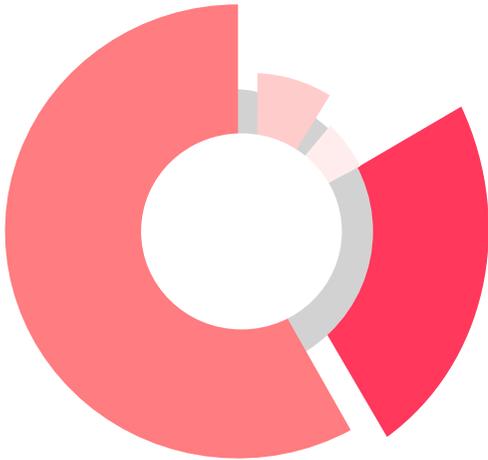
0 5 10 15 20 km

Tipo

-  Casa | Departamento entera
-  Cuarto privado
-  Habitación compartida
-  Cuarto de hotel
-  Distritos con mayor concentración de unidades AirBnB

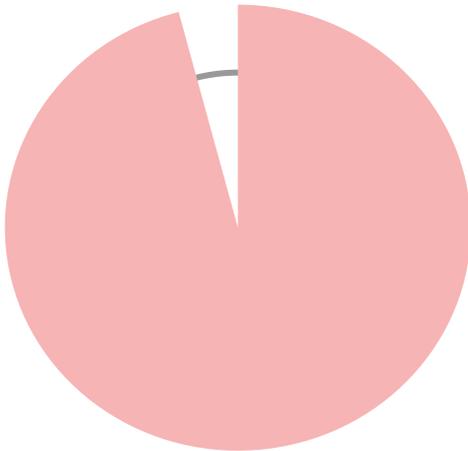
DATOS

TIPO



- 14,806 (64.3%)
toda la casa/departamento
- 7,791 (33,9%)
todas las habitaciones
- 287 (1.2%)
cuartos privados
- 130 (0.6%)
habitaciones compartidas
- Habitación de hotel

ACTIVIDAD



- 22,497 (97.8%)
Estancias cortas
- 517 (2.2%)
alquileres a largo plazo

ALQUILER



74

promedio de noches reservadas

\$2,093

Precio por noche

\$141,074

ingreso promedio

COMPARATIVA

	CDMX	LONDRES	PARÍS
--	------	---------	-------

Numeralia general

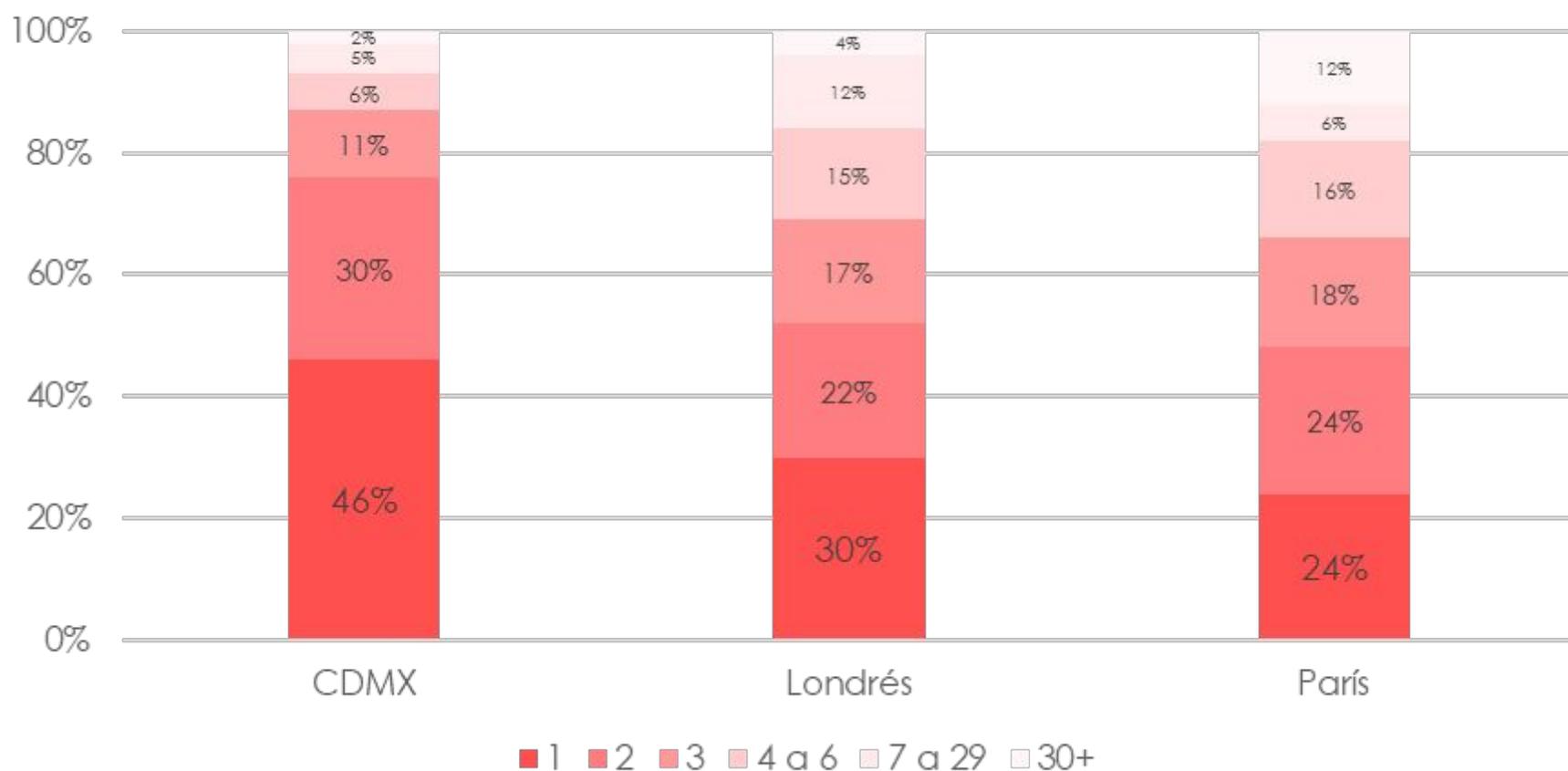
Población total	9.2 millones	9.002 millones	2.2 millones
Turistas anuales	10.8 millones	20.72 millones	19,09 millones
Población en ZM	21.8 millones	14.95 millones	14.9 millones
% aprox de hogares que pagan renta	22%	50%	38%

Comportamiento Airbnb

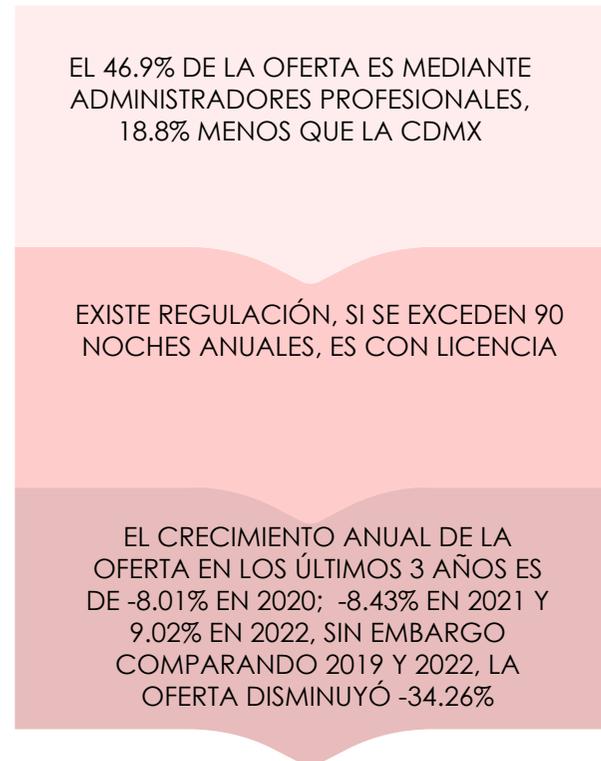
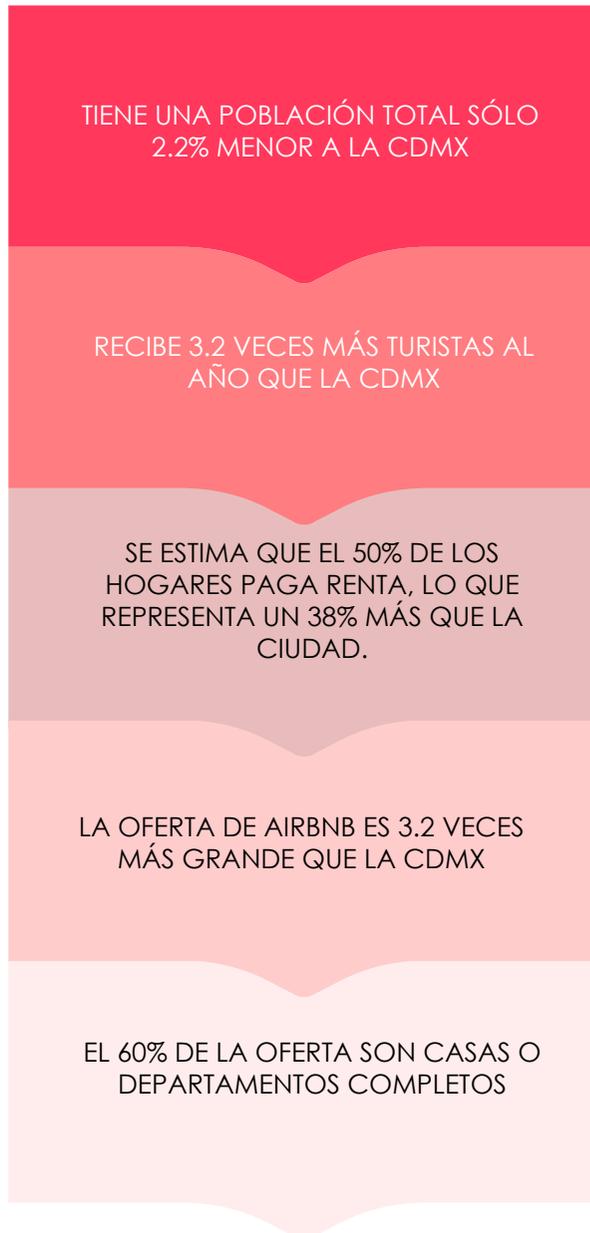
Total AirBnB	23,014	71,938	55,104
% Casas dpto completo	14,806 (64.3%)	43,076 (59.9%)	46,785 (84.9%)
Noches promedio	74	44	64
Precio por noche	\$ 2,093	\$4,155	\$3346
Ingreso promedio	\$ 141,074	\$157,618	\$ 239,784
Regulación aplicable	tarifa diferenciada 5% plataformas, 3.5% hoteles	90 noches máximo 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.

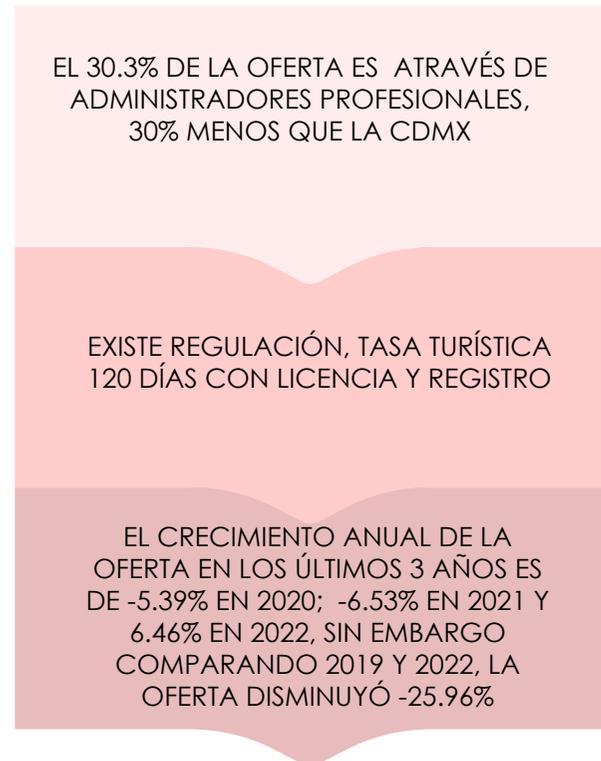
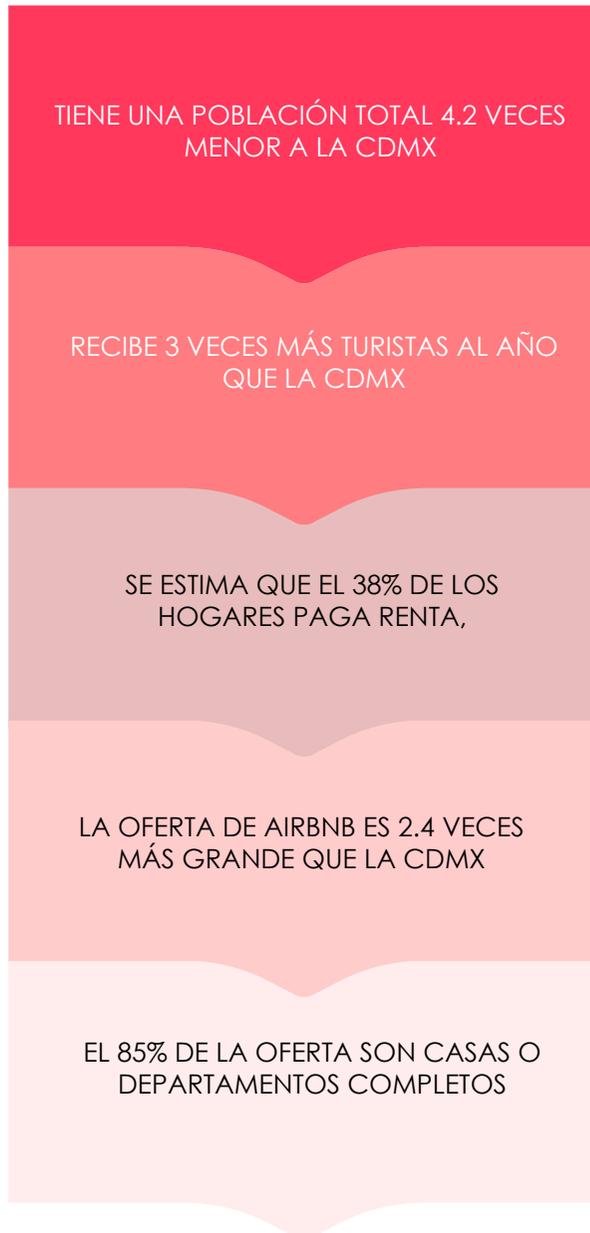
Destaca que aún con esa similitud de dimensiones, recibe 3 veces más turistas anuales y tiene tres veces más oferta de Airbnb aún cuando existen regulaciones que limitan los días sin regulación.

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.

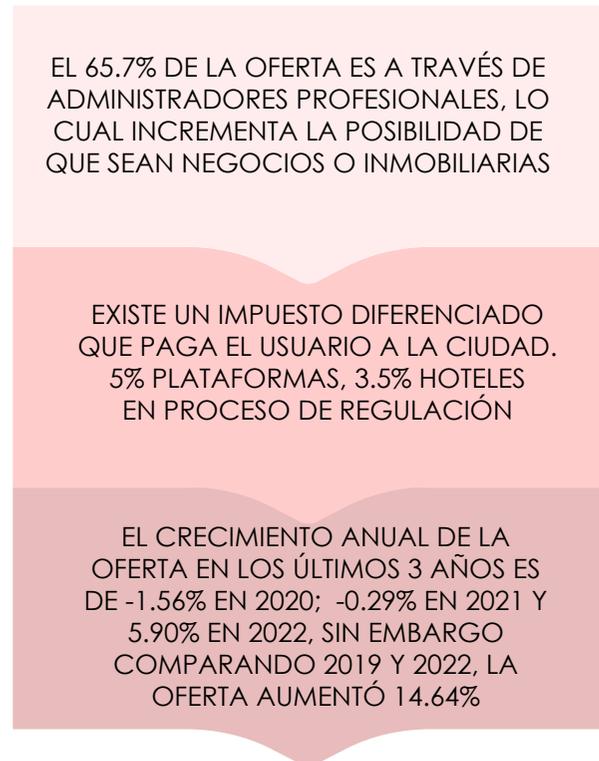
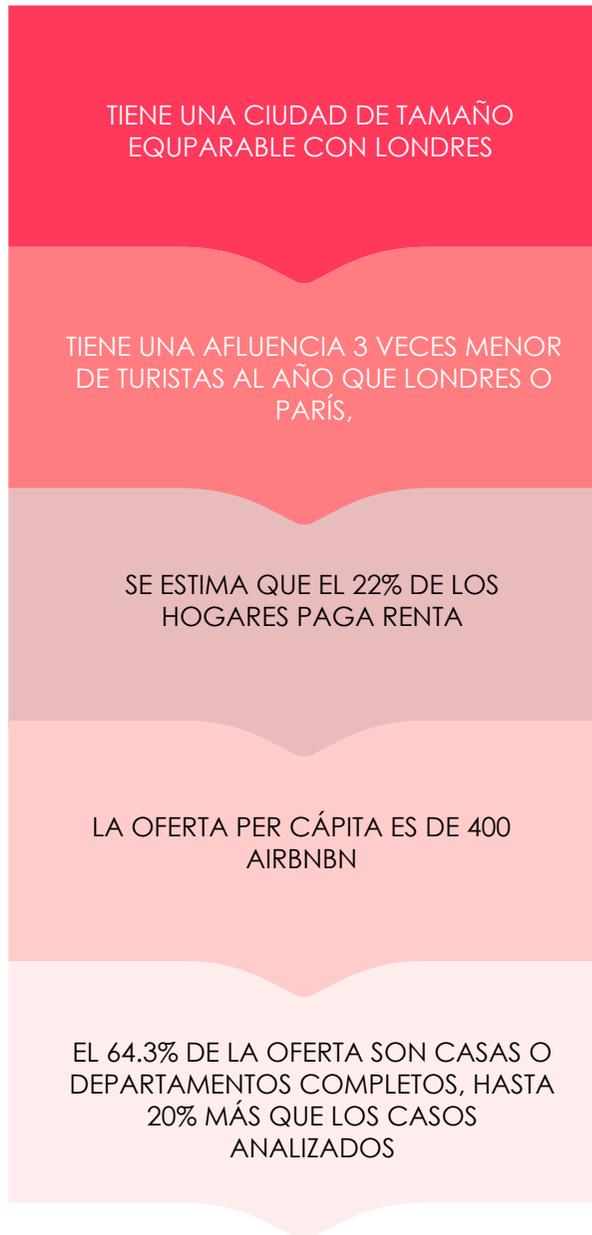
Si bien París recibe 3 veces más turistas, sobresale que el 85% de sus unidades son casas o departamentos completos, contrario a la CDMX que es del 64%, casi un 20% menos.

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.

04

PROCESAMIENTO DE DATOS ANÁLISIS

Análisis del área de estudio

Comportamiento del área del estudio

Procesamiento y análisis de datos

Patronímicos de variables

Hallazgos



PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO DE CORTO PLAZO EN CDMX



Turismo creativo

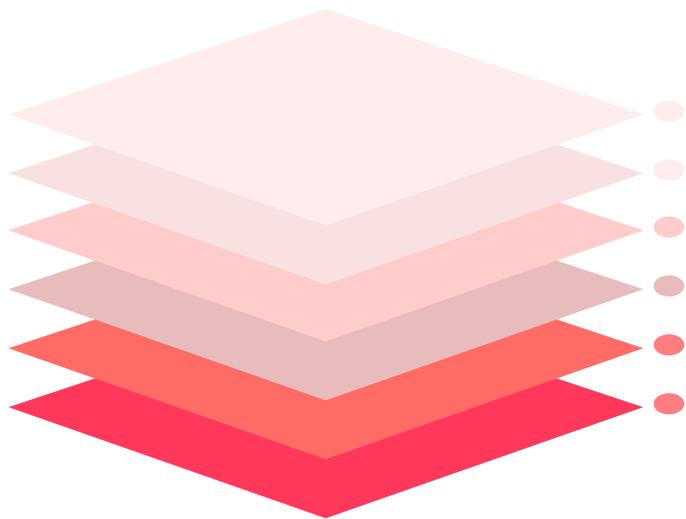
Comportamiento
del precio de la
renta

VARIABLES A ANALIZAR

Entender el proceso urbano y de vivienda en el que se encuentran inmersas las plataformas de alojamiento de corto plazo, -al cual se le atribuye entre otras cosas, gentrificación y aumentos de precios en la vivienda en renta y venta en la CDMX- requiere también reconocer otras variables que son de peso.

Estas plataformas, prestan servicios de hospedaje, esto la ubica en términos simples en un ramo de hotelería y turismo. Si bien, los nómadas digitales son el principal objetivo a atender, conforme al convenio firmado entre la Ciudad de México, Unesco y AirBnB, son un tipo un tanto distinto del turista, pues su estancias son más largas. Entonces, reconocer el estado actual de este ramo también nos dará una base.

También se revisó y analizó el "Estudio CDMX W definitions" además, se recopiló información del precio de rentas en la zona de estudio, lo anterior para tener puntos de control al respecto. Por otro lado, se revisaron bases de datos oficiales como son INEGI, SEGOG-INM, SECTUR, TURISMO-CDMX, AIRBNB INSIDE y declaraciones dadas por el Gobierno de la Ciudad de México para identificar la población objetivo del controversial convenio, los nómadas digitales.



1. Base de datos sobre el costo de rentas
2. Base de datos AirBnB oferta
3. Comportamiento del mercado
4. Información INEGI
5. Información Segob
6. Información Sector
7. Información GCDMX
8. Hemerografía nómadas digitales

TURISMO CREATIVO

A partir de la pandemia, Ciudad de México se ha convertido en un centro global líder para extranjeros libres de la obligación de ir a sus oficinas, beneficiados por las políticas de trabajo remoto y atraídos por el tipo de comodidad que permite un salario en dólares o euros.

De acuerdo con la OCDE, el turismo creativo se utiliza para referirse a un nicho especializado del turismo cultural que se basa en el conocimiento que conecta productores, consumidores y lugares utilizando la tecnología, el talento o las habilidades para generar productos culturales intangibles significativos, contenido creativo y experiencias, dentro de este segmento encontramos a los nómadas digitales son empleados que desarrollan su actividad de forma totalmente remota, en muchas ocasiones desde ciudades o países diferentes a donde tiene la sede su compañía, muchas veces sin una residencia fija.

En la Ciudad de México, los nómadas digitales se sienten atraídos por áreas como La Roma y La Condesa, donde es fácil moverse a pie o en transporte público, y donde hay una proliferación de restaurantes y bares. El aumento de visitantes estadounidenses y europeos se traduce en la necesidad de una mayor demanda de hospedaje y con el auge de plataformas como AirBnB, resulta una respuesta a dicha situación, además de ser una ayuda para obtener ingresos extra en medio de la creciente inflación.

Ante esta afluencia y aumento de flujos a la CDMX, el 25 de octubre del 2022 la Ciudad de México, la UNESCO y la empresa de renta de viviendas Airbnb, firmaron un acuerdo de colaboración a largo plazo.

Este convenio busca una distribución del turismo más allá de los corredores turísticos tradicionales en la ciudad, por ejemplo en Xochimilco, Venustiano Carranza, Gustavo A. Madero e Iztacalco y con ello conectar a las Mipymes de esas zonas con el turismo.

Actualmente se estima que existen 30 millones de nómadas digitales en el mundo, más de la mitad están en Estados Unidos y si se logra que el 5% del mercado americano llegará a la ciudad, produciría una derrama económica de 1,400 millones de dólares al año.¹⁸

Es importante señalar que contar con cifras reales sobre los nómadas digitales, resulta complicado en primera instancia porque en el país se permiten estancias de 6 meses como turista por lo que pueden permanecer bajo ese estatus.

Después de la pandemia, la CDMX se ha posicionado como el principal destino de los turistas estadounidenses. Cabe mencionar que el turismo en la CDMX es 73% nacional y 27% internacional.

A continuación se presentan datos duros y numeralia relevante:

¹⁸ Declaraciones de la jefa de Gobierno de la CDMX.

¹⁹ Secretaría de Turismo de la CDMX.

Tourism and the Creative Economy, OECD, 2014. <https://doi.org/10.1787/9789264207875-en>

10.8 millones de turistas al año

Corte a nov 2022

Aumento del 24%

con respecto al mismo período de 2019 (6.8 millones)

Principal destino CDMX

9500 permisos de trabajo en 2022

73% nacional
27% internacional

PERFIL DEL TURISTA

- Adulto joven de 18 a 45 años. Edad promedio 38.
- Persona generadora de su ingreso.
- Estudios promedio nivel medio superior-superior
- Usa internet como herramienta para su viaje

Perfil del turista que visita la CDMX" Secretaría de Turismo de la CDMX. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>
Boletín estadístico noviembre 2022 disponible en:
https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2022/11_BoletinEstadisticoNoviembre_2022.pdf última fecha de consulta 16/02/2023.

Datatur. Sector, 2021 Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación, Estadística e Informática; Departamento de Estadística. Con base en INEGI. Dirección General de Estadísticas Económicas. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). www.inegi.org.mx (Enero de 2022). https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx

Centro de investigación CICOTUR de la Universidad Anáhuac



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.

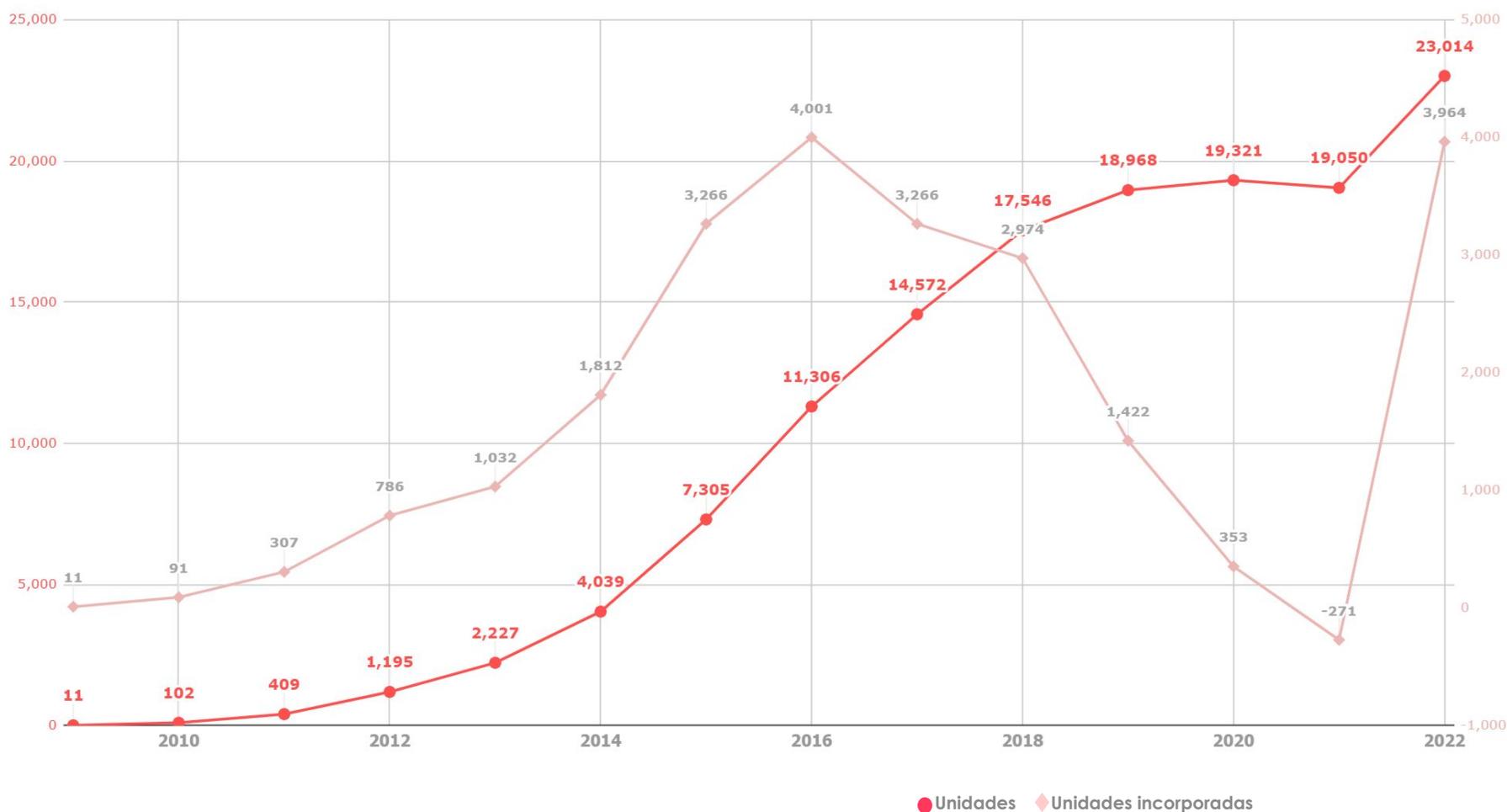
En la Ciudad de México, la plataforma está presente desde el año 2009 con apenas 11 unidades, para el cierre del 2022, contar con poco más de 23 mil unidades.

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

Conforme a la evolución de la plataforma, se puede notar que el crecimiento de la misma se da en el periodo de 2015 a 2018. Si bien se comenzó a estabilizar en años posteriores, aún en medio de la pandemia no se presentó una caída considerable.

También se recalca, que si se observa la incorporación de unidades al inventario de la plataforma, está fue de decremento, en el periodo de la pandemia, para recuperarse a partir del 2022.

PLATAFORMAS DE HOSPEDAJES DE CORTO PLAZO EN EL TIEMPO



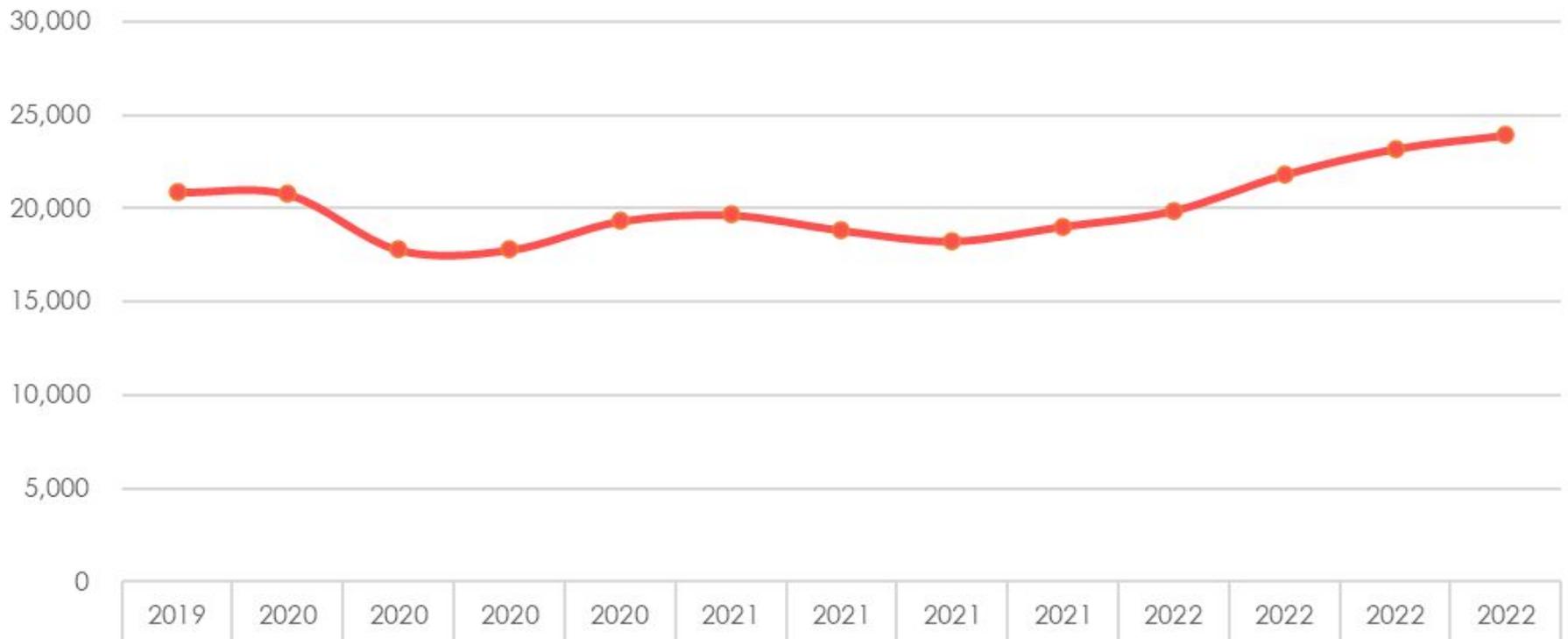
Elaboración propia con fuente Inside AirDNA. <https://www.airdna.co>

Las cifras incorporan otras plataformas de servicio por eso los números no son coincidentes con Airbnb en los años 2020 y 2021. AirDNA es una empresa dedicada a marketing y mercados inmobiliarios que monitorea Airbnb en diferentes ciudades del mundo.

Trimestre	Año	Unidades
T4	2019	20,875
T1	2020	20,763
T2	2020	17,791
T3	2020	17,778
T4	2020	19,321
T1	2021	19,651
T2	2021	18,835
T3	2021	18,264
T4	2021	19,050
T1	2022	19,897
T2	2022	21,824
T3	2022	23,203
T4	2022	23,932

En cuanto al comportamiento trimestral, actualmente se estima un aumento promedio del 3%, aunque se observa que con el inicio de la pandemia hubo decrecimiento incluso de un 15%²

También cabe mencionar que en el 2022, se ha presentado un aumento general de la incorporación de unidades, alcanzado un 14% en el último trimestre de ese año. Asimismo, en los últimos 3 años, el comportamiento de plataformas como Airbnb y Vrbo, ha sido el siguiente:



Elaboración propia con fuente Inside AirDNA. <https://www.airdna.co>

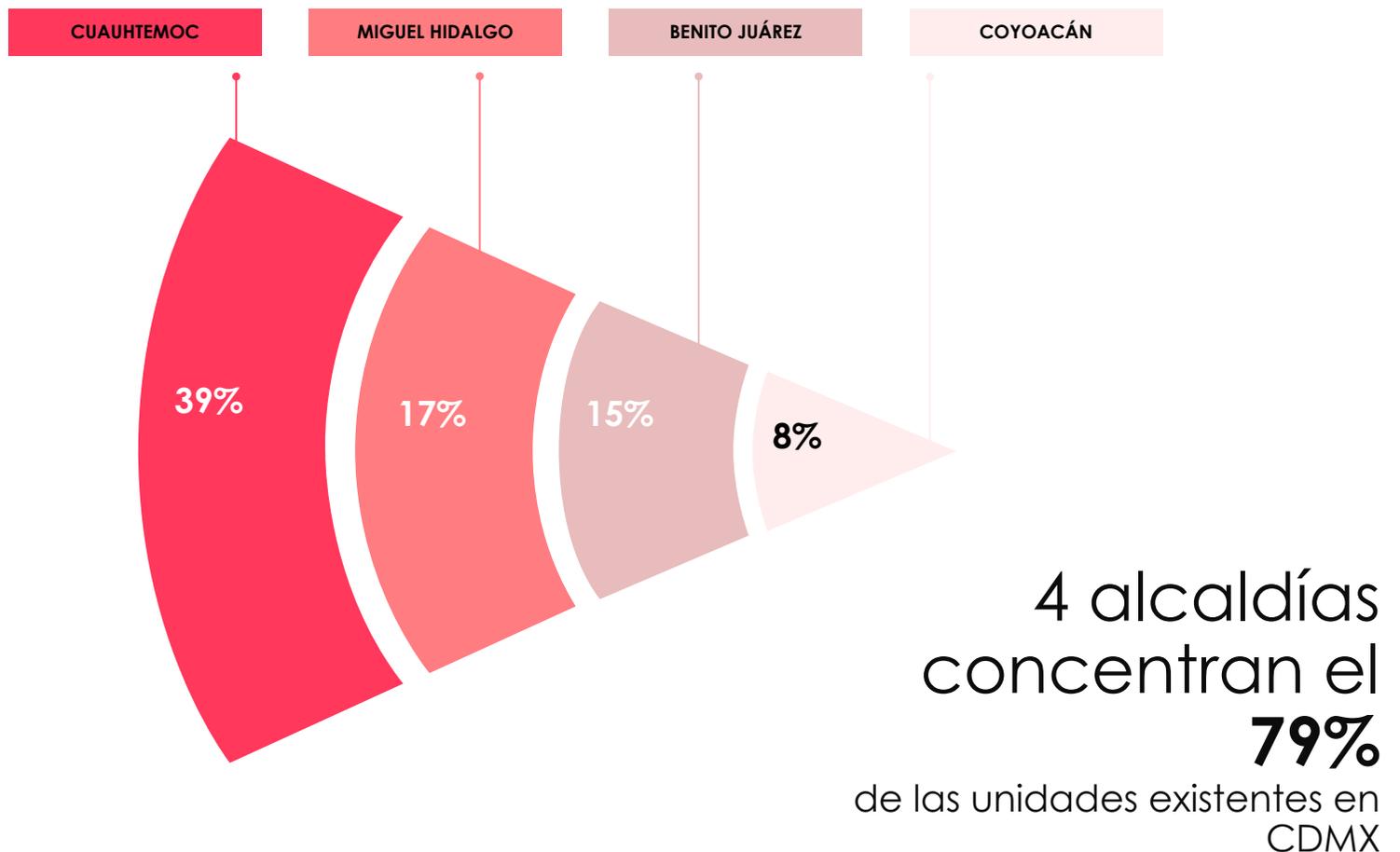
Las cifras incorporan otras plataformas de servicio por eso los números no son coincidentes con Airbnb en los años 2020 y 2021. AirDNA es una empresa dedicada a marketing y mercados inmobiliarios que monitorea Airbnb en diferentes ciudades del mundo.

LECTURA ESPACIAL

En Ciudad de México, al cierre de 2022 había cerca de 20 mil anuncios activos de alojamientos, que se ubican en la mayoría de las colonias de la ciudad, no obstante, se localizaron principalmente, en las demarcaciones territoriales Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

A nivel alcaldía, el número de unidades por demarcación y que a su vez concentran el 79% de la oferta en la CDMX, mismas que están en el universo de estudio, son las siguientes 4:

1. Cuauhtemoc
2. Miguel Hidalgo
3. Benito Juárez
4. Coyoacán



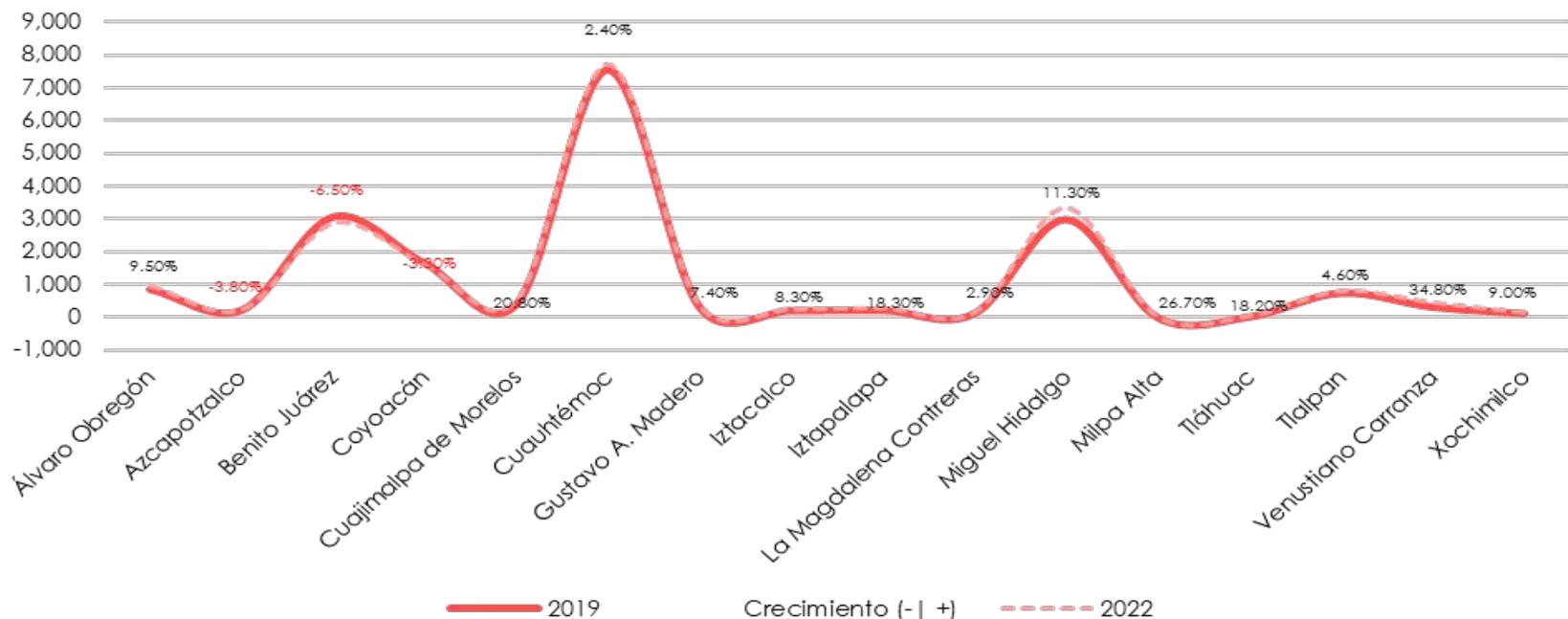
LECTURA ESPACIAL

Alcaldía	2019	2022	Crecimiento (- +)
Álvaro Obregón	874	957	9.50%
Azcapotzalco	239	230	-3.80%
Benito Juárez	3,065	2,865	-6.50%
Coyoacán	1,660	1,606	-3.30%
Cuajimalpa de Morelos	418	505	20.80%
Cuauhtémoc	7,524	7,702	2.40%
Gustavo A. Madero	326	350	7.40%
Iztacalco	228	247	8.30%
Iztapalapa	235	278	18.30%
La Magdalena Contreras	136	140	2.90%
Miguel Hidalgo	2,989	3,328	11.30%
Milpa Alta	15	19	26.70%
Tláhuac	33	39	18.20%
Tlalpan	759	794	4.60%
Venustiano Carranza	333	449	34.80%
Xochimilco	134	146	9.00%

En cuanto al comportamiento de la plataforma en la CDMX a nivel Alcaldía, al respecto de su crecimiento en los últimos 3 años, haciendo una comparativa entre las unidades del año 2019 y las actuales, se presentan incluso crecimiento negativo en tres, éstas son Azcapotzalco (-3.80%), Benito Juárez (-6.50%) y Coyoacán (-3.30%).

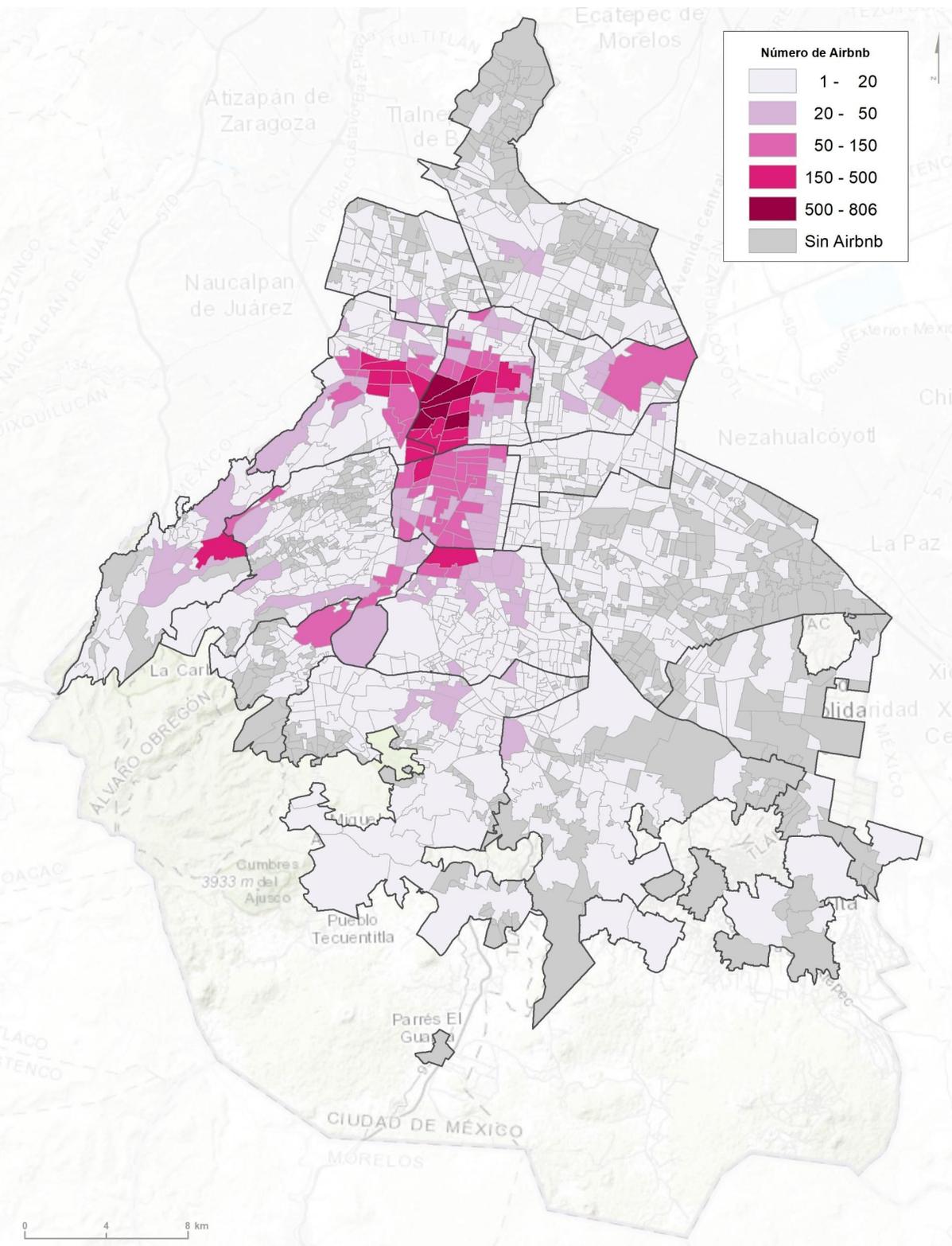
Entre las colonias de Ciudad de México con mayor cantidad de alojamientos anunciados en Airbnb, se encuentran Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo y Centro, en la demarcación territorial Cuauhtémoc, Nápoles, Del Valle y Narvarte en la Benito Juárez, Chapultepec, Granada y Anzures en la zona de Polanco de la demarcación territorial Miguel Hidalgo y resalta la colonia Del Carmen en Coyoacán.

Elaboración propia con fuente Inside Airbnb. <http://insideairbnb.com/> & CREA, 2019



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

POR COLONIA, DICIEMBRE DE 2022



Entre las colonias de Ciudad de México con mayor cantidad de alojamientos anunciados en Airbnb se encuentran Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo y Centro, en la demarcación territorial Cuauhtémoc, Nápoles, Del Valle y Narvarte en la Benito Juárez, Chapultepec, Granada y Anzures en la zona de Polanco de la demarcación territorial Miguel Hidalgo y resalta la colonia Del Carmen en Coyoacán.

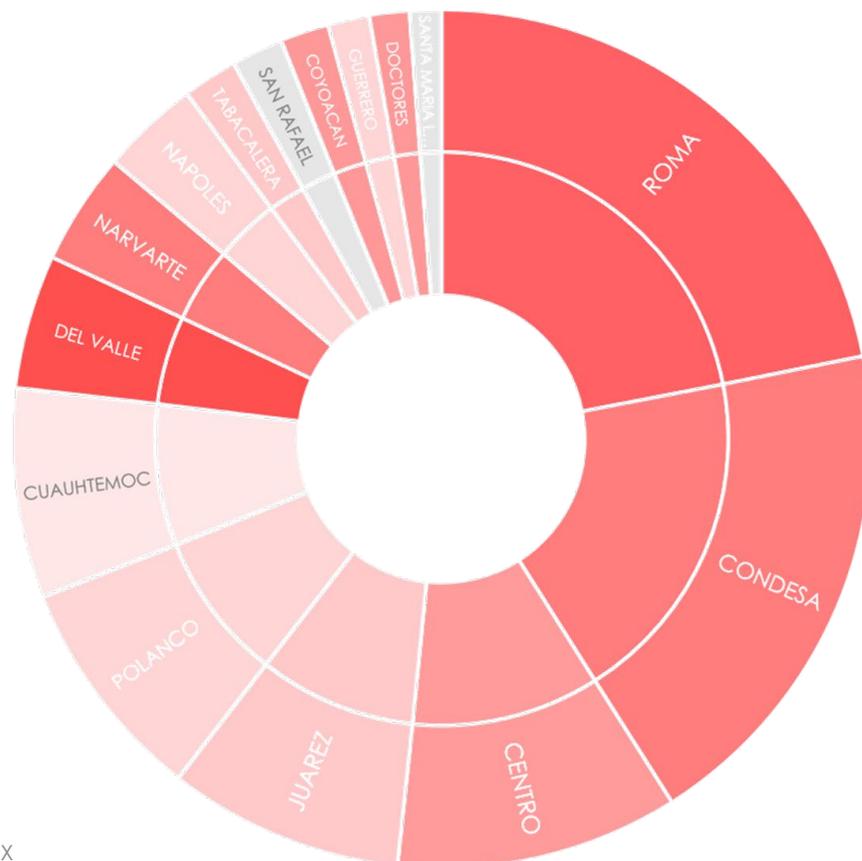
Por la concentración de los Airbnb en estas demarcaciones territoriales y colonias de Ciudad de México se seleccionaron ocho zonas para el análisis del comportamiento en los precios.

CONCENTRACIÓN DE INMUEBLES

Concentración de inmuebles en la renta en Airbnb por colonia, dic. 2022

Ofertas por colonia | Principales colonias con oferta en la zona de estudio

1	ROMA	1280	CUAUHTÉMOC
2	CONDESA	1114	CUAUHTÉMOC
3	CENTRO	621	CUAUHTÉMOC
4	JUAREZ	519	CUAUHTÉMOC
5	POLANCO	494	MIGUEL HIDALGO
6	CUAUHTEMOC	463	CUAUHTÉMOC
7	DEL VALLE	292	BENITO JUÁREZ
8	NARVARTE	248	BENITO JUÁREZ
9	NAPOLES	217	BENITO JUÁREZ
10	TABACALERA	119	CUAUHTÉMOC
11	SAN RAFAEL	115	CUAUHTÉMOC
12	COYOACÁN		
	CENTRO	106	COYOACÁN
13	GUERRERO	93	CUAUHTÉMOC
14	DOCTORES	86	CUAUHTÉMOC
15	SANTA MARIA		
	LA RIBERA	71	CUAUHTÉMOC



Elaboración propia con fuente Inside Airbnb. <http://insideairbnb.com/>

Para este concentrado, se consideraron grupos de colonias dada los límites que establece la CDMX actualmente. Se utilizó el criterio de continuo geográfico.

VIVIENDA HOTELES SALARIO

Otros aspectos a considerar son las viviendas disponibles y el gremio con el que compite directamente con las plataformas de hospedaje de corto plazo, es decir, los hoteles, así como el tema de los salarios con los que los mexicanos vivimos actualmente.

Reconocer el estado actual de estos, permitirá tener más elementos para la discusión objetiva.

En la Ciudad de México, de acuerdo a las cifras oficiales del INEGI, se cuentan con 2.7 millones de viviendas particulares²¹.

Conforme al Programa de Ordenamiento Territorial del Valle de México, aunque es difícil estimar la realidad por la informalidad del tema, se calcula que el 22% de la viviendas en la CDMX pagan renta²², esto sería aproximadamente 600,000.

En lo que respecta a la oferta existente para turismo, existe un registro de 631 hoteles, lo que se traduce en una disponibilidad de 52 mil cuartos | camas²³. Distinguir entre turistas y nómadas digitales es importante, porque estos últimos están en una posición intermedia porque se quedan por unos meses.

En términos comparativos, claramente este es el sector con impacto directo, pues la oferta actual de AirBnB, prácticamente es de casi el 50% de la disponibilidad hotelera en la Ciudad.

²¹<https://datamexico.org/es/profile/geo/ciudad-de-mexico-cx#population-and-housing>

²²La vivienda en renta: un mercado atractivo en medio de la pandemia. Softec

²³Datatur. Sector, 2021 Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación, Estadística e Informática; Departamento de Estadística. Con base en INEGI. Dirección General de Estadísticas Económicas. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENEUE). www.inegi.org.mx (Enero de 2022).

https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx

VIVIENDA



Por otra parte, **Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)** marca que el **precio de la vivienda se ha encarecido 48% en los últimos 15 años**, incrementando entre 7 a 8% anualmente; por lo que de continuar esta tendencia en los próximos cinco años, el valor de las casas en la CDMX aumentará al menos 40 por ciento.

Asimismo, la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) en 2015, realizó un estudio donde determinó que el alto costo en la compra de viviendas en la capital del país está relacionado con la baja de hasta 13% en la población, en el último lustro.

En la CDMX el 20.6% de las personas que la habitan, al no contar con posibilidad para comprar una vivienda, prefieren rentar ²⁴.

La investigación realizada por la ALDF concluyó que el costo de la vivienda en renta en la capital del país se ha elevado entre 21.60 a 24.37% en los últimos 15 años, lo cual ocasionó una baja en la tasa de crecimiento de 1.7 a 1.2 en el mismo periodo ²⁵.

²⁴ Informe de Mercado Inmobiliario. Lamudi. 2018

²⁵ Comprar casa en CDMX: el sueño imposible para los millennials. 2018. Janet Gómez

RELACIÓN SALARIO Y PRECIOS DE VIVIENDA

De acuerdo con información SHF y ENOE, los precios promedio de las viviendas en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) **han subido 235 % entre 2005 y 2022 (es decir, 64 % por encima de la inflación)**²⁶, como se puede observar en la siguiente gráfica^{27 | 28}.

A su vez, **los salarios han disminuido casi a la mitad (43 % menos)** durante el mismo periodo. En respuesta a algunas críticas al descontento con la crisis de vivienda, es importante resaltar que este aumento de precios es generalizado en toda la CDMX.

En cuanto al porcentaje de ingreso dedicado a pagar renta, en el periodo de 2018 vs 2022, se han presentado incrementos. En el 2018 el decil más pobre de la CDMX dedicaba 42 % de sus ingresos al pago del alquiler, mientras que en 2020 el indicador subió a 51 %. Además, en 2020 también subió a 56 % el porcentaje de hogares del decil I que son inquilinos, es decir, que pagan renta en la ciudad (en 2018 el porcentaje era 49), lo cual es más grave para jóvenes (65 %), y peor para mujeres jóvenes jefas de hogar (79 %)⁹.

RELACIÓN SALARIO Y PRECIOS DE VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO

Índice de base 100 con salarios y precios de viviendas deflactados

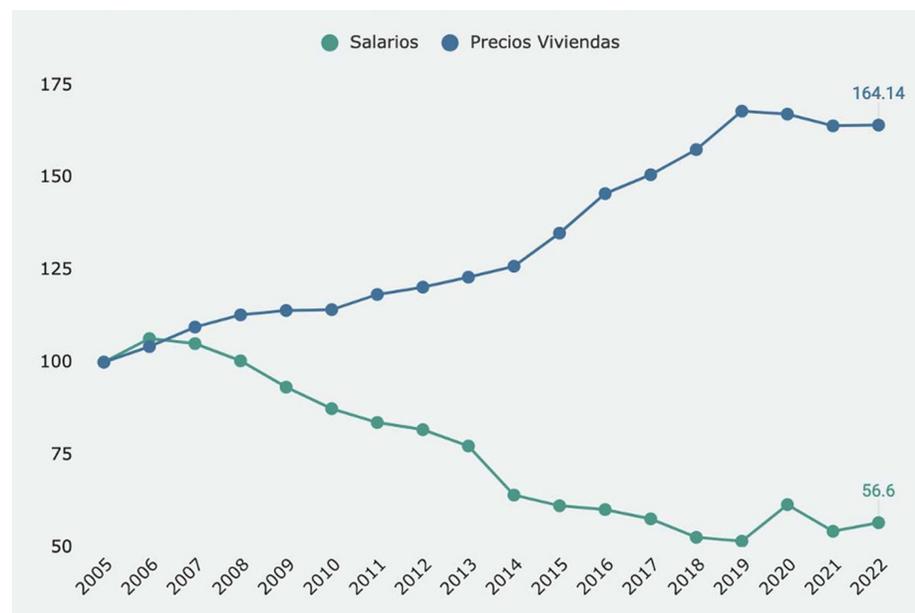


Imagen de Nexos. Regular Airbnb en CDMX: un paso contra la crisis de vivienda | 2022.

Fuente: Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) & Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), INEGI.2022

26 Nexos. Regular Airbnb en CDMX: un paso contra la crisis de vivienda | Máximo Ernesto Jaramillo-Molina, 2022

27 Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), INEGI.2022

28 Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). INEGI, 2022.

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.

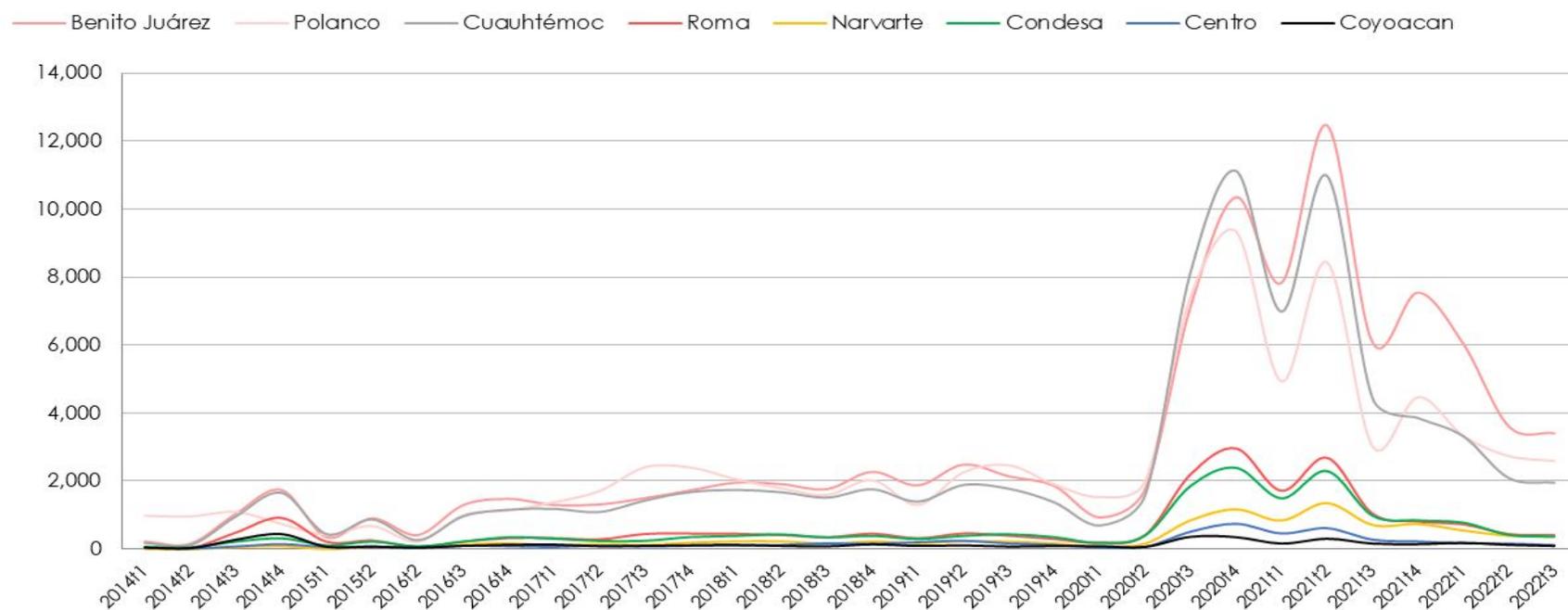
Lo anterior para encontrar si existe o no, relación directa y fuerte de las unidades ofertadas a través de las plataformas de hospedaje en este tópico, pues ha sido uno de los principales señalamientos.

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 , 2014t1 – 2022t3.

El 2014 ha mostrado una tendencia al aumento en las zonas de análisis, no obstante, después del 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.

Este comportamiento puede estar asociado con la declaración de la pandemia por COVID-19 y los sucesos que pudo haber desatado dicho fenómeno, principalmente en dos vertientes. Una de estas es el desempleo, que pudo provocar que muchas personas no pudieran continuar pagando sus rentas y se vieran obligadas a cambiar su lugar de residencia, al quedar desocupados estos espacios, pudieron ser anunciados como disponibles en Airbnb. También relacionado con el desempleo es posible que las personas propietarias de inmuebles, al ver disminuidos sus ingresos hayan decidido anunciar inmuebles completos o habitaciones en Airbnb para mejorar su situación.

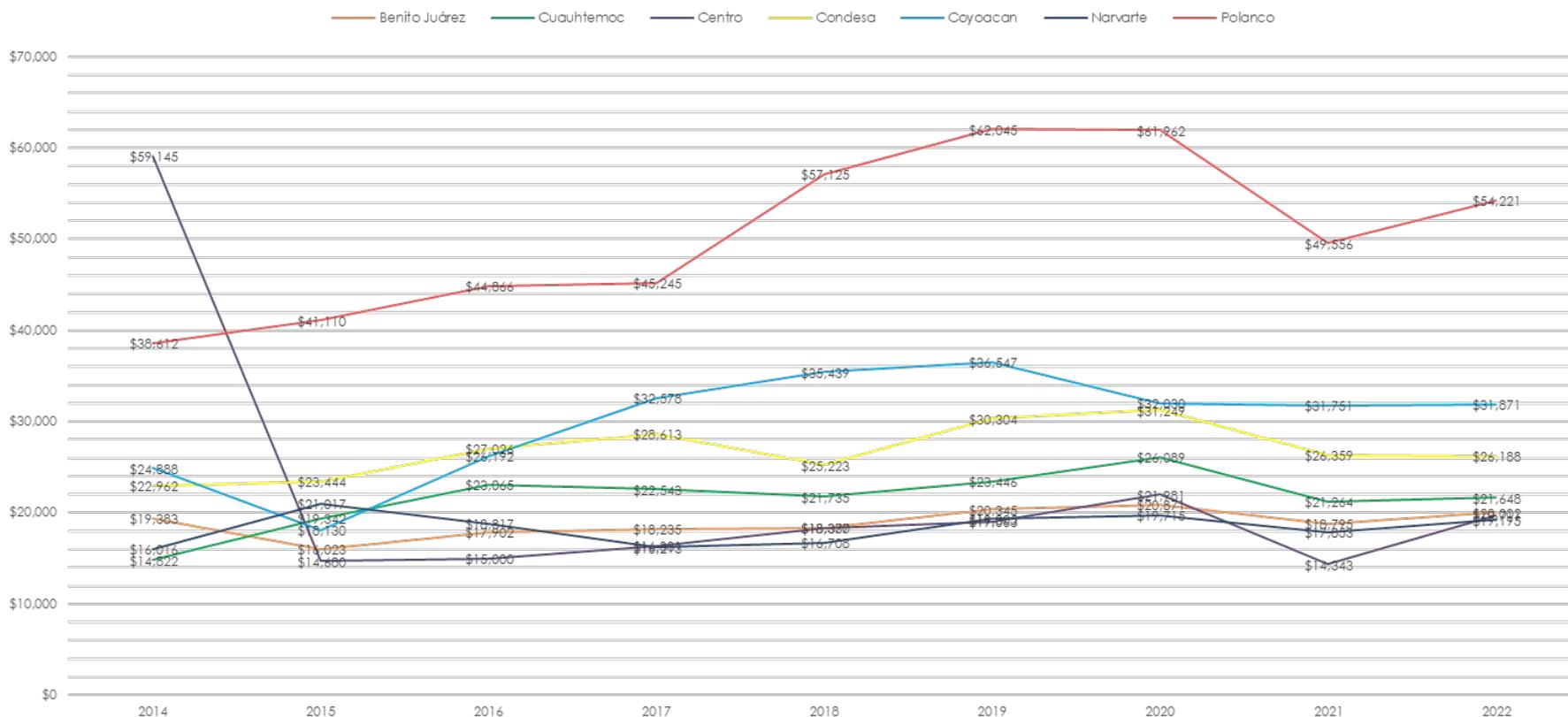
La otra vertiente pudo haber sido la respuesta al aumento en la disposición a pagar por parte de personas, principalmente de otros países, que tuvieron la facilidad de laborar desde su lugar de residencia y decidieron hacerlo desde espacios con menos restricciones sanitarias, con servicios de comunicaciones, seguridad y entretenimiento disponibles y a precios accesibles de acuerdo con sus ingresos, los llamados nómadas digitales. Esto pudo verse reflejado en el aumento de la oferta de alojamiento de corto plazo para ocupación en plazos más largos que los de vacaciones tradicionales, pero más cortos que los de cambio de residencia permanente.

PRECIOS PROMEDIO

En la siguiente tabla se muestran los promedios anuales, considerando el precio promedio en el que oscilan las rentas en la zona de estudio desde el año 2014 a 2022. En general el crecimiento de precios en las rentas, ha presentado aumentos y decrementos, estos últimos en los años 2018 y 2021. Caso contrario de Coyoacán, el cual presenta aumentos en este periodo.

Polanco	\$52,515	PRECIO PROMEDIO DE RENTA 2022
Roma	\$34,489	
Condesa	\$31,239	
Coyoacan	\$30,288	
Narvarte	\$22,866	
Centro	\$21,414	
Cuauhtemoc	\$31,452	
Benito Juárez	\$21,560	

**PRECIO PROMEDIO DE RENTA
2014-2022**



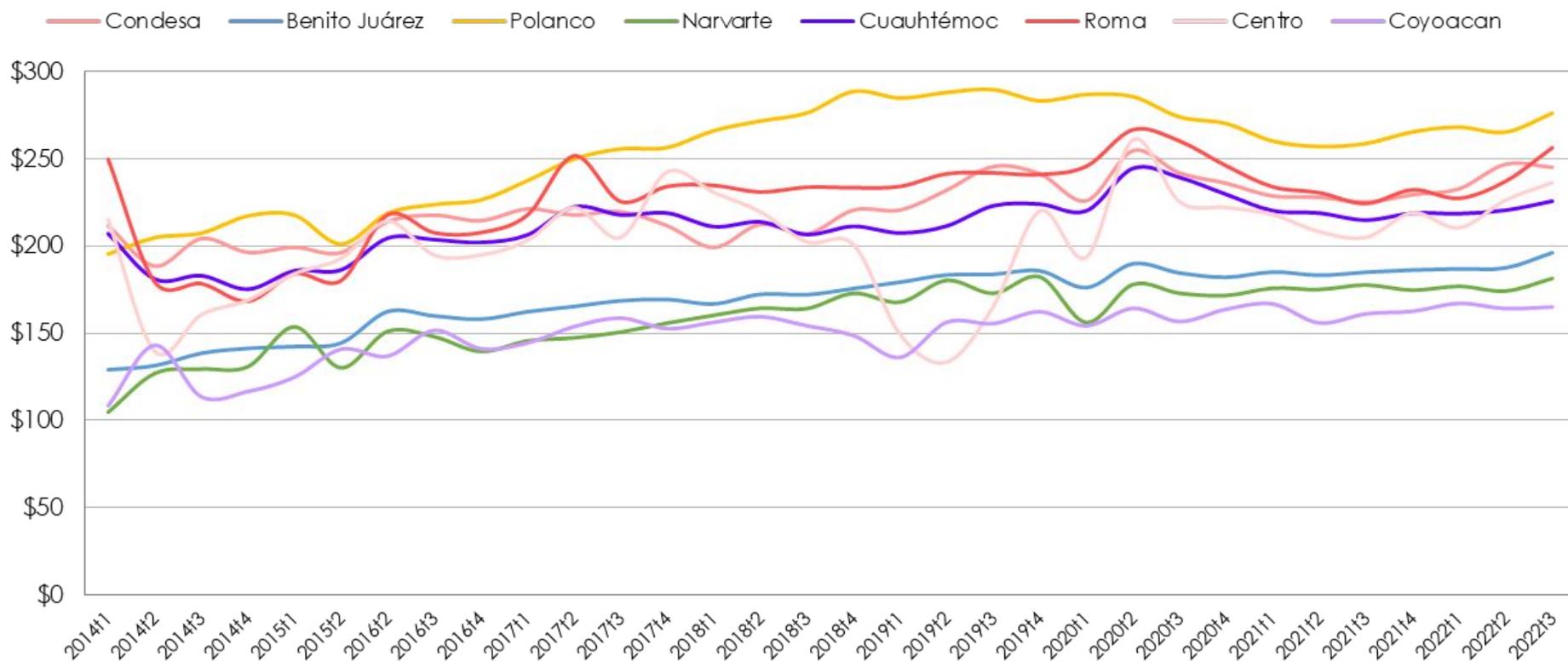
EVOLUCIÓN DE PRECIOS PROMEDIO M2 VIVIENDA EN RENTA

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), no obstante, no se puede decir que estos fenómenos tengan una relación de causalidad porque hay otros factores que pudieron haber impactado en el aumento del precio promedio de la renta de la vivienda.

Adicionalmente, los precios por metro cuadrado en las zonas de análisis han mostrado comportamiento diferenciado. Para conocer este comportamiento se generó un índice que permite comparar el precio por metro cuadrado respecto a diferentes momentos y con otros índices, en este caso, con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en la ZMVM, generado por INEGI y el índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM, que fue también construido para este estudio con información generada por INEGI.



PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

Alcaldía Colonia	AÑO								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Condesa	\$287	\$266	\$306	\$300	\$281	\$330	\$316	\$300	\$335
Benito Juárez	\$187	\$191	\$210	\$213	\$218	\$233	\$234	\$236	\$243
Polanco	\$297	\$298	\$298	\$335	\$368	\$388	\$383	\$364	\$368
Narvarte	\$167	\$193	\$183	\$185	\$204	\$221	\$212	\$218	\$223
Cuauhtemoc	\$276	\$267	\$291	\$302	\$295	\$314	\$320	\$297	\$304
Roma	\$294	\$257	\$298	\$312	\$312	\$347	\$347	\$313	\$340
Centro	\$244	\$276	\$295	\$345	\$331	\$294	\$334	\$311	\$331
Coyoacan	\$173	\$190	\$183	\$199	\$190	\$192	\$195	\$202	\$203

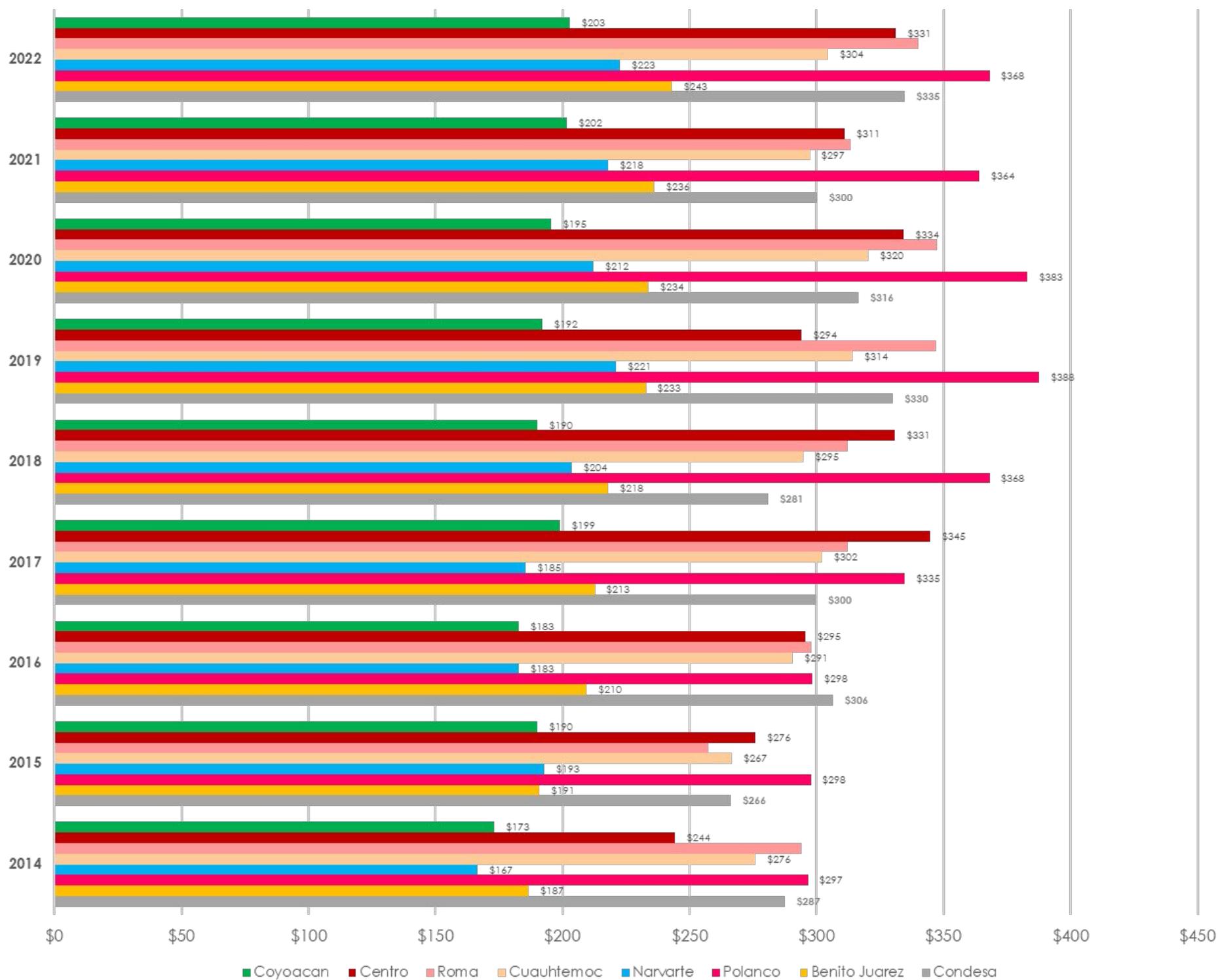
En la tabla y gráfico siguientes, se presentan los precios promedios anuales por colonia o alcaldía del universo de análisis, se presenta el promedio del cuantil 90, dado que el precio más alto y sirve como parámetro del escenario más alto.

Como se muestra, el precio de rentar (dado a nivel m2) en la zona de estudio, de mayor a menor precio es: Polanco con \$368, Roma \$340, Condesa \$335, Centro \$331, Narvarte \$223 y Coyoacán \$203; en tanto a nivel alcaldía, Cuauhtémoc es más cara que Benito Juárez, \$304 y \$243 respectivamente.

Se puede apreciar que en el año 2018 y 2021 se presentan crecimientos negativos en precios, lo cual puede responder a dos eventos importantes que afectaron la CDMX, el sismo de 19 de septiembre de 2017, donde la zona se vió altamente afectada; y la pandemia en su etapa más restrictiva.

PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 - 2022 t3



ÍNDICE DE PRECIOS PROMEDIO M2

por zona, 2014 t1 – 2022 t3

Base = segunda quincena de septiembre de 2018



Tanto el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en la ZMVM como el Índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM han mostrado aumentos, estos comportamientos pueden ser comparados con los de los precios por metro cuadrado de la base analizada respecto al precio de la renta, tanto los promedio como los del cuantil 90.

En algunos casos, como el de la zona **Polanco**, los precios de renta han **mostrado niveles más bajos, respecto a lo observado al cierre del tercer trimestre de 2018, contrario a lo observado en la zona Condesa, que han sido superiores**, incluso mayores a los mostrados por el índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM.

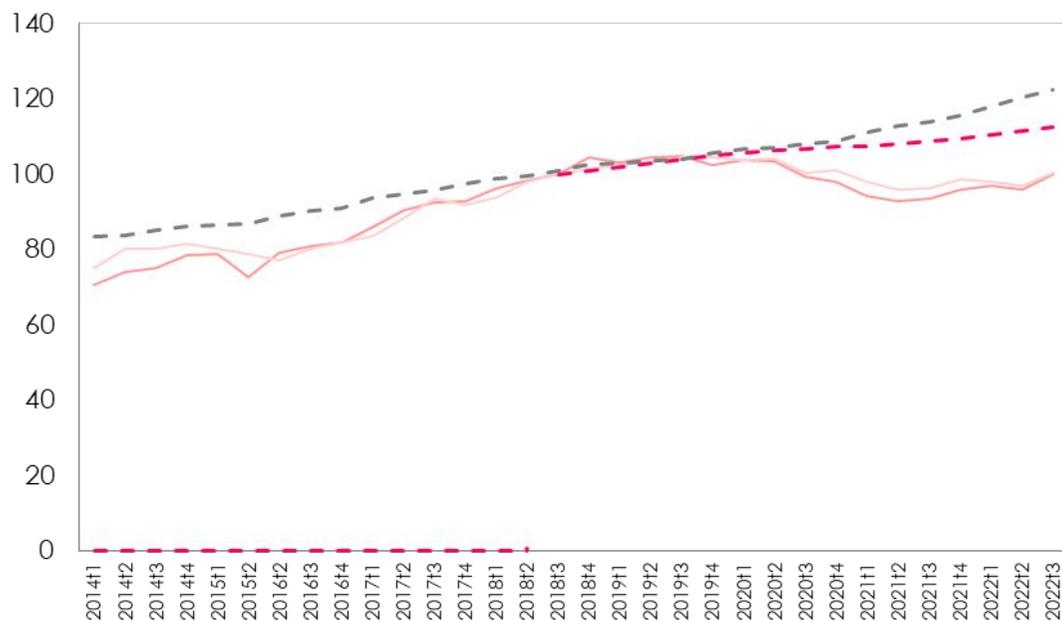
En las siguientes gráficas se muestran estos comportamientos a detalle.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Polanco

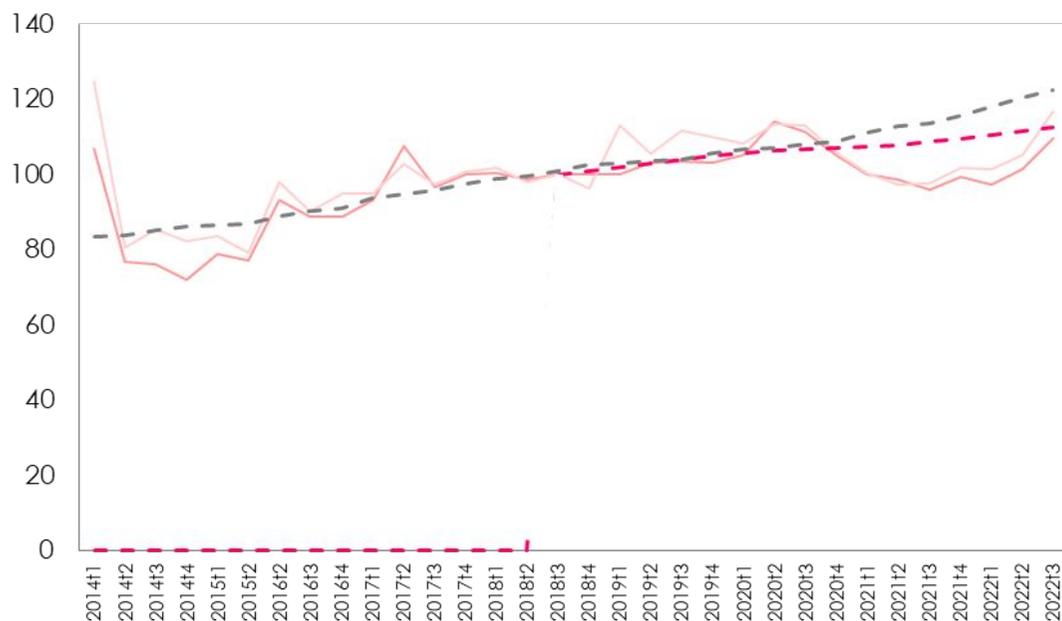


En comparación con el promedio de los precios por metro cuadrado registrados al cierre del tercer trimestre de 2018 en la zona Polanco, los precios observados a partir del tercer trimestre de 2020 y hasta el tercer trimestre de 2022 **han sido menores y han estado por debajo de los aumentos** observados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



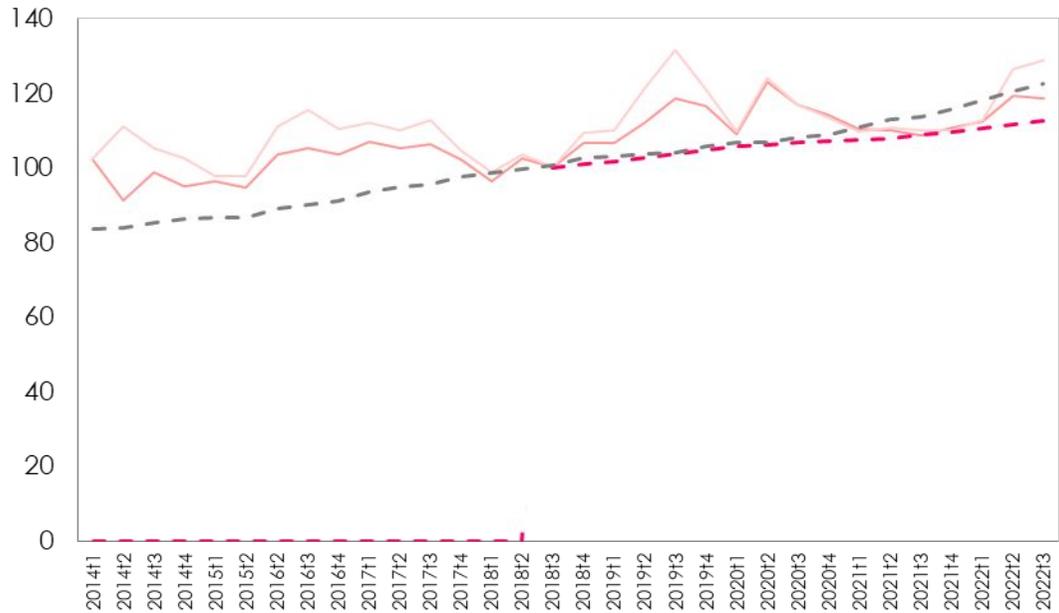
En la zona Roma, el índice del precio promedio por metro cuadrado tuvo un comportamiento **acorde a la tendencia** del IPC de 2014 a finales de 2020, mientras que, desde el primer trimestre de 2021 se observó que el índice disminuyó dos trimestres para posteriormente retomar el crecimiento a partir del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

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

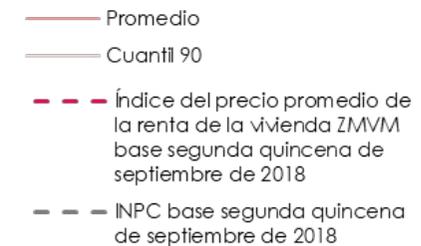
2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Condesa

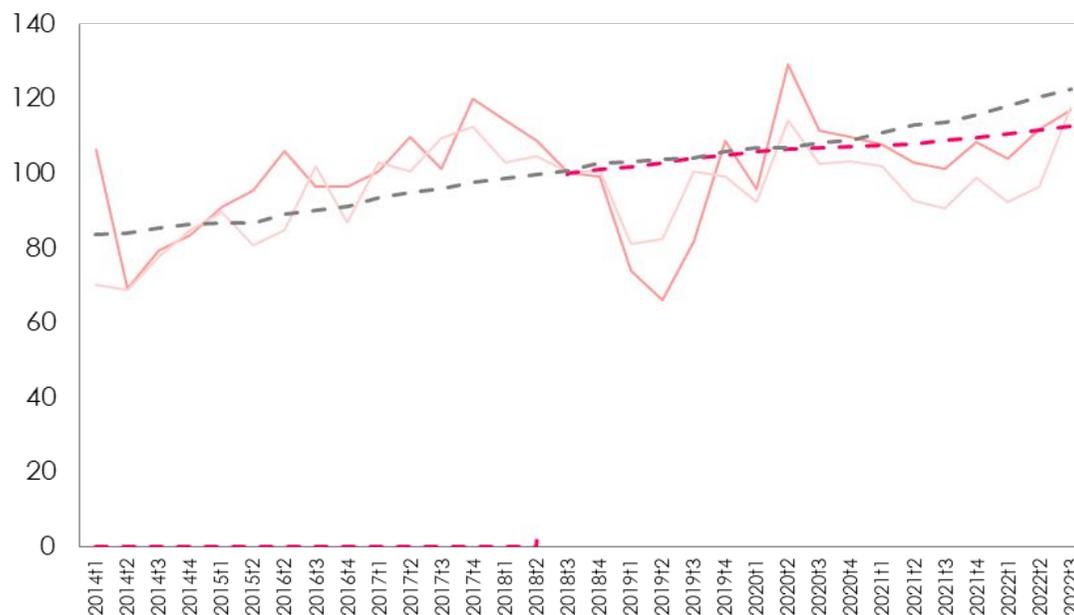


En la zona Condesa el índice del precio promedio por metro cuadrado de los alojamientos anunciados en Airbnb osciló entre el precio promedio observado al cierre del tercer trimestre de 2018, mientras que, a partir del cuarto trimestre de 2018 **se situó por encima del precio base y por encima de la tendencia**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



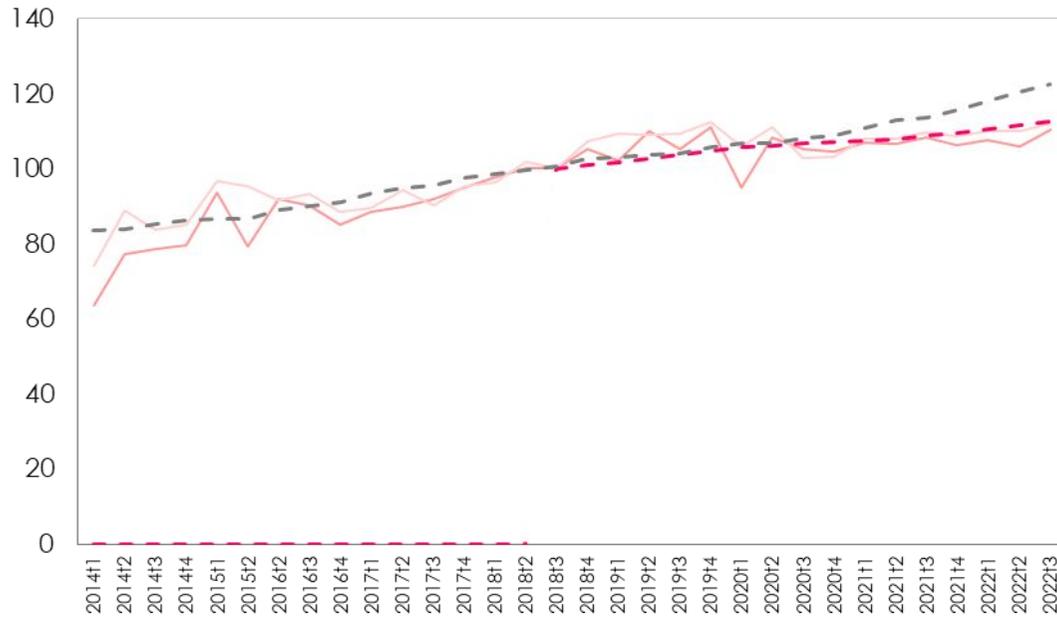
En la zona Centro el precio promedio por metro cuadrado de los Airbnb se mostró en niveles bajos en los trimestres uno y dos de 2019, mientras que del segundo trimestre de 2020 al tercero de 2022 dicho precio ha estado **por encima del precio base** de 2018.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2918

Narvarte

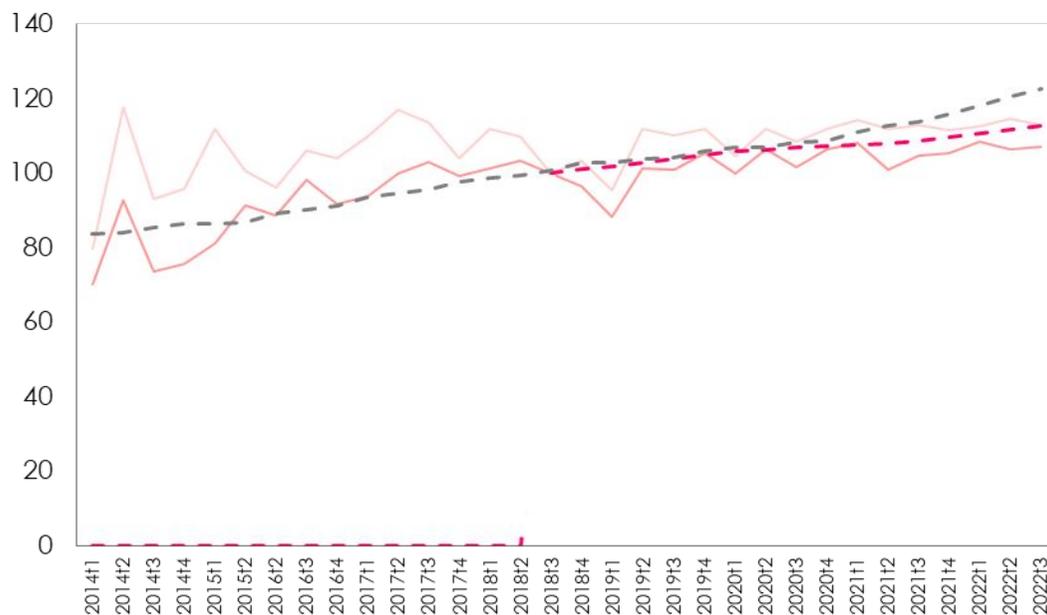


En la zona Narvarte el índice del precio promedio por metro cuadrado mostró un comportamiento parecido al índice del precio promedio de renta de la vivienda en la ZMVM, lo que indica que, a partir del tercer trimestre de 2018 el precio promedio por metro cuadrado fue en aumento.

- 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



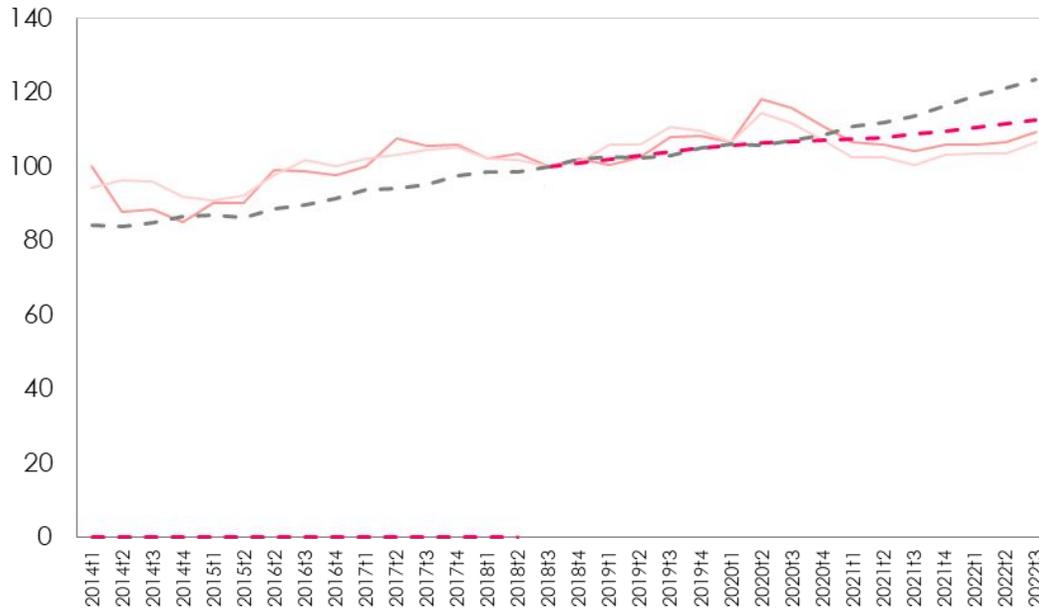
En la zona Coyoacán se observa una tendencia de aumento en el precio promedio por metro cuadrado que se desaceleró después del tercer trimestre de 2018.

ÍNDICE DEL PRECIO PROMEDIO M2

2014 t1 – 2022 t3

BASE= 2a Quincena de septiembre, 2018

Cuauhtémoc

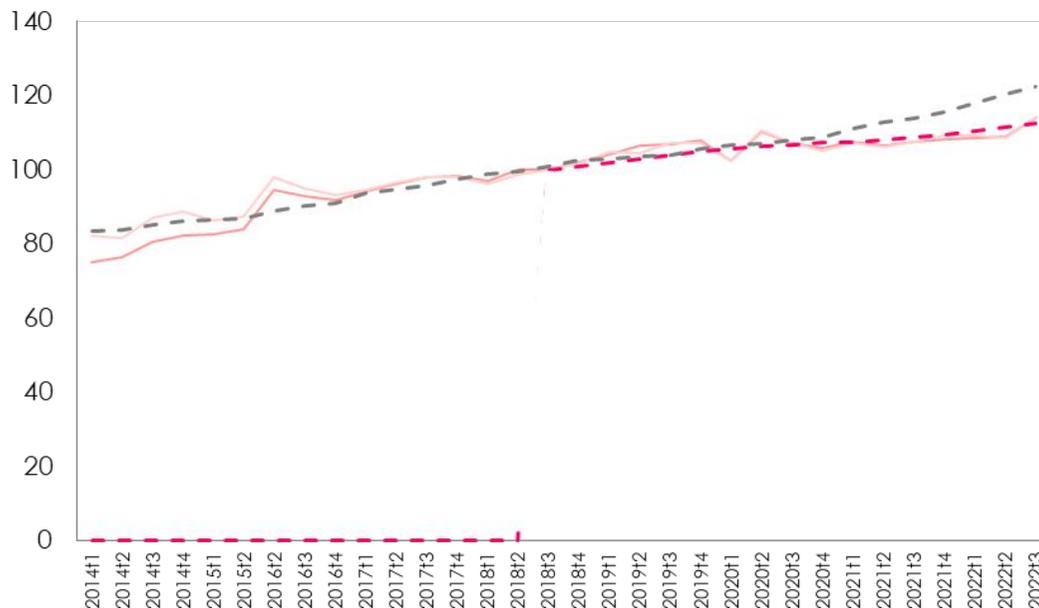


Los datos del Índice del precio promedio de la renta de la vivienda en la ZMVM están disponibles sólo a partir del tercer trimestre de 2018. SHF | INEGI,

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.

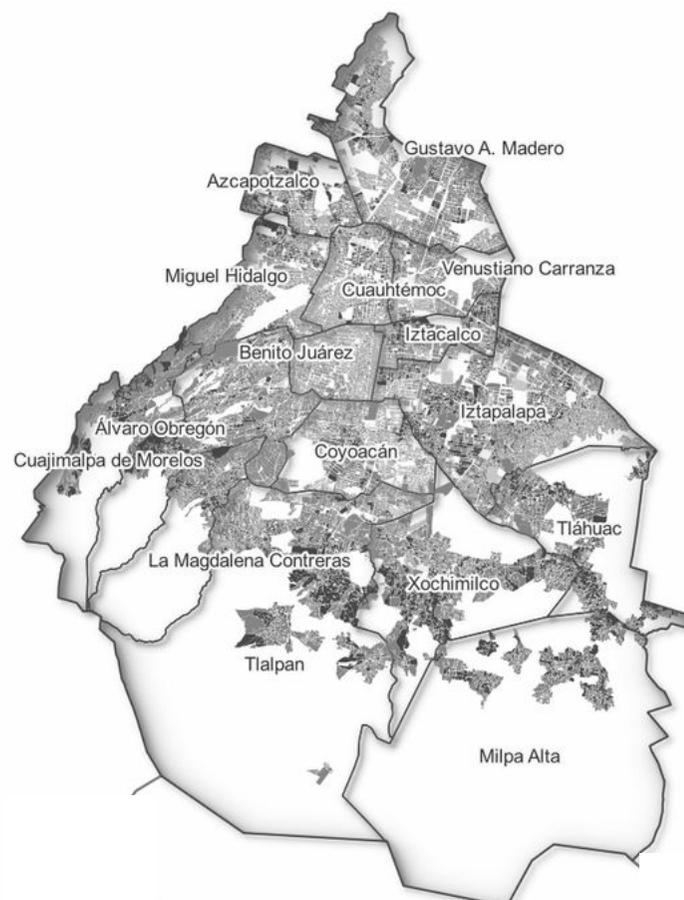
- Promedio
- Cuantil 90
- - - Índice del precio promedio de la renta de la vivienda ZMVM base segunda quincena de septiembre de 2018
- - - INPC base segunda quincena de septiembre de 2018

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.

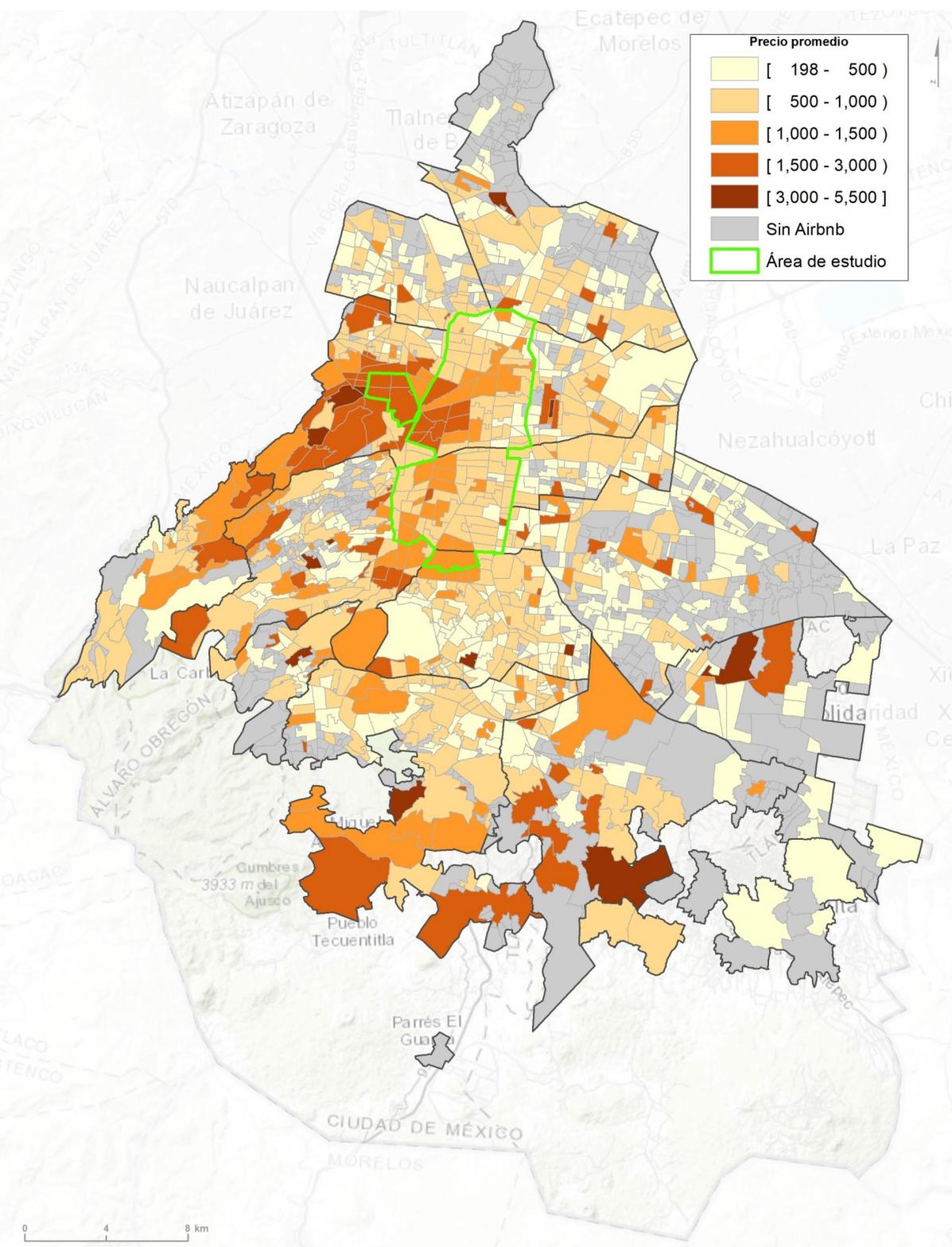
PATRONÍMICOS



Evolución AirBnB
Concentración
Costo
Comportamiento

PRECIO PROMEDIO AIRBNB

POR COLONIA, DICIEMBRE 2022



Las colonias con más alto precio promedio y con mayor cantidad de alojamientos anunciados en Airbnb se ubican en la demarcación territorial Miguel Hidalgo, específicamente en las colonias de la zona de Polanco y Lomas de Chapultepec.

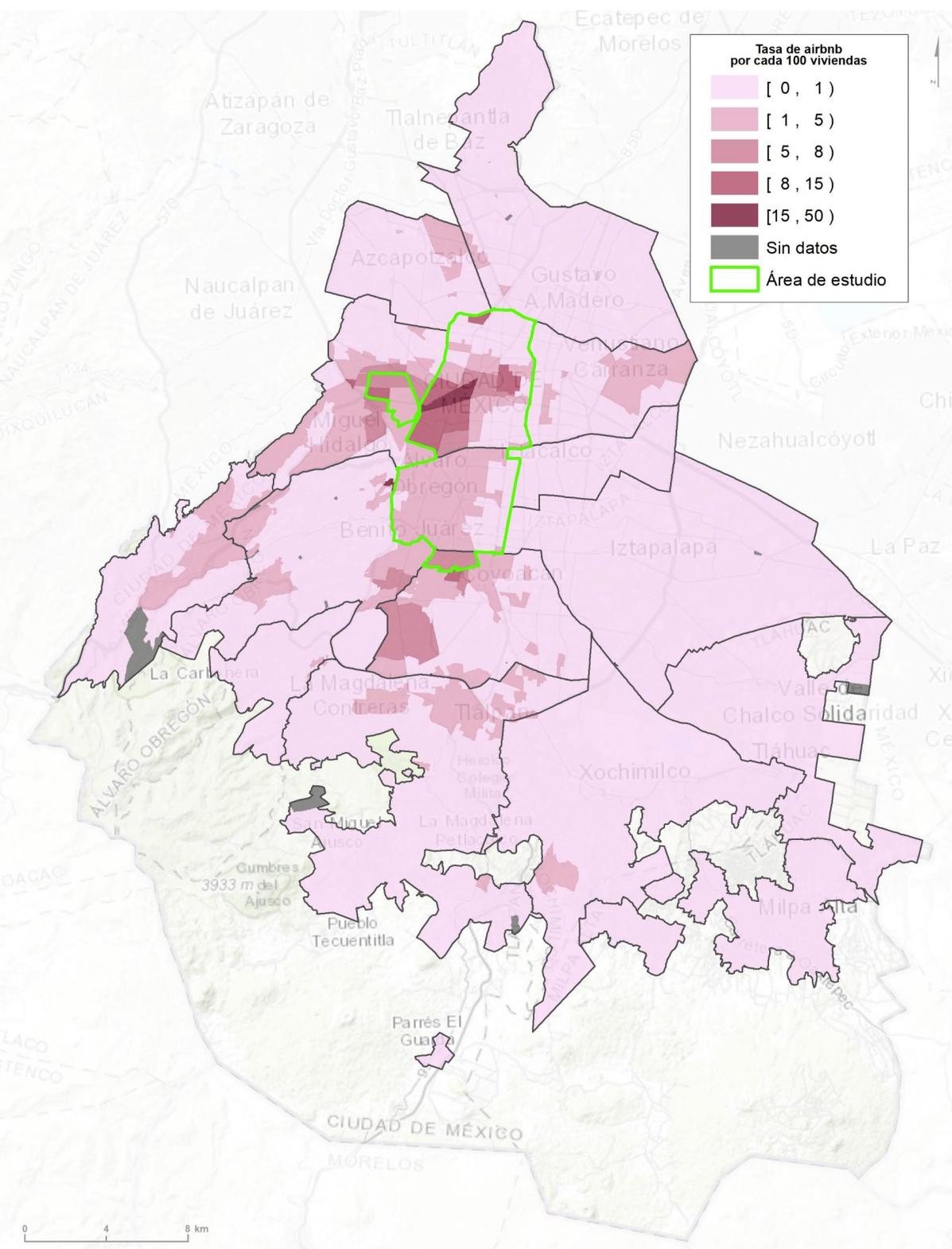
Por ejemplo, se identificaron 179 anuncios de Airbnb de alojamientos ubicados en la colonia Chapultepec Polanco o Polanco V sección, de los que en promedio el precio por noche fue de poco más de \$2,600 y había alojamientos de hasta \$12,400.

Los Airbnb ubicados en esta colonia son atractivos por su exclusividad, seguridad en la vía pública y por su cercanía a restaurantes, bares y tiendas, además de sitios turísticos como los del bosque de Chapultepec, incluso los ubicados en la avenida Paseo de la Reforma.

Se considera un lugar de fácil acceso porque es, relativamente, sencillo trasladarse de ahí al centro de la ciudad u otros lugares como Santa Fe o el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México por las vías de comunicación existentes.

Las características de estas colonias favorecen el surgimiento de anuncios de Airbnb a precios de renta altos, no obstante, el valor de los predios ubicados ahí ya era alto antes de la existencia de la plataforma.

AIRBNB COMO PARTE DEL TOTAL DE VIVIENDAS EN LA CDMX

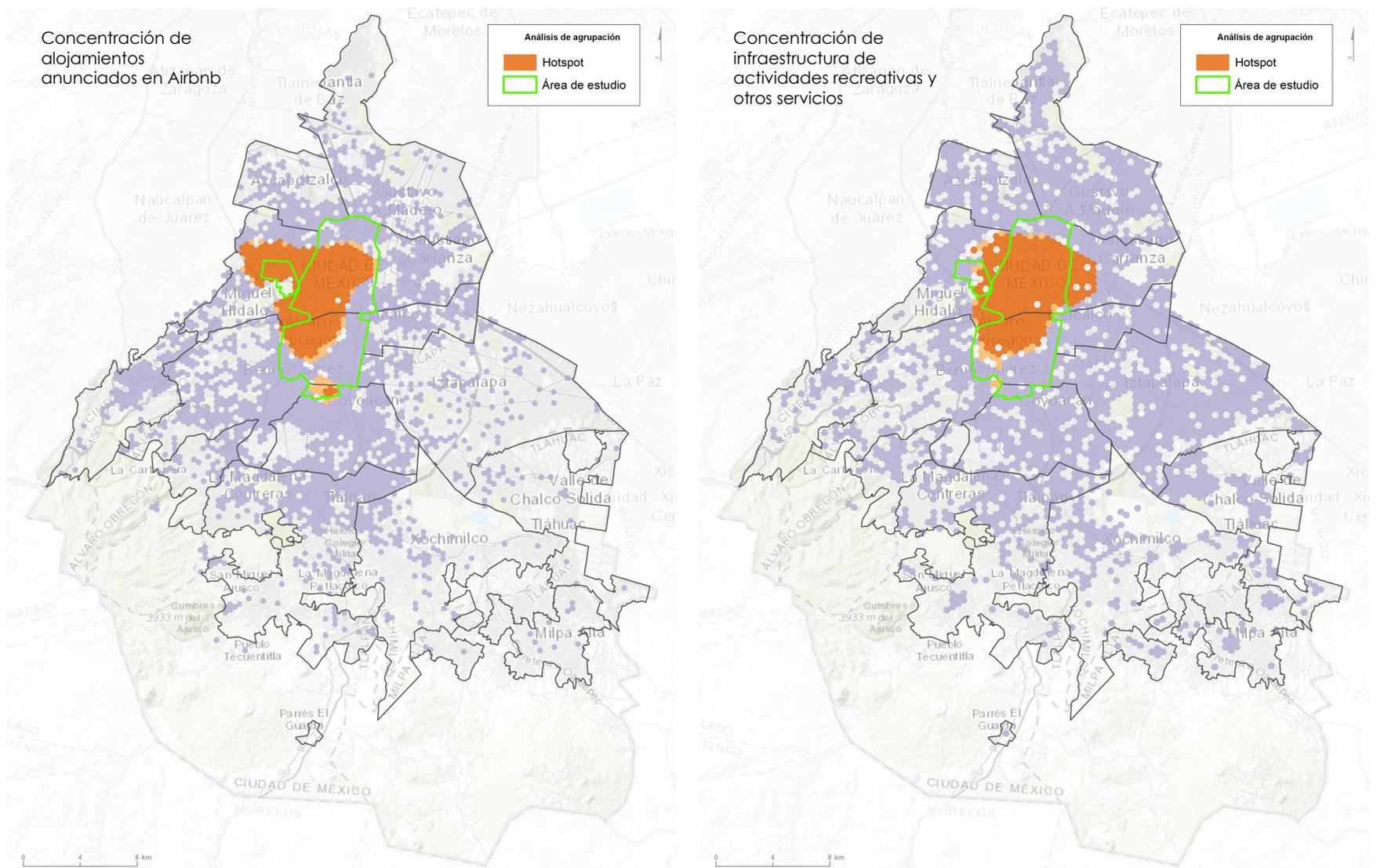


En las cerca de 1,800 colonias de la Ciudad de México, para 2020, se contabilizaron 2.7 millones de viviendas particulares habitadas, lo que significa que menos del **1 de cada 100 de las viviendas fue destinada al anuncio en la plataforma Airbnb**; no obstante, hay algunas colonias en las que se observa una tasa mayor.

Ejemplo de eso son la colonia Juárez o la colonia Condesa, donde hasta **13 de cada 100 viviendas** estaban anunciadas en Airbnb a finales de 2022.

CONCENTRACIÓN DE AIRBNB E INFRAESTRUCTURA RECREATIVA Y OTROS SERVICIOS

En los mapas siguientes es posible observar la relación y coincidencia espacial entre la agrupación más intensa de alojamientos anunciados en Airbnb y la concentración de infraestructura de actividades recreativas y otros servicios como son restaurantes, bares, tiendas, museos y otros atractivos turísticos.



EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE RENTA



La Ciudad de México es una de las metrópolis de América Latina con los precios de alquiler más altos. Se encuentra en el cuarto lugar de precios por m², quedando en cuarto lugar por detrás de Santiago de Chile, Montevideo, Uruguay y Buenos Aires, Argentina.

Durante los últimos años, la renta no ha parado de aumentar. El precio promedio de rentar un departamento de dos recámaras es de 22,314 pesos, indican datos de Vivanuncios, mientras las personas millennial tienen un salario de 9,329 pesos mensuales, según BBVA.

Ahora bien, conforme al Estudio CDMX W Definitions, no se observa un comportamiento en el aumento de los precios de renta en la zona, (incluso considerando el cuantil 90), que resulten fuera de rango.

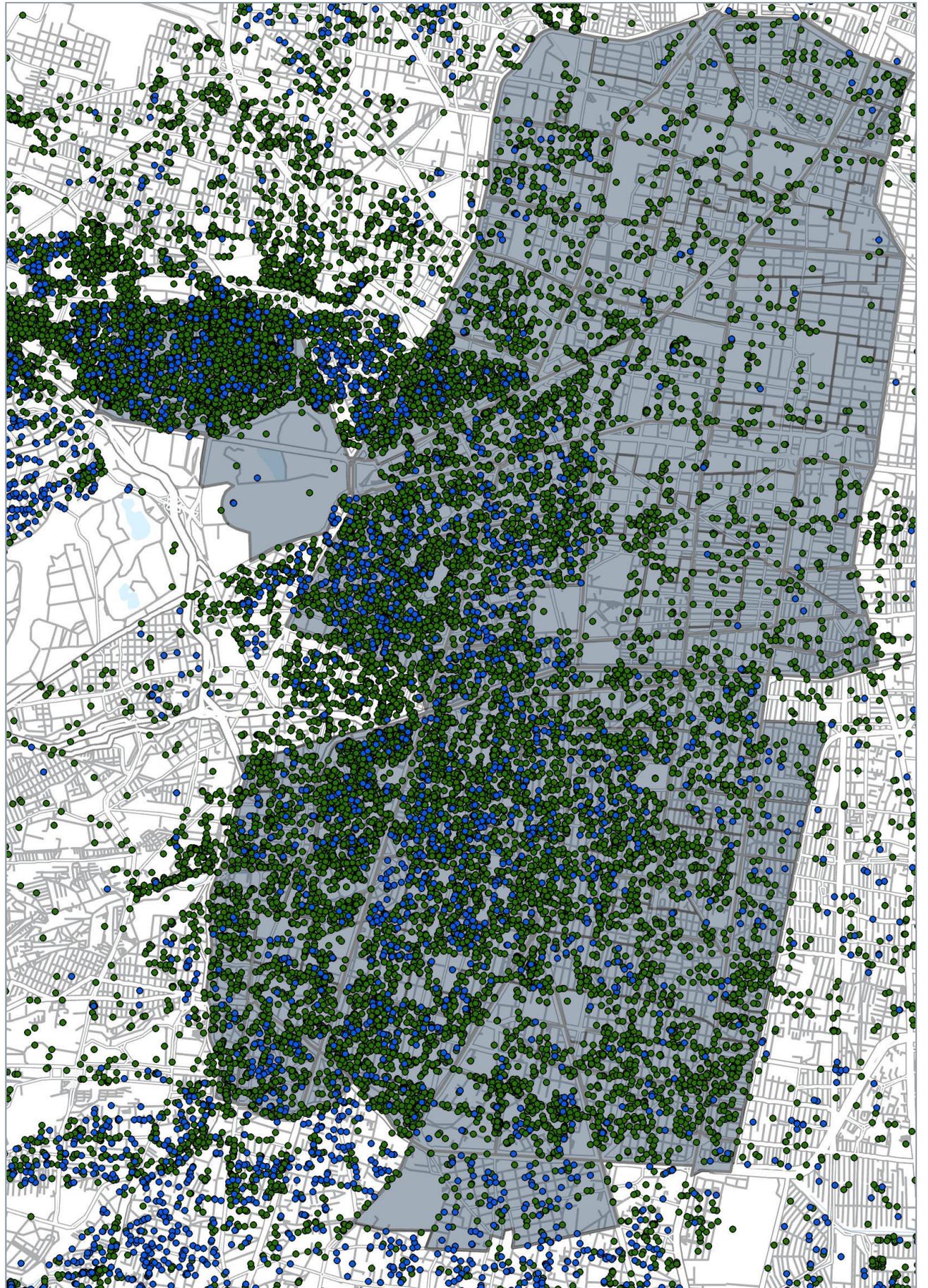
Para la elaboración del presente análisis, se complementa la información y tener un punto de control más, para ello se recolectó información de anuncios en portales de internet, incluyendo:

- 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

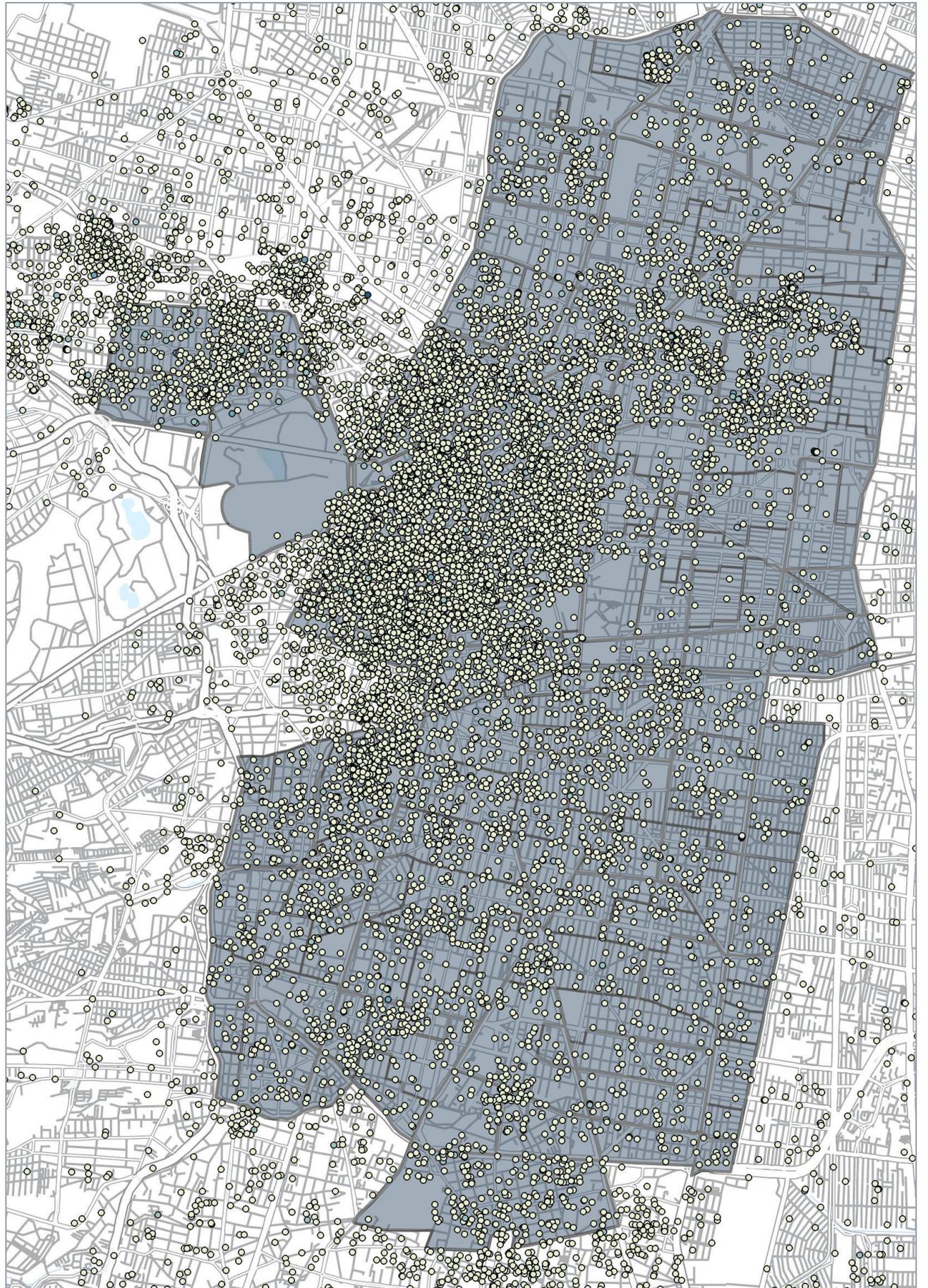
- Los anuncios contienen información sobre la superficie, precio y ubicación de los inmuebles

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.

Anuncios de vivienda en renta
Marzo 2019 a diciembre 2022

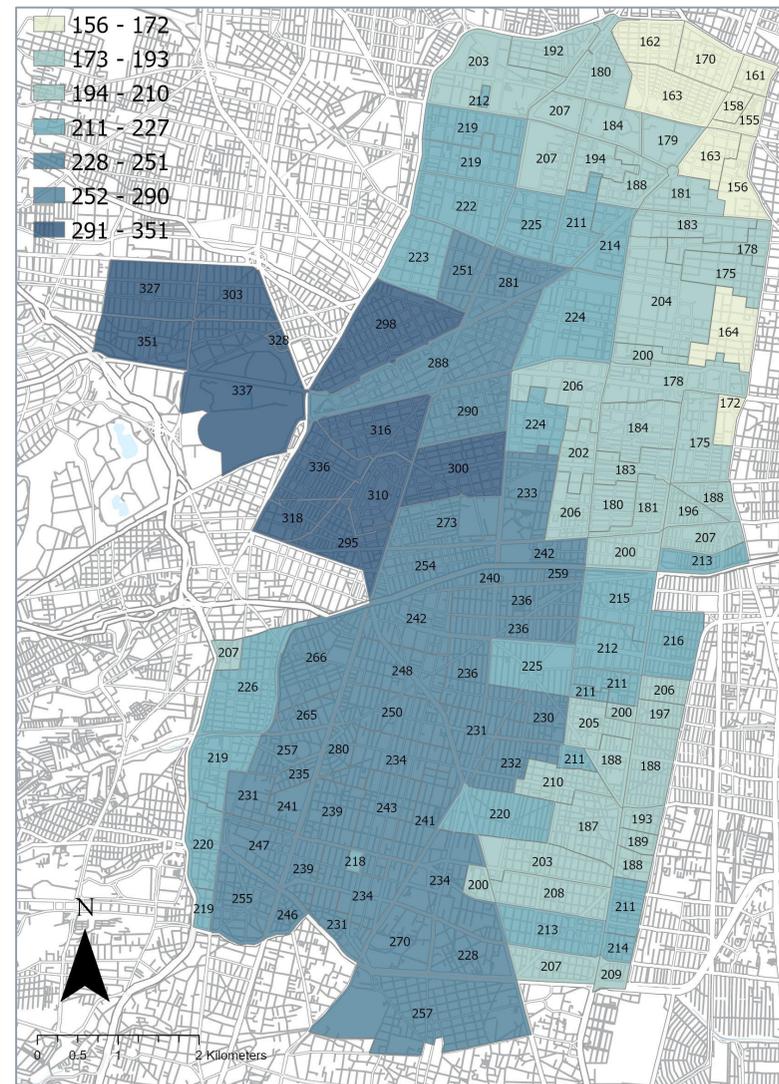
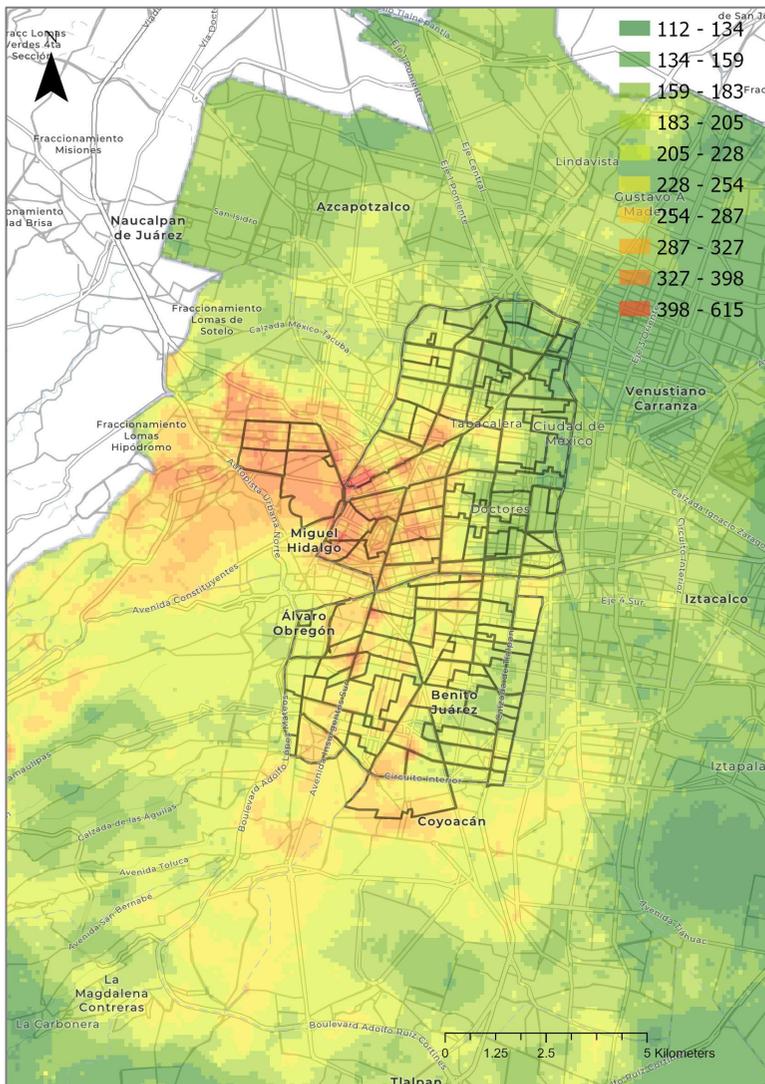


Anuncios de Airbnb
Diciembre 2022



PRECIO DE RENTA DE VIVIENDA

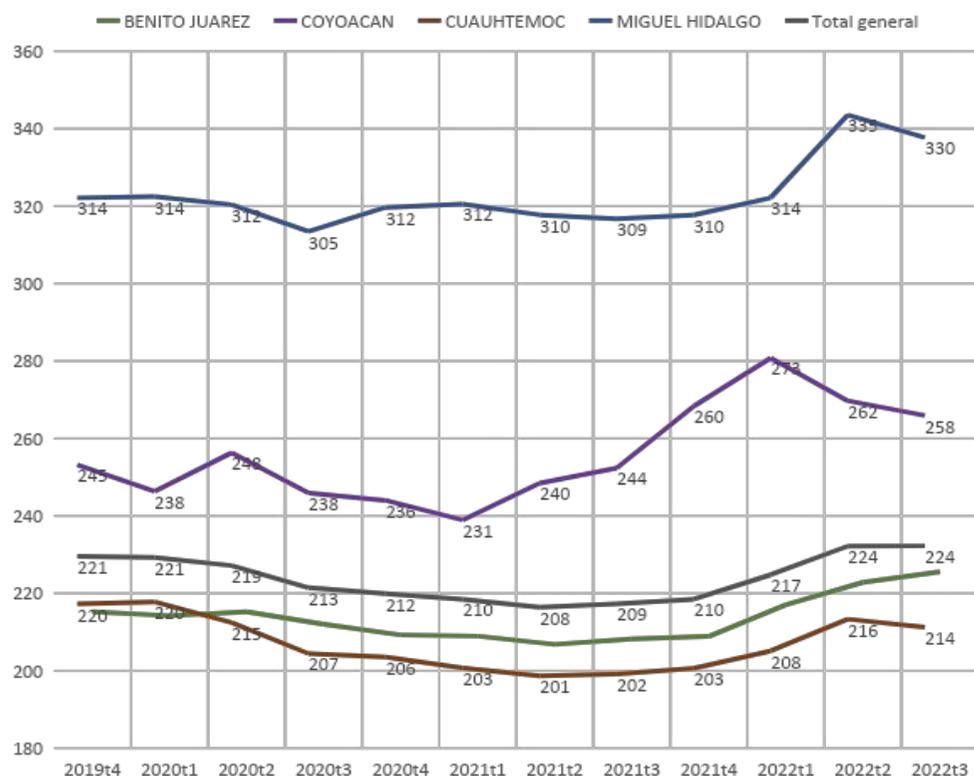
- En diciembre de 2022, los precios de renta en la Ciudad de México varían entre los 110 y 600 pesos al mes por m²
- Las colonias en zona de estudio tienen precios de renta promedio entre los 156 y 350 pesos al mes por m²
- Algunas de las colonias de la zona de estudio son de las colonias más caras para 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



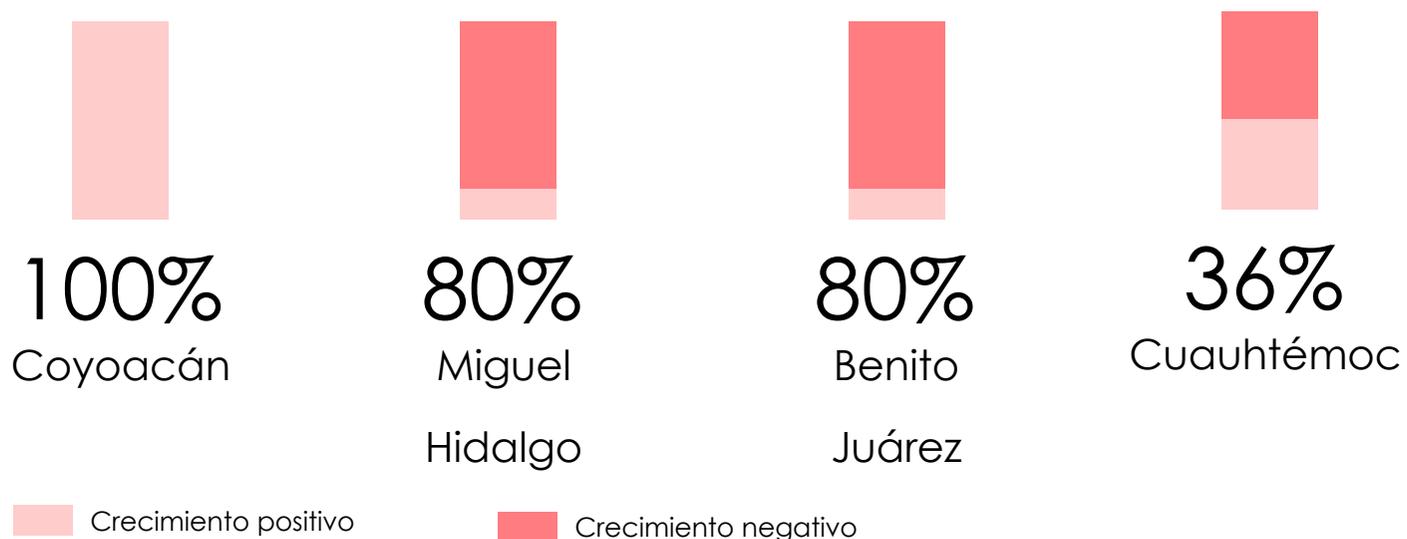
- El precio de renta promedio en colonias dentro de las alcaldías en el universo de estudio a finales de 2022 fue de:
 - Miguel Hidalgo: 330 pesos al mes por m²
 - Coyoacán: 258 pesos al mes por m²
 - Benito Juárez: 224 pesos al mes por m²
 - Cuauhtémoc: 214 pesos al mes por m²
- La crisis sanitaria 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

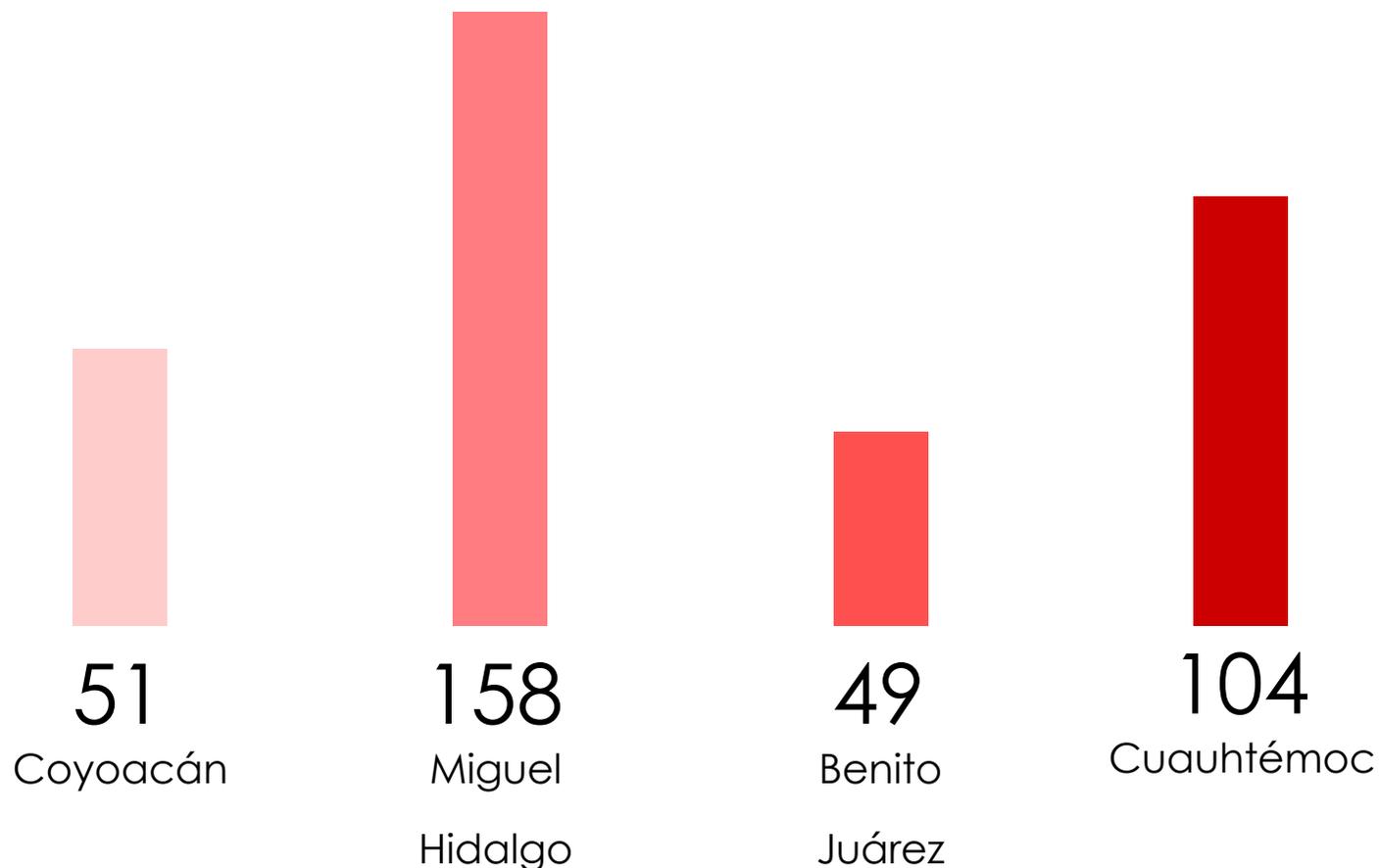


CONCENTRACIÓN DE INMUEBLES EN RENTA EN AIRBNB

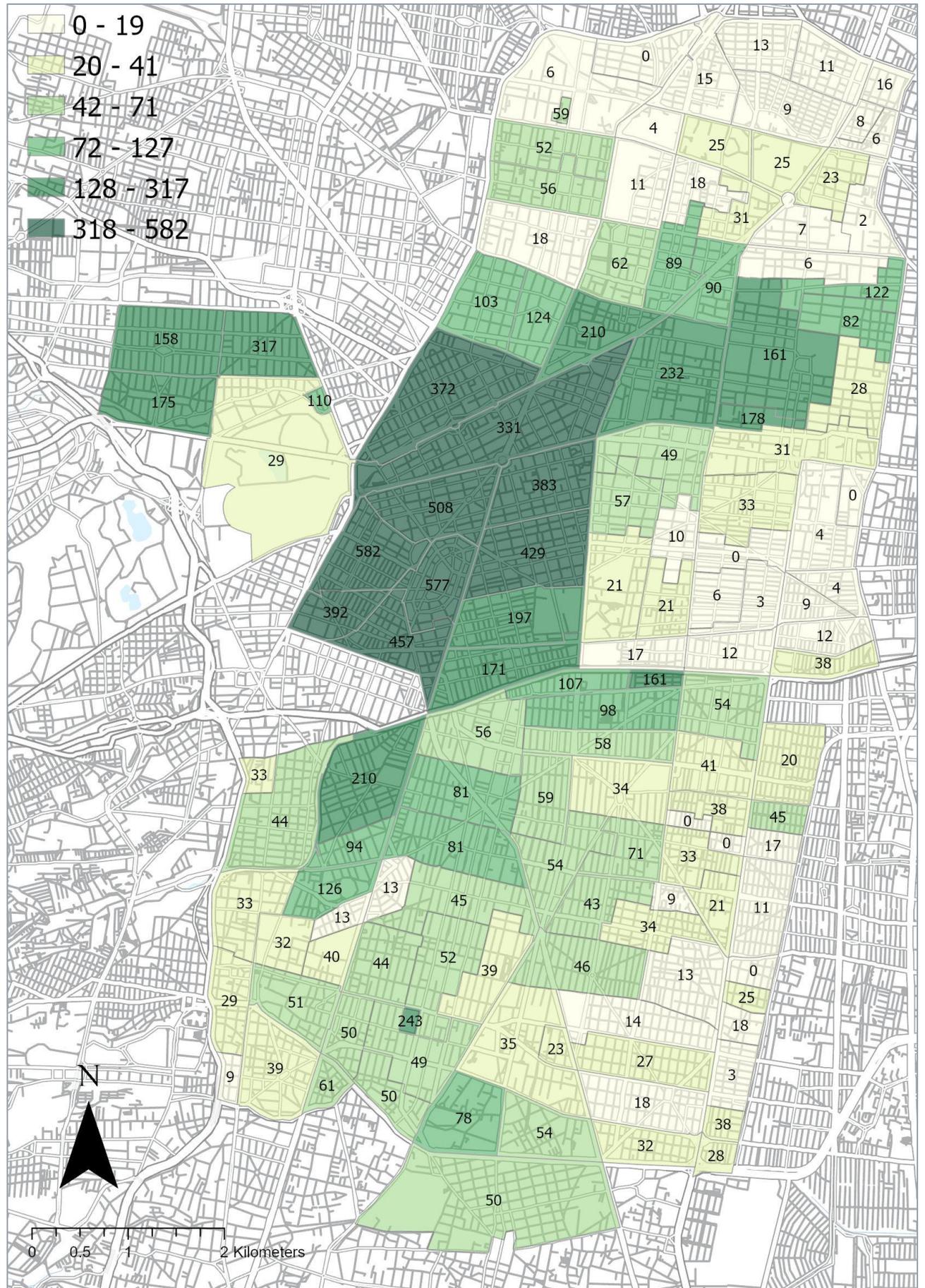
- La oferta de inmuebles en renta en Airbnb tiene una mayor concentración en colonias como Polanco, Roma, Condesa y Juárez.
- A nivel Alcaldía, Miguel Hidalgo tiene el mayor nivel de concentración de ofertas, seguido por Cuauhtémoc, Coyoacán y Benito Juárez.
- En promedio de estas 4 alcaldías, las ofertas por km² es de 79.

Concentración de inmuebles en la renta en Airbnb por Alcaldía, dic. 2022

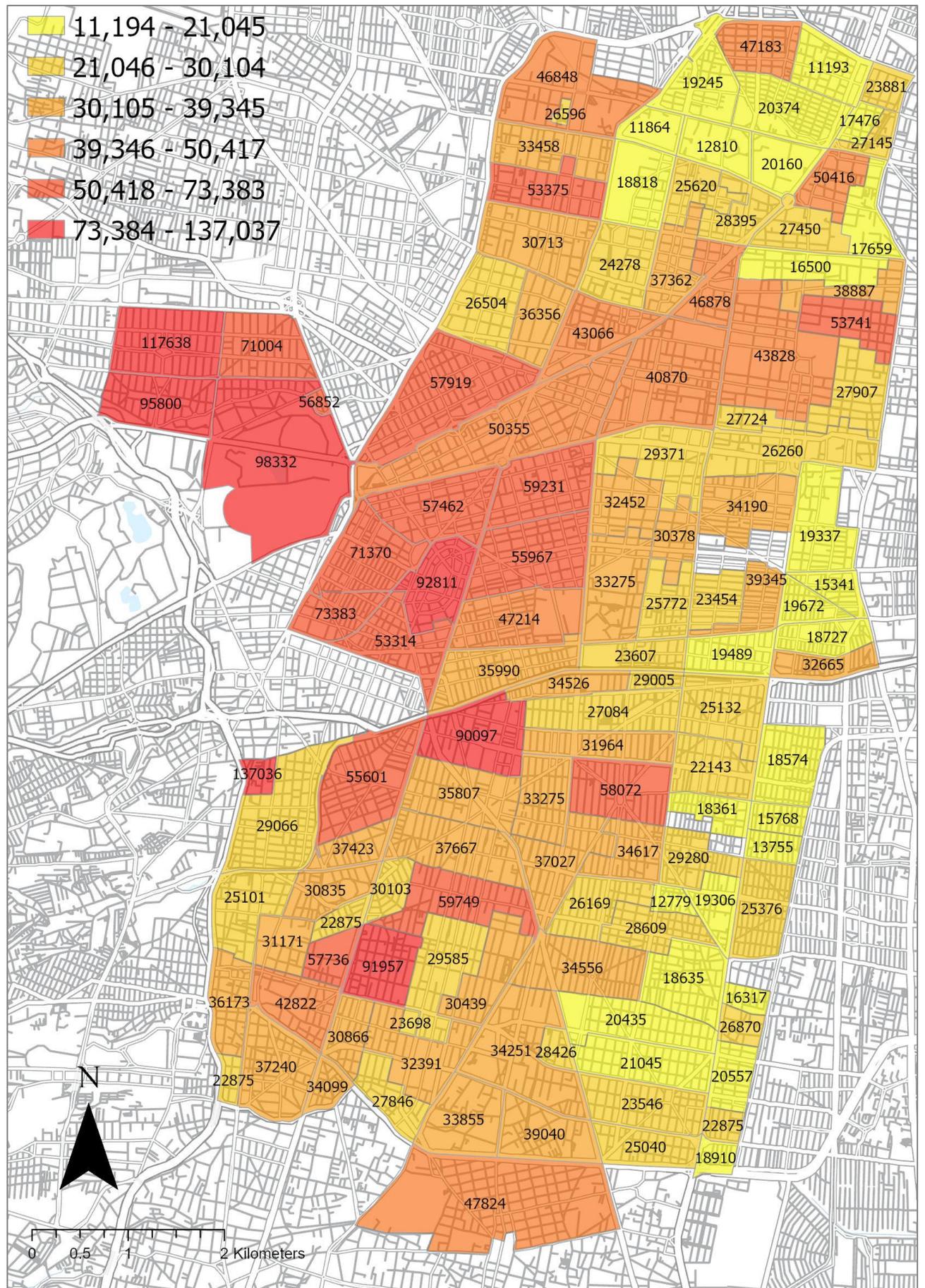
Ofertas por km²



Concentración de inmuebles en la renta en Airbnb, dic. 2022
Ofertas por km2

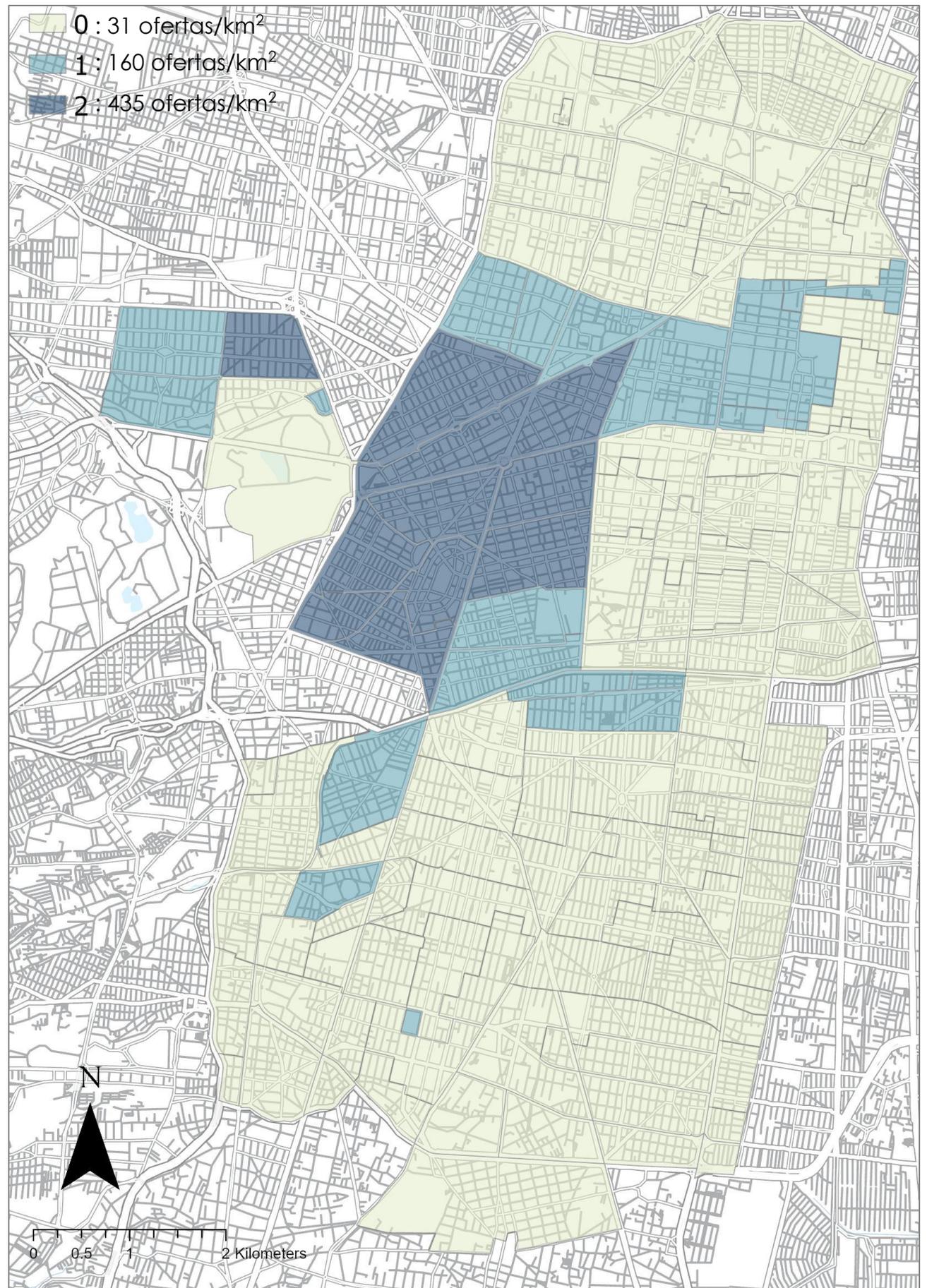


Precio de renta | tarifa mensual Airbnb, dic. 2022
Pesos al mes



- Los precios de renta de inmuebles en Airbnb en el universo de estudio varían entre 11 mil y 130 mil pesos al mes
- Las colonias de mayor precio son Polanco, Condesa, Roma y algunas colonias en la del Valle

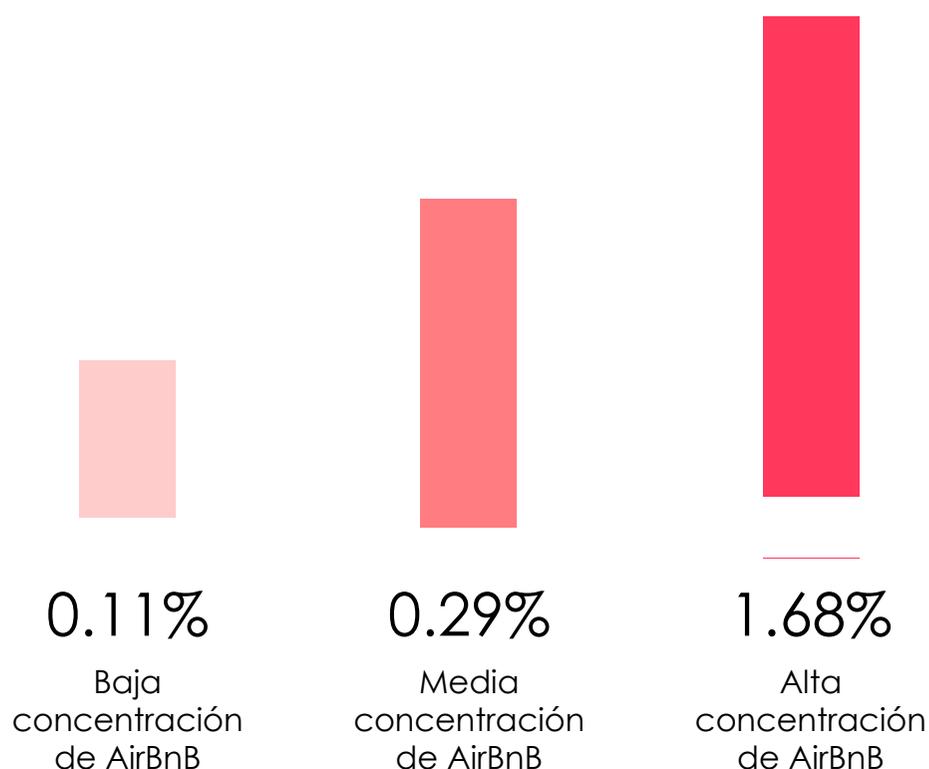
Grupos de concentración de Airbnb



IMPACTO DE AIRBNB EN EL INCREMENTO DE PRECIOS DE RENTA DE VIVIENDA

Cambio en el precio de renta de vivienda

Porcentaje de incremento anual, 2019 - 2022



- Para el análisis, el universo de colonias fue segmentado en 3 grupos, en función de la concentración de ofertas de Airbnb
- El grupo con alta concentración de Airbnb, mostró un crecimiento compuesto anual en su precio de renta 2019 – 2022 de 1.68%
- Dicho valor es más de 5 veces el crecimiento observado en el grupo de concentración media de Airbnb y alrededor de 15 veces mayor al crecimiento en el grupo de baja concentración de Airbnb
- Lo anterior es indicativo del incremento en precios de renta, tiene mayor intensidad en colonias con una presencia fuerte de inmuebles en renta en Airbnb. Sin embargo, la penetración de Airbnb en los precios de rentas no es significativa.

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

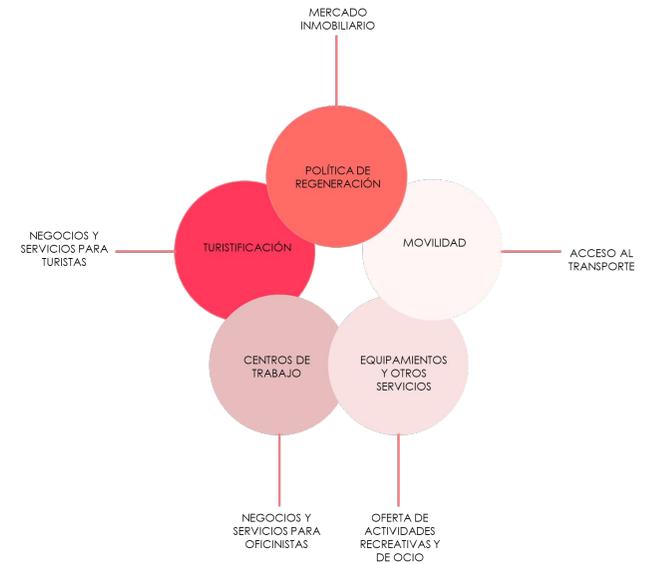
El proceso de gentrificación en la zona de estudio lleva aproximadamente 20 años.

Los procesos de gentrificación son de largo plazo.

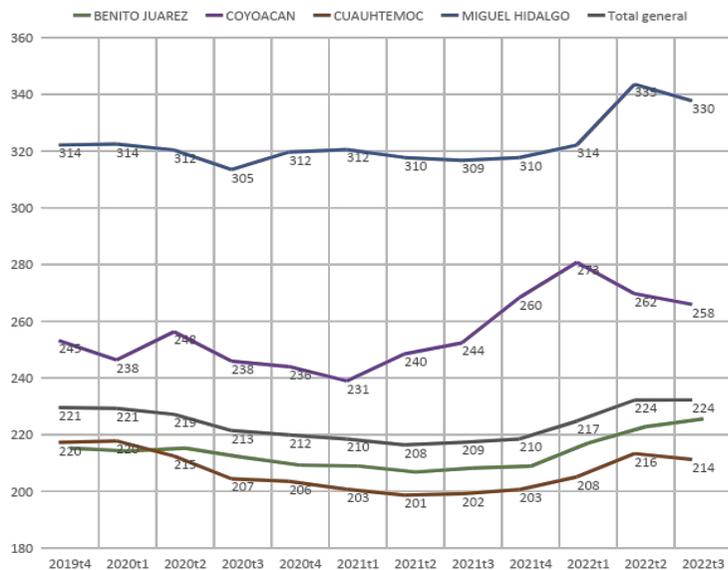
En la zona de estudio se reconocen al menos cinco factores que ha impulsado este proceso:

- 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.



Bibliografía



- 1 Smith y Hendel (2012). La nueva frontera urbana : ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de sueños. Madrid.
- 2 Harvey, D. (2007). Espacios de esperanza. Akal.Madrid
- 3 Casgrain y Janoschka (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas El ejemplo de Santiago de Chile. Andamios. Revista de Investigación Social
- 4 Macri y la gentrificación. Revista Riachuelo. (2012)
- 5 Beltrán & Martínez. (2011). Problemas de gentrificación en la ciudad actual.
- 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.
- 8 Delgadillo, Díaz & Salinas. (2015). Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.
- 9 Castillo-Oropeza; Delgado; García-Morales.(2018). Gentrificación y desastre en la Zona de La Condesa. Revista Bitácora Urbano Territorial. Universidad Nacional de Colombia, Colombia
- 10 Janoschka, Sequera y Salinas. (2014). Gentrification in Spain and Latin America: a Critical Dialogue". International Journal of Urban and Regional Research.
- 11 Salinas, L.(2019). Política de Vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. Instituto de Geografía de la UNAM, en un boletín de la universidad.
- 12 Neri,L. (2009). El espacio público urbano como generador de la integración social en los vecindarios Roma y Condesa de la Ciudad de México. 1985-2008. Ciudad de México: FLACSO
- 13 Díaz, I. (2016). "Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación?" Territorios.
- 14 Salinas, A. (2013). "La gentrificación de la Colonia Condesa, Ciudad de México. Aporte para una discusión desde Latinoamérica". Revista Geográfica de América Central
- 15 AirBnb. <https://news.airbnb.com/es/about-us/>
- 16 Marchetti M., Emol. (2019).Airbnb en el mundo: Cómo se ha regulado en otros países el uso de esta plataforma.

Bibliografía



- 17 AirDNA. <https://www.airdna.co/>
- 18 Declaraciones de la jefa de Gobierno de la CDMX.
- 19 Secretaria de Turismo de la CDMX.
- 20 AirBnb. <https://news.airbnb.com/es/about-us/>
- 21 <https://datamexico.org/es/profile/geo/ciudad-de-mexico-cx#population-and-housing>
- 22 La vivienda en renta: un mercado atractivo en medio de la pandemia. Softec
- 23 Datatur. Sectur, 2021 Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación, Estadística e Informática;
- 24 Informe de Mercado Inmobiliario. Lamudi. 2018
- 25 Comprar casa en CDMX: el sueño imposible para los millennials. 2018. Janet Gómez
- 26 Nexos. Regular Airbnb en CDMX: un paso contra la crisis de vivienda | Máximo Ernesto Jaramillo-Molina, 2022
- 27 Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)
- Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), INEGI.2022
- 28 Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). INEGI, 2022.
- 29 Barron, Kung & Proserpio. (2019). When Airbnb Listings in a City Increase, So Do Rent Prices. Harvard Business Review. <https://hbr.org/>
- Código Fiscal de la Ciudad de México, última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de diciembre de 2022, disponible en: <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/45edcc764eb95c905412604e86eb20195b16f27e.pdf> última fecha de consulta 16/02/2023.
- SEGOB-INM, 2022
- Perfil del turista que visita la CDMX" Secretaria de Turismo de la CDMX. <https://www.turismo.cdmx.gob.mx/>
- Datatur. Sectur, 2021 Secretaría de Turismo del Gobierno del Estado. Dirección de Planeación, Estadística e Informática; Departamento de Estadística. Con base en INEGI. Dirección General de Estadísticas Económicas. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). www.inegi.org.mx (Enero de 2022). https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx
- Centro de investigación CICOTUR de la Universidad Anáhuac
- datavizero.com | ¿Dónde están los AirBnB en la CDMX, 2019

Bibliografía



- Boletín estadístico noviembre 2022 disponible en: https://www.turismo.cdmx.gob.mx/storage/app/media/Estadisticas/2022/11_BoletinEstadisticoNoviembre_2022.pdf última fecha de consulta 16/02/2023.
- Departamento de Estadística. Con base en INEGI. Dirección General de Estadísticas Económicas. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENU). www.inegi.org.mx (Enero de 2022). https://www.datatur.sectur.gob.mx/ITxEF/ITxEF_DF.aspx
- INEGI, 2023. Censo de población y vivienda, 2020.
- Panorama sociodemográfico de la CDMX, 2020.
- AirDNA. <https://www.airdna.co/>
- Datos mundial. <https://www.datosmundial.com/>
- Wikipedia,2023



aenriquez@inteligenciurbana.com.mx

inteligenciurbana.com.mx

