

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México



Rosalba González Loyde

Universidad Autónoma Metropolitana, Departamento de Sociología, Unidad
Azcapotzalco, México.
ORCID: 0000-0001-9572-2046

Recibido: 10 de marzo de 2024. Aceptado: 27 de agosto de 2024.

Resumen

El presente trabajo describe la evolución de Airbnb en la Ciudad de México, tomando como referencia sus patrones de distribución espacial y las características de los anfitriones, según la información mostrada en la plataforma, con el fin de delinear su consolidación y profesionalización. Se busca matizar la idea de que se trata solo de un modelo de economía colaborativa basado en la intermediación entre la oferta y la demanda de un servicio, que, en teoría, genera un aprovechamiento de recursos existentes pero infrautilizados. Para ello, el trabajo se ha dividido en cinco apartados. El primero refiere a una revisión de la literatura sobre estudios de economía colaborativa y Airbnb, con énfasis en lo producido en América Latina. El siguiente trata el marco conceptual que sustenta el presente trabajo, basado en los procesos de hipermercantilización en centralidades urbanas en relación con fenómenos globales del neoliberalismo. El apartado metodológico describe las fuentes de información, sus características, y el análisis espacial de los datos, así como los métodos cualitativos empleados para complementar la interpretación. El cuarto apartado se dedica al reporte del caso de estudio y, por último, las conclusiones, donde se expone por qué es posible hablar de una profesionalización de Airbnb, así como una hipótesis sobre un submercado de alquiler de corta estancia no consignado en los datos recogidos en la plataforma.

PALABRAS CLAVE: AIRBNB. CIUDAD DE MÉXICO. RENTAS DE CORTA ESTANCIA. CENTRALIDAD URBANA.

Consolidation and professionalization of Airbnb in central areas of Mexico City

Abstract

This paper seeks to describe the evolution of Airbnb in Mexico City, taking as a reference its spatial distribution patterns and the characteristics of the hosts based on the information displayed on the platform, to delineate its consolidation and professionalization and to attenuate that it is only a collaborative economy model. For this, the work has been divided into five sections. The first refers to a literature review of studies on the collaborative economy and Airbnb with emphasis on what has been produced in



Latin America. The next, on the conceptual framework to which this paper is anchored, which takes as reference the hypercommercialization processes in urban centers in relation to global phenomena of neoliberalism. The methodological section describes the sources of information, their characteristics and the spatial analysis of the data, as well as qualitative methods to complement the interpretation; the fourth section is for the report of the case study and; finally, the conclusions, where it is expressed why it is possible to speak of a professionalization of Airbnb, as well as a hypothesis about a submarket of short-stay rental that is not consigned in the data collected on the platform.

KEY WORDS: AIRBNB. MEXICO CITY. RENTALS. SHORT TERM RENTALS. URBAN CENTRALITY.

Consolidação e profissionalização do Airbnb em áreas centrais da Cidade do México

Resumo

Este artigo procura descrever a evolução do Airbnb na Cidade do México, tomando como referência seus padrões de distribuição espacial e as características dos anfitriões com base nas informações exibidas na plataforma, a fim de delinear sua consolidação e profissionalização e atenuar o fato de ser apenas um modelo de economia colaborativa. Para tanto, o trabalho foi dividido em cinco seções. A primeira refere-se a uma revisão da literatura de estudos sobre a economia colaborativa e o Airbnb, com ênfase no que foi produzido na América Latina. A próxima, sobre a estrutura conceitual à qual este artigo está ancorado, que toma como referência os processos de hipercomercialização nos centros urbanos em relação aos fenômenos globais do neoliberalismo. A seção metodológica descreve as fontes de informação, suas características e a análise espacial dos dados, bem como os métodos qualitativos para complementar a interpretação; a quarta seção é destinada ao relato do estudo de caso; e, por fim, as conclusões, que expressam por que é possível falar de uma profissionalização do Airbnb, bem como uma hipótese sobre um submercado de aluguéis de curta duração que não está incluído nos dados coletados na plataforma.

PALAVRAS-CHAVE: AIRBNB. CIDADE DO MÉXICO. ALUGUÉIS DE CURTA DURAÇÃO. CENTRALIDADE URBANA.

Introducción

En los últimos años Airbnb ha cobrado protagonismo en la Ciudad de México. Esto se debe, por un lado, al éxito que ha tenido desde su llegada a la capital mexicana y, por otro, al hecho de que es, quizás, una de las caras más visibles de los procesos de segregación socioespacial, con especial énfasis en los barrios más atractivos de la ciudad.

El gobierno capitalino se ha mostrado receptivo a la plataforma. En 2017, la Ciudad de México se convirtió en la primera ciudad de América Latina en formalizar la existencia de Airbnb al imponer un impuesto del 3% a las transacciones dentro de la plataforma (CDMX, 2017), facilitando su inserción en el mercado de renta de corta estancia.

Años más tarde, y luego de críticas sobre la falta de regulación del sistema de renta de corta estancia y la ausencia de mecanismos que aminoren el impacto en el alquiler

tradicional (Aquino, 2022), se comenzaron a establecer propuestas de control. En 2024 entró en vigor el primer mecanismo formal para regular plataformas de renta de corta estancia a través de la Ley de Turismo local. Sin embargo, en julio de ese año, el instrumento de regulación ya había recibido 65 amparos por parte de propietarios que buscaban evitar las obligaciones fiscales impuestas por la nueva ley (Redacción Expansión, 2024).

El debate local sobre la participación de Airbnb sigue vigente, lo que hace aún más relevante analizar su crecimiento y evolución para contribuir al diálogo y a los mecanismos de regulación en juego, no solo para Airbnb, sino para los sistemas de renta de corta estancia en general.

En este sentido, el presente trabajo busca describir la evolución de Airbnb en la Ciudad de México, tomando como referencia sus patrones de distribución espacial y las características de los anfitriones a partir de la información mostrada en la plataforma, con el fin de delinear su intensificación y profesionalización. Asimismo, se pretende matizar la idea de que se trata solo de un modelo de economía colaborativa de baja escala.

Para ello, el trabajo se ha dividido en cuatro apartados. El primero consiste en una revisión de la literatura sobre economía colaborativa, con especial énfasis en los estudios territoriales de Airbnb y los sistemas de renta de corta estancia. El segundo desarrolla el marco conceptual en el que se ancla este trabajo, que toma como referencia los procesos de hipermercantilización en centralidades urbanas en relación con las lógicas del neoliberalismo. El tercer apartado aborda la metodología, donde se detallan las fuentes de información, sus características y el análisis espacial de los datos, así como los métodos cualitativos utilizados para complementar la interpretación. El cuarto se dedica al estudio de caso, en el que se describe e interpreta la información recogida, especialmente en el contexto de la centralidad urbana y el posible proceso de profesionalización de Airbnb en la capital mexicana. Finalmente, se presentan las conclusiones, en las que se explica por qué es posible hablar de una profesionalización de Airbnb y se plantea una hipótesis sobre un submercado de alquiler de corta estancia que no aparece reflejado en los datos recogidos en la plataforma.

Revisión de la literatura

El auge de los sistemas digitales para el consumo de bienes y servicios ha tenido una fuerte penetración en el ámbito doméstico en las últimas décadas. Este crecimiento ha sido significativo en el contexto económico y social de las ciudades. Dentro de estos sistemas se encuentra la economía colaborativa (*sharing economy*), que, al menos en el discurso, promueve la disminución del hiperconsumo y de la contaminación, así como una crítica a las grandes empresas transnacionales (Méndez & Castaño, 2016) a través de la promoción del intercambio de objetos, servicios o conocimientos entre personas (Buenadicha *et al.*, 2017:3).

No obstante, a pesar de este discurso atractivo para las generaciones más cercanas al consumo digital, el impacto de la economía colaborativa no ha sido del todo positivo en los contextos en los que se inserta. Al respecto, ya existe una amplia literatura sobre los efectos negativos de este modelo en América Latina, entre los que destacan la

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

precarización laboral (Reygadas, 2020; Jorquera, 2022; Castellanos, 2020), la dificultad para regular jurídica y normativamente estos sistemas (Doménech Pascual, 2015; Fernández-Monge, 2018) y, aunque en menor medida, el impacto socioterritorial que algunas de estas plataformas tienen en los territorios donde se establecen. En este último ámbito, destacan los estudios sobre una de las empresas emblema del sistema de economía colaborativa: Airbnb, cuyos efectos serán analizados más adelante.

Airbnb fue creada en 2008 como una *startup* de economía colaborativa con un discurso que prometía revolucionar la industria del hospedaje a través del aprovechamiento de espacios subutilizados, permitiendo con ello generar ingresos extra a personas o familias (Batelle, 2017). Sin embargo, ese discurso quedó rápidamente desplazado por el crecimiento de la plataforma en varias ciudades del mundo, convirtiéndose Airbnb en una de las empresas de la industria del hospedaje con mayor visibilidad a nivel global y en América Latina, con un “sólido crecimiento” en países como Brasil y México (E. González, 2024).

Este crecimiento está teniendo un impacto importante en las ciudades donde se inserta, especialmente porque las dinámicas de localización de la oferta suelen coincidir con las zonas más atractivas de las ciudades, no solo para el turismo, sino también para la vida cotidiana, lo que está generando conflictos relacionados con la habitabilidad y el acceso a la vivienda:

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

Esto ha generado un creciente interés por investigar el fenómeno de Airbnb y las rentas de corta estancia, aunque, de acuerdo con Lerena-Rongvaux y Rodríguez (2024), quienes realizan una revisión de la literatura académica sobre Airbnb, este interés parece ser mayoritario desde la perspectiva de la industria del hospedaje y, en menor medida, desde los fenómenos espaciales asociados: “los impactos socioterritoriales de Airbnb, especialmente desde una perspectiva crítica, parecen recibir menos atención, además de que regiones como el sur de Europa o América Latina permanecen subrepresentadas en la literatura” (Lerena-Rongvaux y Rodríguez, 2024:1149).

En la región, destaca el trabajo de Lobo (2020) para Curitiba, Brasil, que describe y analiza la distribución espacial de Airbnb y su impacto en zonas urbanas no turísticas de la ciudad. En relación con el interés metodológico de este trabajo, se subraya la contribución de Cocola-Gant *et al.* (2021) para Lisboa y Oporto, en Portugal, donde describen la transición de los sistemas de renta de corta estancia, desde economías colaborativas (escala local y uso de espacios subutilizados) hacia una industria corporativa de mayor envergadura. Esto lo logran mediante información de la plataforma *Inside Airbnb* y entrevistas a compañías del sector.

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

Para la Ciudad de México, sobresale el trabajo de Madrigal *et al.* (2018), pionero en la exploración de datos sobre la localización de Airbnb y su vínculo con procesos de gentrificación desde una perspectiva espacial. Más recientemente, el trabajo de González-Loyde (2023) busca desmitificar la lógica de la economía colaborativa en la oferta de Airbnb mediante los datos de *Inside Airbnb*, aunque sin profundizar en sus características ni problematizar la demanda dentro de la ciudad.

Centralidad, mercantilización y Airbnb

El fenómeno del encarecimiento de la vida es un problema global. En las últimas décadas, las consignas populares de los movimientos urbanos han estado vinculadas a la dispar relación entre los ingresos de las clases medias y bajas y el costo de vida en las ciudades, así como a la insostenibilidad de un modelo que impide satisfacer todas las necesidades de las personas (Aguirre *et al.*, 2006; Susser, 2016). Estas consignas están precedidas por diversos fenómenos, especialmente enmarcados en la forma de evolución de las ciudades en relación con su desarrollo capitalista. Esto es descrito por De Mattos, siguiendo el pensamiento de Lefebvre, como un proceso de reproducción y supervivencia del capitalismo, en el que la ciudad es la protagonista, ya que es principalmente en ella donde se gestan y manifiestan más intensamente estas transformaciones:

En este proceso, a medida que las relaciones capitalistas de producción fueron logrando imponerse en nuevos lugares de un ámbito territorial cada día más amplio, se fue produciendo una intensificación de la articulación entre los lugares originarios y los que fueron siendo incorporados a esa economía-mundo que, en cada una de sus fases, se fue haciendo geográficamente más extensa. De esta forma, ésta se fue expandiendo hasta conformarse en un espacio mundial de acumulación, que representa la culminación de dicho proceso. (De Mattos, 2016:28)

Este sistema, como proceso, se fortaleció en la segunda mitad del siglo XX con la difusión y aplicación de la idea de que la mejor respuesta a las crisis económicas era mercantilizar los servicios que anteriormente habían sido gestionados predominantemente por los Estados (educación, salud, vivienda, etc.), permitiendo y facilitando la entrada de actores privados: “esta alternativa [...] postulaba que la única salida posible a esta crisis era optar por un derrotero orientado a fortalecer el libre juego de las fuerzas del mercado en la vida económica, de manera de así encaminarse hacia una economía genuinamente capitalista” (De Mattos, 2015:273).

Esta etapa se ha intensificado con la mejora y evolución de las tecnologías de información y movilidad, que han permitido facilitar los procesos de producción, consumo y venta de bienes y servicios. De este modo, es posible comprar algo desde un lugar del mundo, que sea producido y empaquetado en otro, y que la transacción monetaria ocurra en un lugar diferente. Es decir, “la intensificación de la dispersión/concentración territorial de los financieros, productivos y de consumo a escala mundial” (De Mattos, 2015:283).

Esta dispersión-concentración a gran escala tiene impactos territoriales que convergen entre las dimensiones global y local, es decir, fronteras en las que estos dos niveles

interactúan en procesos de producción, consumo y finanzas, donde se materializan los conflictos y las relaciones de poder y resistencia entre estas dos escalas (Sassen, 2010:473-497). Un ejemplo claro de estos lugares, que Sassen (2010:475-477) denomina “zona fronteriza analítica”, son las centralidades urbanas, porque es en ellas donde el fenómeno metropolitano se vive con mayor intensidad y donde, habitualmente, las prácticas globales también se materializan, ya sea por el turismo, la localización de centros financieros o la mejora de espacios públicos e infraestructuras, entre otros.

Estas áreas constituyen lo que diversos autores han denominado “centralidad urbana”, “áreas centrales”, “zona central” o “ciudad del espacio disputado” (Duhau & Giglia, 2008; Coulomb *et al.*, 2016; Coulomb & Delgadillo, 2017). Aunque el debate sobre la definición del concepto ha sido amplio, los autores coinciden en que se trata de zonas de la ciudad donde confluyen la accesibilidad del transporte y el sistema vial; existe una heterogeneidad y diversidad de usos del suelo, así como un grado de mixtura social; y hay una notable presencia de conflictividad urbana derivada de la lucha por el uso y apropiación del espacio entre los diferentes actores que confluyen en estas áreas (Coulomb y Delgadillo, 2017:30).

Como parte de esta conflictividad en la centralidad urbana, se encuentran los conflictos por la vivienda, donde la localización juega un papel relevante en las formas de apropiación del espacio (Lefebvre, 2014 [1972]). En este contexto, las viviendas son elementos fundamentales en este modelo de acumulación de capital, el cual ha sido construido de la mano de promotores internacionales, gobiernos y el sector privado, de acuerdo con Rolnik, Andrade y Marín-Toro:

[...] el sector de la vivienda es estratégico en este proceso, pues se trata de una necesidad universal con potencial de alcanzar una gran escala, teniendo a la vez un gran atractivo político que se traduce en un apoyo público a los negocios privados involucrados en este sector y a la atracción de fondos de inversión financiera. (Rolnik *et al.*, 2021:21)

Si bien la vivienda en general tiene, por sí misma, el potencial de formar parte de las redes financieras a partir de la colocación de créditos hipotecarios y la inversión en urbanización de áreas no urbanas, entre otros factores, la vivienda en alquiler, en específico, se ha convertido en un motor fundamental de la inversión financiera. Esto se debe a su flexibilidad normativa (desregulación) y a su capacidad de adaptación para movilizar a los usuarios de un bien esencial para la reproducción de la vida: la vivienda.

De acuerdo con Rolnik, Andrade Gerreiro y Marín-Toro (2021:29), el caso específico de la vivienda en renta en América Latina podría convertirse en una frontera que vincula las finanzas con el sector inmobiliario, debido al aumento de esta forma de tenencia en la región y a los “mecanismos de concentración de flujos de renta centralizados y de larga permanencia en el tiempo”, los cuales se sostienen en la precarización y en la dificultad para acceder a la vivienda, situación que afecta tanto a las clases populares como a las clases medias.

La vivienda producida en las últimas décadas en las áreas centrales de la Ciudad de México, impulsada primordialmente por las políticas públicas locales de reciclaje y redensificación de dichas áreas, ha sido redirigida, en su mayoría, al alquiler (Puebla,

2016). Esto responde a una lógica que permitió considerar el ladrillo como una inversión más rentable que otros activos financieros, especialmente en las áreas centrales con procesos de valorización constantes (Monterrubio, 2017:201-215; Delgadillo, 2021), fenómeno que parece intensificarse con la entrada de otros actores al mercado habitacional, como las plataformas de renta de corta estancia o las propuestas de alquiler residencial de mediana estancia, como el *coliving*.

Es decir, si bien la vivienda y su producción en sí misma se han convertido en un mercado rentable y atractivo, la vivienda en alquiler, ligada a este mercado, en el contexto de la promoción del turismo local, de la intensificación del nomadismo digital y del retorno a la centralidad, se ha transformado en una forma potenciada de mercantilización de la vivienda.

Es en este contexto donde se inserta el fenómeno de los sistemas de renta de corta estancia, ya que su distribución espacial, como se ha descrito anteriormente, busca ciertos atributos que entran en conflicto tanto con lo habitacional en general como con la vivienda en renta en particular.

Metodología

Para este trabajo, se ha utilizado como base fundamental la información disponible en el sitio web *Inside Airbnb*, una plataforma que publica datos periódicamente sobre la oferta de Airbnb a través de *web scraping*. Estos datos se obtienen del sitio web oficial y son públicos; entre ellos se encuentran el identificador del espacio ofertado, el identificador del anfitrión, el barrio, las coordenadas, el tipo de espacio, el costo por noche, las noches mínimas, los espacios ofertados por anfitrión, el número de reseñas de cada espacio, entre otros.

Cabe aclarar que algunos datos están anonimizados por Airbnb como una medida de protección de datos sensibles, lo que provoca que los puntos se encuentren desfasados aleatoriamente entre 0 y 150 metros de la localización real (Inside Airbnb, s. f.). Por esta razón, se ha utilizado el Área Geoestadística Básica (AGEB) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) para contabilizar los puntos dentro de áreas mayores, con el fin de minimizar el sesgo de localización.

Las bases de datos extraídas corresponden a información recogida en 2019, 2021, 2022 y 2023. La primera base, de julio de 2019, contenía un total de 19,030 espacios activos ofertados en la plataforma, de los cuales el 48,3% correspondía a casas o departamentos completos. En cuanto a los últimos datos de 2023, se registraron 26.760 espacios, de los cuales el 65,1% eran casas o departamentos completos.

Para el análisis, se consideraron únicamente los espacios completos (casas y departamentos) con el objetivo de realizar cartografías de su localización y una identificación de intensidad por AGEB en la Ciudad de México, para presentar y comparar su distribución y crecimiento entre 2019 y 2023.

Además, se llevó a cabo una comparación entre el valor promedio mensual de renta de espacios completos en Airbnb en algunas colonias centrales de la Ciudad de México,

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

tomando como referencia el costo de 15,7 noches (ocupación promedio en Airbnb) y comparándolo con el valor medio de renta mensual en el sistema tradicional a partir de los datos obtenidos de un sitio de oferta inmobiliaria de alquiler. El objetivo de este ejercicio fue conocer la brecha de ganancia entre ambos formatos de alquiler.

Se realizaron ocho entrevistas semiestructuradas a usuarios de Airbnb localizados a través de grupos de redes sociales, tanto anfitriones como hospedantes, con el fin de ilustrar algunas de las prácticas llevadas a cabo por los actores en torno al fenómeno de renta de corta estancia y que, por sus características, no han sido consignados por la información recuperada del *scrapping* de Inside Airbnb. Las preguntas base están consignadas en el Cuadro 1:

Cuadro 1. Preguntas base y temas de interés

	Procesos de búsqueda y promoción	¿Qué se busca?	Factores a considerar	¿Qué se busca?
Anfitriones	¿Cómo es el proceso de promoción de sus espacios?	Identificar procesos formales e informales	¿Qué elementos consideran para aceptar / rechazar a un hospedante?	Atributos de hospedantes
Hospedantes / Potenciales hospedantes	¿Cómo realizas/ realizan la búsqueda del espacio?	Identificar procesos formales e informales	¿Qué elementos consideran para aceptar o rechazar una oferta?	Localización / atributos espaciales

Estudio de caso

De acuerdo con la información mostrada por la plataforma, en julio de 2019 había 19.030 espacios ofertados activos en Airbnb, es decir, espacios que estaban disponibles para rentar en el período de captura de los datos. De este total, 9193 eran departamentos o casas completas y el restante habitaciones privadas o compartidas, para 2023 la cifra de la oferta total aumentó a 26.760, de los cuales 17.424 se trataron de casas o departamentos completos. Esto significó que de 2019 a 2023 aumentó la oferta de casas y departamentos completos de 48,31% a 65,11% (ver Cuadro 2 y Figura 1), contradiciendo al modelo de economía colaborativa que arroja la existencia de Airbnb en donde el carácter local y de pequeña escala forma parte de su esencia.

Cuadro 2. Número de espacios ofertados en Airbnb por tipo y año

Tipo de espacio	2019	2021	2022	2023
Casa o departamento entero	9193	10.575	14.806	17.424
Habitación privada	9428	8825	7791	8900
Habitación de hotel	0	243	130	95
Habitación compartida	409	378	287	341
TOTAL	19.030	20.021	23.014	26.760

Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Además de la consolidación de la oferta de departamentos y casas completas sobre el resto de tipos de espacios en Airbnb, se encuentra la concentración de la oferta en menor

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

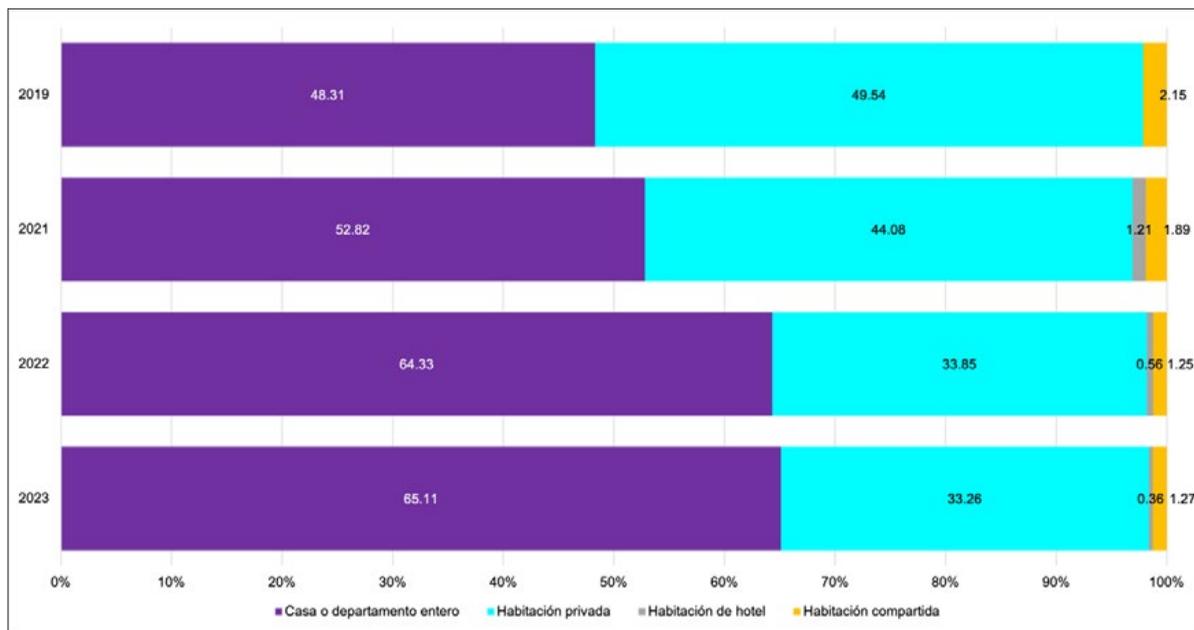


Figura 1. Porcentaje de espacios ofrecidos en Airbnb por tipo y año. Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb, 2019, 2021, 2022 y 2023.

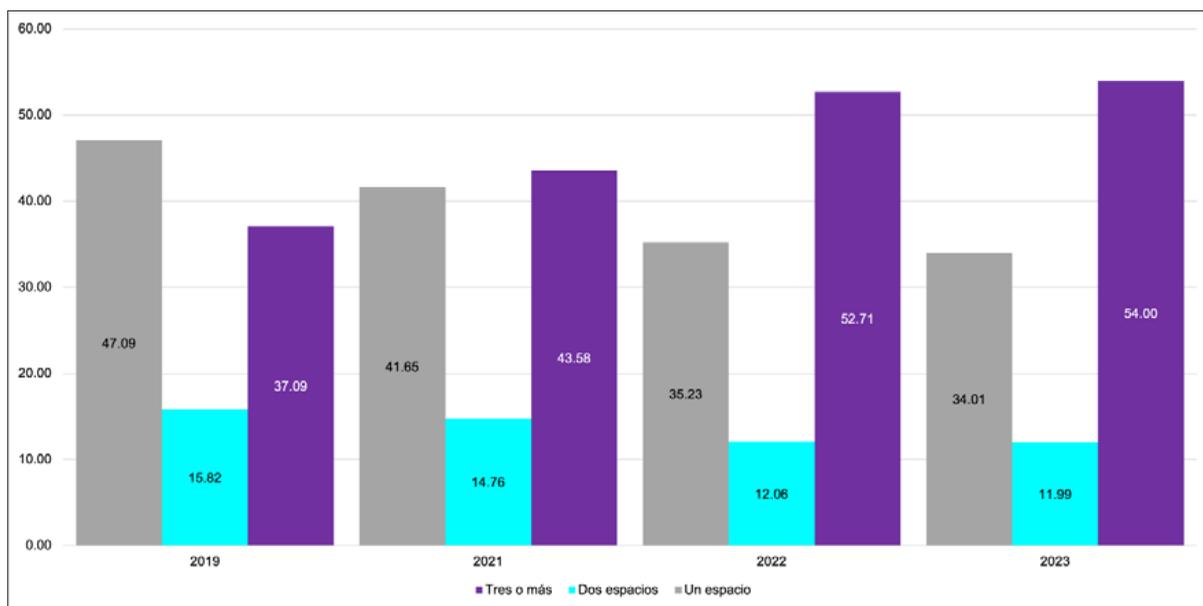


Figura 2. Porcentaje de espacios completos ofrecidos en Airbnb por tipo de anfitrión en relación con el número de espacios que oferta. Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb, 2019, 2021, 2022 y 2023.

número de hosts, es decir, oferentes que administran más de tres departamentos o casas completas en la plataforma. De 2019 a 2023 aumentó en casi un 17% el número de hosts con tres o más espacios registrados en la plataforma y disminuyó considerablemente la oferta de oferentes únicos (con un solo espacio completo administrado) (ver Figura 2).

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
 ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

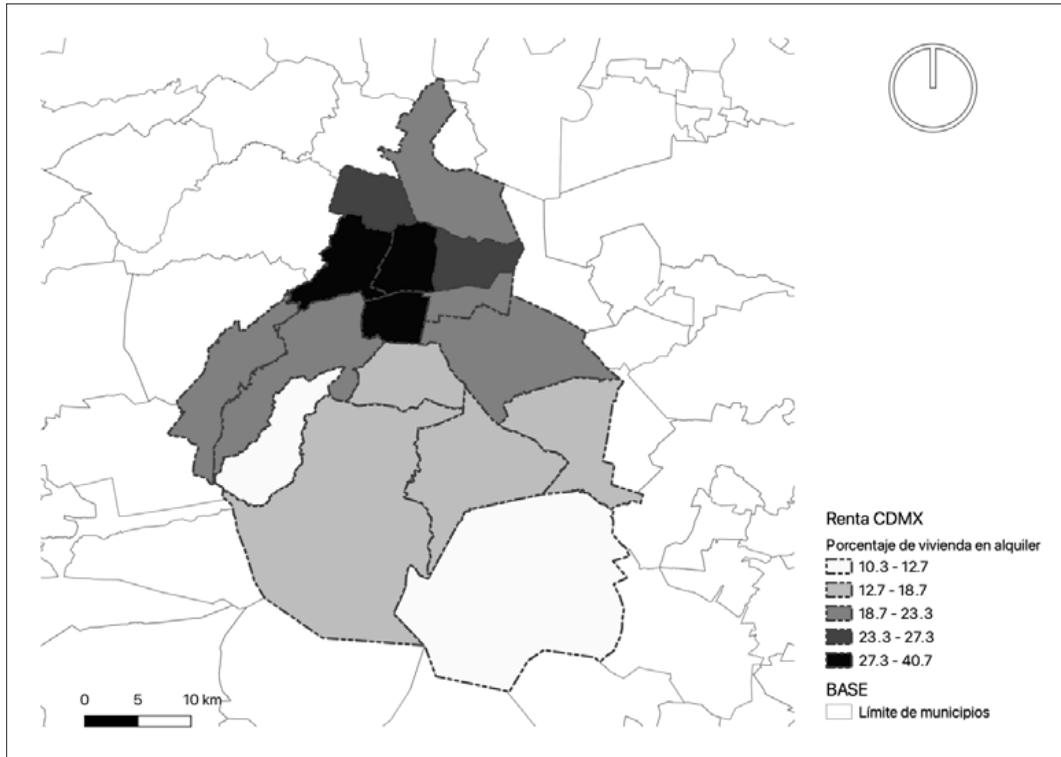


Figura 5. Distribución de la vivienda en alquiler en la Ciudad de México.
 Fuente: elaboración propia con información de INEGI, 2020.

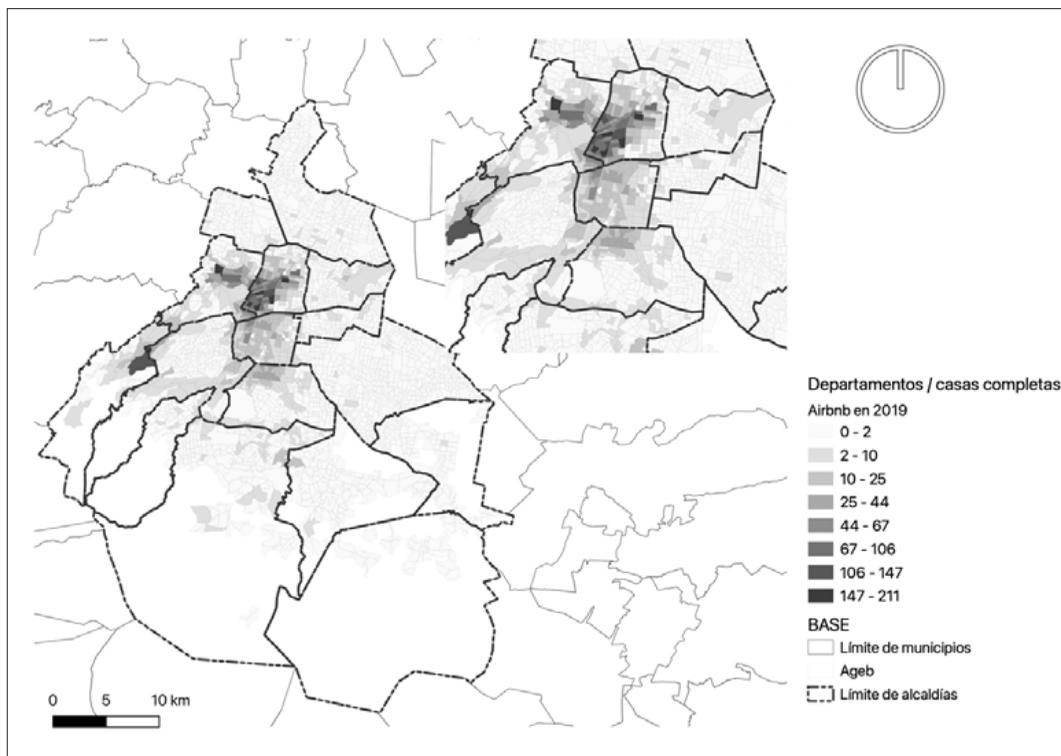


Figura 6. Distribución de la oferta de departamentos y casas completas en Airbnb, 2019.
 Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

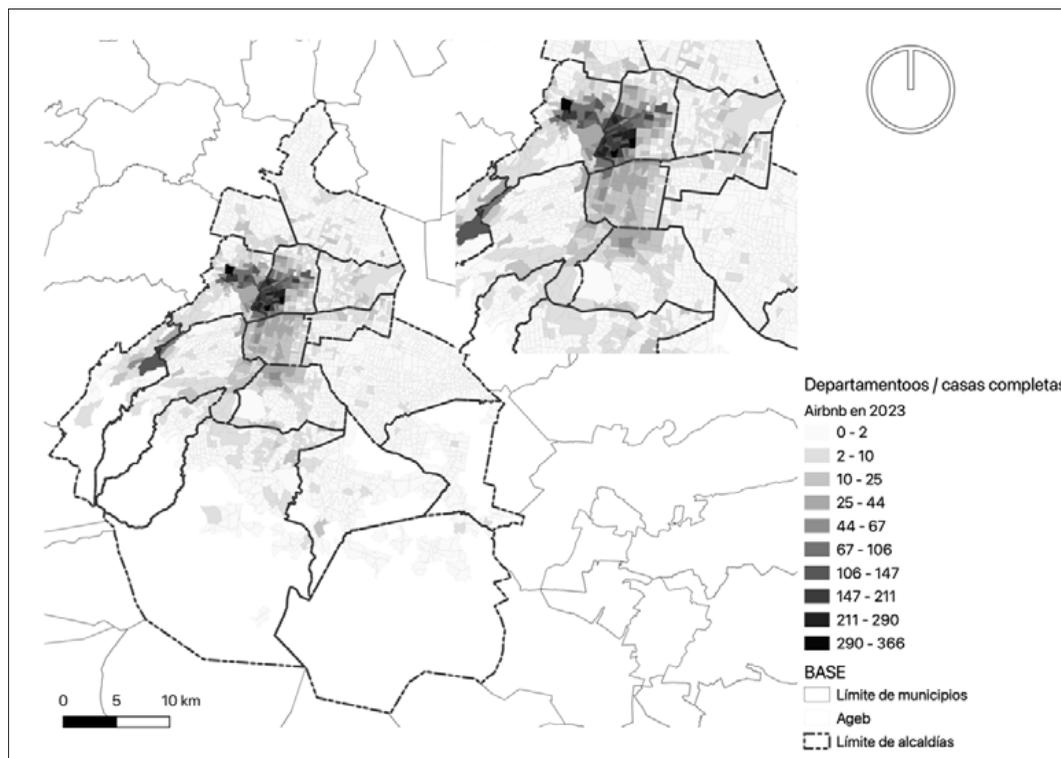


Figura 7. Distribución de la oferta de departamentos y casas completas en Airbnb, 2023.
Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb.

Lo anterior se complementa, también, con la emergente oferta de agencias de gestión de espacios para Airbnb, así como la existencia de oferta de vivienda nueva para su colocación en los sistemas de renta de corta estancia (ver Figuras 3 y 4). Algo descriptivo de un mercado en crecimiento.

Además de la existencia de oferta de servicios vinculados a los sistemas de renta de corta estancia, se encuentra el fenómeno de la localización de la oferta, pues esta está claramente marcada por la distribución de las zonas con mejor oferta de equipamientos y servicios que es coincidente con lo descrito líneas arriba sobre la centralidad urbana, es decir, áreas con accesibilidad vial y de transporte, diversidad de usos de suelo y, con ello, una amplia oferta de actividades culturales y oferta de empleo a distancias accesibles en diferentes modos de transporte.

Estas zonas también suelen concentrar las áreas de mayor porcentaje de vivienda en alquiler, como resultado de la alta movilidad residencial y el alto costo del suelo urbano y la vivienda (Monterrubio, 2017). En el caso de la Ciudad de México esta alta proporción de vivienda en alquiler se concentra a las alcaldías Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Cuauhtémoc, esta última con la mayor actividad turística de la capital y también con el corredor financiero de Av. Reforma (ver Figura 5).

La distribución de la oferta de casas y departamentos completos de Airbnb coincide con las zonas de centralidad urbana, pues esta oferta está vinculada a las amenidades que ofrecen estas áreas de la ciudad: equipamientos y servicios, transporte público, oferta

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

de empleos (especialmente del sector terciario). Es decir, las mejores condiciones de habitabilidad por localización de la ciudad y con ello áreas de mayor valorización de esta (ver Figuras 6 y 7). Su localización y aumento en el período analizado, corresponde a las zonas del corredor financiero de Reforma y las cercanías al Centro Histórico de la Ciudad de México. Una parte del contexto turístico, pero también del centro de empleos del sector servicios de la ciudad.

La localización de la oferta de Airbnb y la concentración de la vivienda de alquiler en la capital mexicana no es coincidencia, sino que ambos sistemas buscan, como lo plantearon Duhau y Giglia (2004), aprovechar el suelo bien ubicado, lo cual genera conflicto de manera natural. Por un lado, está el uso habitacional tradicional, representado por quienes buscan habitar en zonas centrales para evitar largos traslados; por el otro, el sistema de renta de corta estancia, dirigido a turistas y huéspedes que buscan cercanía a entretenimiento, servicios y empleos, así como flexibilidad en los formatos de arrendamiento.

En este sentido, la profesionalización de Airbnb puede observarse en la intensificación de la oferta en las zonas más atractivas de la ciudad, ya que, al tratarse de suelo bien localizado y con mayor demanda, no se trata de vivienda subutilizada —como lo ha planteado el sistema de economía colaborativa—, sino de vivienda que ha sido desplazada o producida, en el caso de vivienda nueva, para el mercado de renta de corta estancia.

Cuanto más atractivo es un espacio dentro de la ciudad, es más probable que se desplace hacia usos más rentables económicamente, bajo la lógica del “máximo y mejor uso” (Morales-Schechinger, 2005:4). En sistemas de alquiler desregulados¹ como el de la Ciudad de México, al permitir que el mercado determine el sistema de oferta de vivienda, es probable que se decida en favor de aquella que ofrezca mayores ingresos.

Con el fin de identificar la ganancia diferencial entre Airbnb y la renta tradicional, se analizó la información sobre los ingresos potenciales en ambos sistemas. Para Airbnb, se tomó en cuenta la información de Inside Airbnb y se calculó un promedio por noche de espacio completo por colonia. Luego, se utilizó el dato de la media de ocupación mensual para Airbnb (este dato se obtuvo de AIRDNA²) con el fin de obtener promedios mensuales de los ingresos. Cabe aclarar que esta información no toma en cuenta gastos extraordinarios, como pagos a gestores, limpieza, enseres y otros derivados del servicio.

Para el cálculo de la media mensual por colonia, se utilizó información del sitio de oferta inmobiliaria Trovit, de donde se obtuvo una media de las propiedades ofertadas entre octubre de 2022 y enero de 2023.

Se seleccionó un grupo de barrios como muestra para comparar el diferencial entre la oferta en ambos sistemas de alquiler. Todos los barrios están localizados en las alcaldías

1. En la Ciudad de México el instrumento que regula el alquiler actualmente es el Código Civil del Distrito Federal, sin embargo, al ser un instrumento de orden civilista que atiende la relación inquilino-propietario, no toma en cuenta el cómo las decisiones en apariencia individuales del propietario e inquilino tienen impactos colectivos como, por ejemplo, en el valor de la vivienda.

2. De acuerdo con datos de AirDNA, sitio de estadísticas sobre alquileres temporales, la tasa de ocupación de Airbnb en la Ciudad de México es del 57,5% anual, lo que implica que el promedio mensual de días reservados es de 17,5 noches.

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

Cuadro 3. Brecha de costos promedio de alquiler tradicional y Airbnb

Colonia	Alcaldía	Precio promedio por noche (Airbnb)	Airbnb (promedio de 20 noches)	Renta tradicional (Promedio mensual)	Diferencia	Brecha de costo renta tradicional vs corta estancia
Guerrero	Cuauhtémoc	\$ 1.118,58	\$ 22.371,60	\$ 8.880,00	\$ 13.491,60	151,93
Buenavista	Cuauhtémoc	\$ 884,52	\$ 17.690,40	\$ 11.383,00	\$ 6.307,40	55,41
San Miguel Chapultepec	Miguel Hidalgo	\$ 2.070,37	\$ 41.407,40	\$ 17.238,00	\$ 24.169,40	140,21
Santa María la Ribera	Cuauhtémoc	\$ 1.669,89	\$ 33.397,80	\$ 14.930,00	\$ 18.467,80	123,70
Roma	Cuauhtémoc	\$ 2.294,50	\$ 45.890,00	\$ 18.290,00	\$ 27.600,00	150,90
Letran Valle	Benito Juárez	\$ 1.524,27	\$ 30.485,40	\$ 19.525,00	\$ 10.960,40	56,14
Mixcoac	Benito Juárez	\$ 1.039,50	\$ 20.790,00	\$ 17.664,00	\$ 3.126,00	17,70
Narvarte	Benito Juárez	\$ 1.208,25	\$ 24.165,00	\$ 18.223,00	\$ 5.942,00	32,61
Nápoles	Benito Juárez	\$ 1.584,35	\$ 31.687,00	\$ 26.062,00	\$ 5.625,00	21,58
Del Valle	Benito Juárez	\$ 1.580,68	\$ 31.613,60	\$ 18.142,00	\$ 13.471,60	74,26
Tacubaya	Miguel Hidalgo	\$ 732,36	\$ 14.647,20	\$ 13.200,00	\$ 1.447,20	10,96
Anáhuac	Miguel Hidalgo	\$ 1.646,31	\$ 32.926,20	\$ 25.024,00	\$ 7.902,20	31,58
San Rafael	Cuauhtémoc	\$ 1.029,49	\$ 20.589,80	\$ 22.793,00	-\$ 2.203,20	-9,67
San Pedro de los Pinos	Benito Juárez	\$ 1.097,19	\$ 21.943,80	\$ 16.771,00	\$ 5.172,80	30,84
Escandón	Miguel Hidalgo	\$ 1.352,06	\$ 27.041,20	\$ 18.845,00	\$ 8.196,20	43,49
Condesa	Cuauhtémoc	\$ 2.937,83	\$ 58.756,60	\$ 41.524,00	\$ 17.232,60	41,50
San José Insurgentes	Benito Juárez	\$ 1.357,67	\$ 27.153,40	\$ 26.733,00	\$ 420,40	1,57
Doctores	Cuauhtémoc	\$ 1.072,20	\$ 21.444,00	\$ 12.250,00	\$ 9.194,00	75,05
Centro Histórico	Cuauhtémoc	\$ 1.578,94	\$ 31.578,80	\$ 17.723,00	\$ 13.855,80	78,18
Buenos Aires	Cuauhtémoc	\$ 658,85	\$ 13.177,00	\$ 8.030,00	\$ 5.147,00	64,10
Tacuba	Cuauhtémoc	\$ 774,73	\$ 15.494,60	\$ 15.047,00	\$ 447,60	2,97
Álamos	Benito Juárez	\$ 1.074,96	\$ 21.499,20	\$ 16.000,00	\$ 5.499,20	34,37
Santa Cruz Atoyac	Benito Juárez	\$ 1.118,80	\$ 22.376,00	\$ 24.350,00	-\$ 1.974,00	-8,11
Actipan	Benito Juárez	\$ 1.283,96	\$ 25.679,20	\$ 22.333,00	\$ 3.346,20	14,98
Granada	Miguel Hidalgo	\$ 3.558,12	\$ 71.162,40	\$ 39.347,00	\$ 31.815,40	80,86
Tabacalera	Cuauhtémoc	\$ 1.470,00	\$ 29.400,00	\$ 27.880,00	\$ 1.520,00	5,45
Anzures	Miguel Hidalgo	\$ 1.992,79	\$ 39.855,80	\$ 28.263,00	\$ 11.592,80	41,02
Xoco	Benito Juárez	\$ 1.226,47	\$ 24.529,40	\$ 27.118,00	-\$ 2.588,60	-9,55
Juárez	Cuauhtémoc	\$ 1.658,73	\$ 33.174,60	\$ 37.636,00	-\$ 4.461,40	-11,85
Cuautémoc	Cuauhtémoc	\$ 1.951,75	\$ 39.035,00	\$ 44.773,00	-\$ 5.738,00	-12,82

Fuente: elaboración propia con información de Inside Airbnb (2023) y portal inmobiliario Trovit (Datos de propiedades ofertadas entre 10/2022 y 1/2023).

Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo, y presentan una oferta relevante de Airbnb. Es posible notar que hay algunos casos en los que el diferencial entre Airbnb y la renta tradicional es negativo, es decir, de acuerdo con los datos, la ganancia en Airbnb es menor que en la renta tradicional. Este es el caso de las colonias Juárez y Cuauhtémoc, en la alcaldía Miguel Hidalgo, y la colonia Xoco, en la alcaldía Benito Juárez (ver Cuadro 3). Algo contraintuitivo al discurso dominante en contra de Airbnb. ¿Por qué sucede

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE



Figura 8. Entradas de migrantes con permisos temporales y permanentes en la Ciudad de México 2012-2023. Fuente: elaboración propia con datos de la Unidad de Política Migratoria de México.

esto?, ¿por qué los *hosts* continúan manteniendo sus inmuebles en la plataforma? Más importante aún, ¿por qué sigue en aumento la oferta de espacios completos?

Una posible respuesta: la renta de mediana estancia. Durante la pandemia, México fue de los pocos países con medidas laxas de confinamiento y de movilidad internacional (M. González, 2021), algo que aparentemente fue positivo para el ya creciente movimiento del nomadismo digital y del *homeoffice* (McCabe *et al.*, 2024). Por lo que la Ciudad de México, incluyendo otros destinos en el país, se convirtieron en atractivos para ciertos perfiles de migrantes. Perfiles en busca de acceso a servicios, transporte público y oferta de equipamientos culturales y de ocio en general.

De acuerdo con datos de la Unidad de Política Migratoria de México, desde 2013 ha habido crecimiento constante de entradas de extranjeros con permisos temporales y permanentes solo en la Ciudad de México y, aunque hubo un decrecimiento importante en 2020, la tendencia de crecimiento se recuperó con facilidad los años siguientes (ver Figura 8). Si bien no es posible calificar toda la migración entrante con las dinámicas de renta de corta estancia, sí es posible identificar un factor de crecimiento de ciertos perfiles y sus patrones de localización y demanda de servicios dentro de la ciudad, algo poco explorado en la literatura académica pero que ha tenido un creciente interés en la prensa local de la ciudad (Rosales, 2024; Olán, 2024; Mediotiempo, 2024; Sánchez, 2024).

A través de búsquedas en grupos de Facebook de nómadas digitales o migrantes³ en Ciudad de México, se localizaron perfiles tanto de usuarios como de anfitriones y se realizaron ocho entrevistas semiestructuradas sobre el uso de Airbnb. En al menos cinco

3. Se encontraron múltiples sitios dedicados a la generación de redes para compartir información de nómadas digitales, entre ellos destaca el grupo público: "Foreigners & Expats in Mexico City (CDMX)" con más de 30.000 miembros.

entrevistas (tres a oferentes y cuatro a hospedantes), se encontró que existían acuerdos entre anfitriones y huéspedes para alargar la estancia sin corroborar el acuerdo dentro de la plataforma. Esto, por un lado, abarata el costo para quienes se hospedan y permite que los ingresos para los anfitriones sean directos, evitando el cobro por servicio e impuestos que realiza Airbnb. Uno de los entrevistados aseguró que sus ingresos eran mayores cuando realizaba el acuerdo directo con sus hospedantes, aunque afirmó que las estancias nunca excedían los 30 días.

Conclusiones

Si bien Airbnb se convirtió en un atractivo sistema de renta de corta estancia, que compite fuertemente con el mercado hotelero tradicional y promueve un tipo de turismo, en teoría, más asequible para ciertos sectores, también es cierto que su llegada ha generado conflictos en términos de vivienda. Los incipientes mecanismos de control resultan insuficientes para contrarrestar las dinámicas de segregación socioespacial que se le atribuyen.

En este contexto, las áreas centrales son un punto de conflicto permanente, ya que convergen diversos intereses por hacer uso del espacio mejor ubicado de la ciudad. Airbnb en general, y los usuarios profesionalizados de la plataforma en particular, se han convertido en actores fundamentales en la ciudad, con especial énfasis en las áreas centrales, donde se concentra la oferta de este modelo. A través de la información mostrada y del trabajo cualitativo exploratorio mediante entrevistas, es posible percibir una consolidación y profesionalización de Airbnb a través de cuatro factores:

- » Clústeres de localización en áreas centrales, por ser zonas de alto interés inmobiliario.
- » Tendencia mayoritaria y crecimiento del número de unidades de viviendas completas en la oferta.
- » Crecimiento y consolidación de los multioferentes.
- » Emergencia de servicios especializados para el sistema de renta de corta estancia y producción de vivienda dirigida a este modelo.

La distribución espacial de la oferta de Airbnb en las zonas centrales y de mayor interés inmobiliario, coincidente con la concentración de la vivienda de alquiler de la capital mexicana, así como su consolidación en dichas áreas, es un indicador que permite refutar la idea de que se trata de vivienda subutilizada, tal como se plantea en el discurso de la *sharing economy*. Se trata, más bien, de una forma de rentabilizar con mayor ganancia la vivienda bien localizada en la ciudad, aprovechando la infraestructura y el equipamiento existente, así como los servicios ofertados tanto para el turismo como para el trabajo remoto.

Lo anterior, facilitado por la participación del gobierno local, que ha permitido la inserción del sistema sin mecanismos de regulación que frenen su crecimiento y el impacto en el mercado de vivienda, ha tenido como resultado que otros actores vinculados al mercado inmobiliario se sientan atraídos por la capacidad de aprovechar el suelo bien ubicado de la ciudad. De acuerdo con De Mattos, esto es el resultado de:

la consolidación de un régimen de acumulación conducido por las finanzas, bajo cuya vigencia se produjo la revitalización de la mercantilización de la vida social

y una evolución asociada a una progresiva pérdida de prioridad de los objetivos sociales y ambientales en la gestión pública. (De Mattos, 2016:31)

La profesionalización del mercado de Airbnb implica una necesaria revisión de los incipientes mecanismos de regulación actuales, no solo desde el sector turismo, sino también del mercado de alquiler tradicional y de la producción de vivienda dirigida al alquiler de plataformas. Si se justifica que se trata de un mercado consolidado, las propuestas de regulación deben estar construidas desde un enfoque macro y de mercado, con el fin de aminorar el discurso que defiende a los oferentes unitarios dentro de la plataforma, quienes, a la luz de los datos, parecen estar disminuyendo.

Asimismo, es necesario resaltar que la posible existencia de un submercado informal del sistema de renta de corta estancia podría estar relacionada con formas de alquiler distintas al turismo tradicional, es decir, con rentas de mediana duración vinculadas al nomadismo digital. Esto requiere atención desde diferentes vertientes, además de la regulación de las plataformas de renta de corta estancia. Se debe incorporar al debate la participación de Airbnb como un mercado de alquiler también de mediana y, posiblemente, larga estancia, más ligado al alquiler tradicional en la ciudad.

Esto permite plantear una hipótesis sobre por qué el diferencial de ingresos para Airbnb arroja tendencias negativas en algunos barrios, como la colonia Juárez (que, por cierto, cuenta con uno de los porcentajes más altos de oferta de Airbnb sobre el total de viviendas). Es decir, abre un panorama de investigación sobre la renta a través de estas plataformas como un posible canal para quienes buscan espacios de alquiler con mayor flexibilidad que los sistemas de renta tradicional. Asimismo, si se obtienen datos más precisos, sería importante investigar la participación de los nómadas digitales y el trabajo remoto en el impacto del mercado de alquiler en las áreas centrales de la ciudad.

Este último tema ha sido poco explorado por la investigación sobre migración y procesos de segregación, pero ha generado alto interés en medios locales de comunicación, por lo que sería un enfoque relevante y transversal al fenómeno de los sistemas de renta de corta estancia.

Referencias bibliográficas

- » Aguirre, A.; Eick, V. y Reese, E. (2006). Introduction: Neoliberal Globalization, Urban Privatization, and Resistance. *Social Justice*, 33(105), 1-5.
- » Aquino, E. (2022, noviembre 17). "No más gentrificación o habrá revolución": Ciudadanos protestan contra acuerdo entre CDMX y Airbnb. *Animal Politico*. <https://animalpolitico.com/sociedad/protestan-seduvi-pacto-cdmx-airbnb>
- » Batelle, N. S. (2017, mayo 4). Airbnb: 100 millones de extraños durmiendo en casas ajenas – Entrevista a su Cofundador. *NewCo Shift MX*. <https://medium.com/newco-shift-mx/100-millones-de-extra%C3%B1os-durmiendo-en-casas-ajenas-2952f48ca58a>
- » Buenadicha, C.; Cañigueral, A. e Ignacio, D. L. (2017). Retos y posibilidades de la economía colaborativa en América Latina y el Caribe. *Publications*. <https://publications.iadb.org/publications/spanish/viewer/Retos-y-posibilidades-de-la-econom%C3%ADa-colaborativa-en-Am%C3%A9rica-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- » Castellanos, C. B. (2020). Trabajadores mexicanos incorporados a la economía de plataforma. En H. M. Palermo y M. L. Capogrossi (Eds.), *Tratado latinoamericano de Antropología del Trabajo* (pp. 299–332). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1gm012v.11>
- » CDMX, Secretaría de Finanzas (2017, mayo 11). Regula Gobierno de la Ciudad de México operación de AIRBNB. Secretaría de Finanzas de la CDMX. <http://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/regula-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-operacion-de-airbnb>
- » Cocola-Gant, A.; Jover, J.; Carvalho, L. y Chamusca, P. (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, 100879. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- » Coulomb, R. y Delgadillo, V. (2017). *Habitar la centralidad urbana. Reflexiones y debates alrededor de un proyecto de investigación*. UAM Azcapotzalco.
- » Coulomb, R.; Esquivel, T. y Ponce, G. (2016). *Habitar la centralidad urbana. Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central*. Instituto Belisario Domínguez.
- » Davidson, N. M. y Infranca, J. J. (2016). The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law & Policy Review*, 34(2), 215–279.
- » De Mattos, C. (2015). Revolución Urbana. *Estado, mercado y capital en América Latina* (Vol. 42). RIL Editores.
- » De Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24–52. <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- » Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1–18. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

- » Doménech Pascual, G. (2015). La regulación de la economía colaborativa. (El caso «Uber contra el taxi»). *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, 61–104. <https://doi.org/10.51302/ceflegal.2015.11009>
- » Duhau, E. y Giglia, A. (2004). Conflictos por el espacio y orden urbano. *Estudios Demográficos y Urbanos*, s/d., 257–288.
- » Duhau, E. y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. UAM Azcapotzalco, Siglo XXI editores.
- » Extranjeros se molestan por altas rentas en CDMX: “son impagables” | *Mediotiempo*. (2024, abril 25). <https://www.mediotiempo.com/otros-mundos/extranjeros-se-molestan-por-las-altas-rentas-en-cdmx-son-impagables-para-ellos>
- » Fernández-Monge, F. (2018). El nuevo en la ciudad. *Política Exterior*, 32(183), 42–51.
- » González, E. (2024, marzo 4). Airbnb experimenta crecimiento sólido en Latinoamérica. *Forbes Centroamérica*. <https://forbescentroamerica.com/2024/03/04/airbnb-experimenta-crecimiento-solido-en-latinoamerica/>
- » González, M. (2021). Cómo México se convirtió en un oasis para turistas internacionales en medio de la pandemia (hasta para los que tienen que pasar cuarentenas). *BBC News Mundo*. <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-56035746>
- » González-Loyde, R. (2023). Su casa es tu casa. Algunas notas sobre los anfitriones de Airbnb en Ciudad de México. En *Vivienda en arriendo en América Latina. Desafíos del ethos de la propiedad* (pp. 256–284). RIL Editores.
- » Inside Airbnb. (s/f). *Data Assumptions*. <https://insideairbnb.com/data-assumptions/>
- » Jorquera, Á. G. (2022). Plataformas digitales de reparto: Un acercamiento conceptual y a los principales conflictos entre trabajadores/as y empresas. En Á. G. Jorquera & D. J. Vejar (Eds.), *Estudios del trabajo desde el sur. Volumen IV* (pp. 107–128). CLACSO. <https://www.jstor.org/stable/j.ctv3142tm3.8>
- » Lerena-Rongvaux, N. y Rodríguez, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146–1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>
- » Lobo, Y. S. (2020). Economía colaborativa e destinos turísticos urbanos: Análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 14(3), 32–49.
- » Madrigal, Á.; Sales i Favá, J. y López-Gay, A. (2018). El auge de Airbnb en la Ciudad de México: Implicaciones espaciales y sociodemográficas. *Coyuntura demográfica*, 14, 89–99.
- » McCabe, J (2024, enero 25). Digital nomad movement triggers housing concerns across Latin America. *Georgetown Public Policy Review*. <https://gppreview.com/2024/01/25/digital-nomad-movement-triggers-housing-concerns-across-latin-america>
- » Méndez, M. T. y Castaño, M. S. (2016). Claves de la economía colaborativa y políticas públicas. *Economía Industrial*, 402, 11–17.

Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas...
ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE

- » Monterrubio, A. (2017). Vivienda, normatividad y conflicto urbano en espacios centrales de la Ciudad de México. En A. Ziccardi y D. Cravacuore (Eds.), *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina* (pp. 209–230). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctvtwx2xf.14>
- » Morales-Schechinger, C. (2005). Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías. *Lincoln Institute of Land Policy*. <https://bit.ly/4cljzPH>
- » Olán, K. (2024, julio 9). ¡Ahora gentrifican salsas! Taquerías en la CDMX empiezan a modificar salsas por aumento de extranjeros. <https://www.record.com.mx/contra/ahora-gentrifican-salsas-taquerias-en-la-cdmx-empiezan-a-modificar-salsas-por-aumento-de>
- » Puebla, C. (2016). Inquilinos y propietarios en las áreas céntricas de la Ciudad de México. En *Habitar la centralidad urbana II. Prácticas y representaciones sociales frente a las transformaciones de la Ciudad Central*. Instituto Belisario Domínguez.
- » Redacción (2024, julio 8). Airbnb interpone amparos para evitar obligaciones de la Ley de Turismo CDMX. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2024/07/08/airbnb-vs-ley-de-turismo-cdmx-interponen-amparos>
- » Reygadas, L. (2020). Zolvers, rappidenderos y microtaskers: Trabajadores(as) de plataformas en América Latina. En H. M. Palermo y M. L. Capogrossi (Eds.), *Tratado latinoamericano de Antropología del Trabajo* (pp. 1945–1988). CLACSO. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1gm012v.55>
- » Rolnik, R.; Guerreiro, I. de A. y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo –formal e informal como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19–53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- » Rosales, E. (2024, junio 25). Llegan más extranjeros a la CDMX; aumenta 56% permisos de residencia. *Dinero en Imagen*. <https://www.dineroenimagen.com/actualidad/llegan-mas-extranjeros-cdmx-aumentan-permisos-residencia>
- » Sánchez, A. (2024, julio 6). “México está de moda”: AMLO destaca auge de extranjeros en CDMX y recomienda restaurante tradicional. *Capital CDMX*. <https://capital-cdmx.org/mexico-esta-de-moda-amlo-destaca-auge-de-extranjeros-en-cdmx-y-recomienda-restaurante-tradicional/>
- » Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Katz.
- » Susser, I. (2016). Considering the urban commons: Anthropological approaches to social movements. *Dialectical Anthropology*, 40(3), 183–198.

Rosalba González Loyde / rgloyde@politicas.unam.mx

Doctorante en Sociología, UAM Azcapotzalco, en la línea de Sociedad y Territorio; Maestra en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile y Licenciada en Comunicación por la UNAM. Además, cuenta con diversos diplomados en temas urbanos, entre los que destaca el Diplomado en Estudios Socio-Jurídicos del Suelo Urbano de Lincoln Institute. Ha trabajado como consultora en la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano en CDMX y Edomex. También es docente en la Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la UNAM, del Tecnológico de Monterrey.