

***Airbnb* en la aceleración de procesos afines a los de la gentrificación en la Ciudad de México.**

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

Desde hace unos años el modelo de consumo tradicional se ve obligado a coexistir con la llamada economía colaborativa: una forma distinta de consumir donde las personas alquilan, comparten o intercambian productos y servicios entre sí por medio de aplicaciones informáticas. Las opciones de la economía colaborativa son cada vez más diversas y numerosas.

Airbnb es considerado uno de los ejemplos más exitosos de la economía colaborativa. Se trata de una página web intermediaria que pone en contacto a individuos que rentan una habitación, casa o departamento con personas que buscan un alojamiento turístico diferente al de un hotel. Al igual que otras empresas de la economía colaborativa, Airbnb se ha expandido alrededor del mundo, y en ciudades con atractivos turísticos su desarrollo ha sido exponencial (Guttentag, 2015). El crecimiento galopante de apartamentos turísticos —y sus efectos— han estimulado la elaboración de diversos estudios sobre la evaluación del impacto social, residencial y económico de Airbnb en diferentes ciudades (Lee, 2016) (Lambea Llop, 2017). Además, algunas instituciones y administraciones locales han desarrollado estudios que han servido como diagnóstico para promover arreglos institucionales y regulatorios que procuren la mejor inserción de los alquileres a corto plazo en los diferentes destinos turísticos.

Los esfuerzos académicos e institucionales por conocer la situación han tenido lugar sobre todo en Europa Occidental y Norteamérica¹, mientras que en el contexto latinoamericano apenas existen estudios sobre la cuestión. En el presente trabajo pretendemos avanzar en el conocimiento de la implantación de Airbnb en las áreas urbanas mundiales proporcionando evidencia empírica sobre el caso de una ciudad latinoamericana como Ciudad de México, donde en pocos años la oferta ha crecido de forma explosiva. En el artículo identificamos la localización de Airbnb en el interior de la Ciudad de México y caracterizamos sociodemográficamente las áreas donde se ha instalado. Nuestro argumento principal subraya

el papel de Airbnb como agente que acelera dinámicas asociadas a los procesos de gentrificación en áreas que ya contaban con características propias de este proceso: altos porcentajes de población adulta joven, altamente escolarizada, soltera, con pocos hijos, viviendo en hogares no familiares (López Gay & Cócola, 2016) (Quattrone et al., 2016). La propuesta constituye uno de los primeros acercamientos al desarrollo de Airbnb en América Latina y sugiere la elaboración de ejercicios similares que ayuden a conocer la situación y sus posibles impactos.

Metodología

Dado que los datos de la página web de Airbnb no son de acceso público y que la Ciudad de México, al igual que el resto de urbes latinoamericanas, no forma parte de la base de datos de *InsideAirbnb*², hemos obtenido la ubicación de Airbnb programando un software que simula la navegación de un humano en el sitio web³. El análisis ha considerado propiedades completas (no habitaciones) y activas para julio de 2017; es decir, casas y departamentos disponibles en esa fecha⁴. Debido a la alta concentración de unidades, el estudio se centra en 6 de las 16 delegaciones de la Ciudad de México⁵. El total de alquileres a corto plazo en las delegaciones analizadas ha sido de 1,880, mientras que en el resto de las delegaciones se encontraron otros 450. Como unidad de análisis utilizamos las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEB) puesto que se tiene mayor precisión en la ubicación de los alojamientos y porque la presentación cartográfica es más clara que si lo hubiéramos hecho por manzana.

Entonces, obtuvimos la información de la ubicación, calculamos el centroide de la circunferencia que Airbnb provee como la localización y lo emparejamos con la manzana más cercana, la cual pertenece a una AGEB. A continuación, obtuvimos el número de *airbnbs* por cada 100 hogares censales. Para describir el perfil de las AGEB antes de la llegada de Airbnb a México, utilizamos los microdatos del Censo de Población y Vivienda 2010 (Solicitud **LM 752-Procesamiento remoto**), última fuente disponible para este nivel de análisis.

Es importante apuntar que, si bien el estudio sostiene una asociación entre las características de ciertas áreas en 2010 y la presencia de Airbnb en 2017, esto no implica necesariamente una relación de causalidad ya que la observación en 2010 es previa a la explosión de Airbnb.

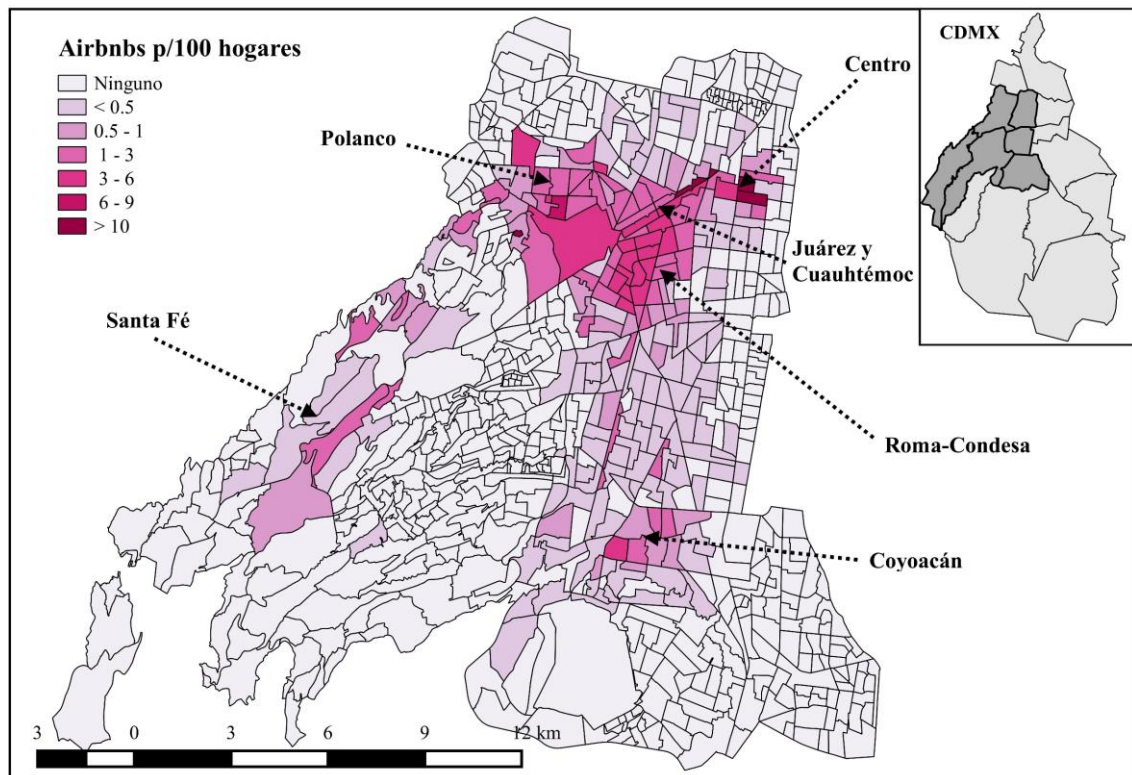
En la actualidad, es de suponer que el perfil sociodemográfico de las AGEB observado en 2010 se haya conservado en el tiempo o, incluso, es probable que los rasgos que distinguen a las áreas con presencia de Airbnb se hayan reforzado.

¿Dónde se ha instalado Airbnb?

Tal y como sucede en algunas otras ciudades del mundo, la localización de Airbnb no reproduce de forma exacta la oferta existente de alojamiento turístico tradicional (Gutiérrez et al., 2017) (Quattrone et al., 2016), sino que añade nuevos sectores. Airbnb se ha instalado en las colonias que se han convertido en el epicentro de la vida nocturna, culinaria y de recreación para ciertos grupos sociales con posibilidades económicas (Mapa 1). Además, muchas de estas colonias residenciales tienen un atractivo muy *local* para el turista que busca experiencias distintas a las del viajero común (Guttentag, 2015).

Airbnb posibilita y estimula que el turista que no sigue las sugerencias de guías y mapas turísticos se hospede en colonias tradicionalmente residenciales. La zona del centro, la Juárez, la Cuauhtémoc, la Condesa, la Roma, Polanco, Coyoacán y, en menor nivel, el corredor de Av. Insurgentes hacia el sur son las áreas de mayor concentración, con hasta 1 *airbnb* por cada 10 hogares. A partir de mediados de la década del 2000 estas mismas colonias experimentaron una revalorización urbana, de la mano de transformaciones sociodemográficas en su población residente. Los niveles de intensidad observados en cuanto a la presencia de Airbnb en estas zonas se pueden considerar muy elevados, casi a la altura de sectores tan turísticos como el barrio Gótico en Barcelona (López Gay & Cocola, 2016).

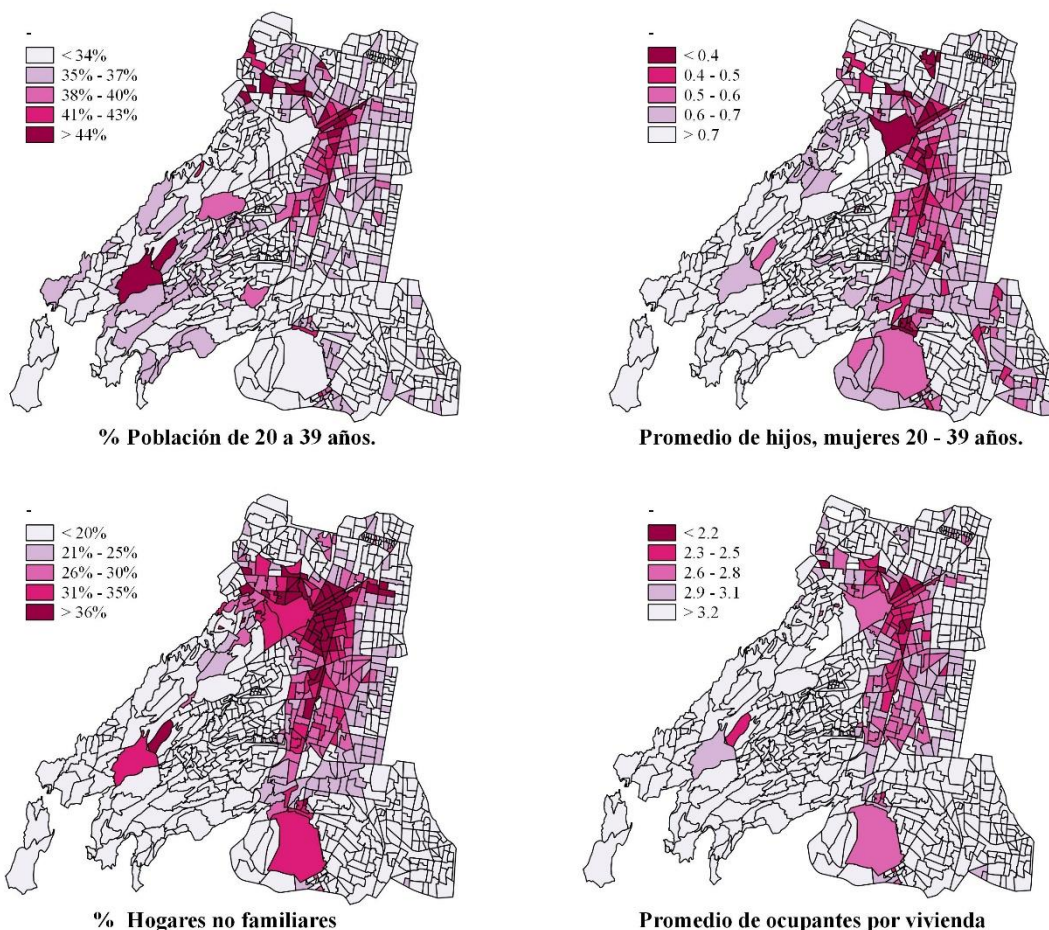
Mapa 1. Distribución de apartamentos turísticos por cada 100 hogares en la Ciudad de México, julio de 2017.



Características de las zonas donde se instala Airbnb

De acuerdo con la información censal, las AGEB que en 2017 tuvieron alta concentración de alquileres a corto plazo en 2010 ya compartían una serie de características. En muchas de estas áreas el porcentaje de población adulta joven (20-39 años) era mayor, entre 35% y 44%; el promedio de hijos por mujer de entre 20 y 39 años era muy bajo, menos de 0.6 hijos; aproximadamente 3 de cada 10 hogares no eran familiares; el promedio de ocupantes por vivienda no excedía los 3 miembros, y la soltería en los adultos jóvenes tenía porcentajes mayores en comparación con otras áreas sin presencia de alquileres a corto plazo (Cuadro 1). El grado promedio de escolaridad y los porcentajes de población adulta joven con licenciatura o posgrado también eran elevados; sin embargo, no existía una diferenciación tan evidente como en las otras variables.

Mapa 2. Características sociodemográficas de las AGEB, Ciudad de México 2010.



Cuadro 1. Características de las AGEB según la presencia de Airbnb en 2017, Ciudad de México¹ 2010.

Airbnbs por c/100 hogares	Población de 20-39 años	Educación superior ²	Grado promedio de escolaridad ²	<i>Situación conyugal</i>			<i>Hogares no familiares</i>		Promedio HNV	Ocupantes por vivienda
				Solteros	Casados	Unidos	Unipersonal	Corresidentes		
0.0	33.6%	39.8%	11.2	44.9%	29.5%	19.5%	12.3%	1.0%	1.11	3.49
0.1 - 0.5	34.5%	62.3%	13.0	52.0%	28.3%	14.8%	19.9%	3.1%	0.77	2.90
0.6 - 1.0	35.3%	63.0%	13.1	53.7%	27.1%	14.3%	22.5%	4.5%	0.73	2.84
1.0 - 2.0	38.3%	74.1%	13.5	54.1%	28.5%	12.9%	28.6%	5.6%	0.57	2.54
2.0 - 5.0	40.2%	73.2%	13.6	55.8%	25.3%	14.6%	29.0%	7.9%	0.57	2.52
5.0 y más	41.3%	70.5%	12.8	55.0%	23.9%	17.6%	33.0%	7.1%	0.58	2.38
Promedio¹	34.1%	47.0%	11.8	47.2%	29.0%	18.1%	15.4%	2.0%	1.00	3.27

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

(2) Población de 20 a 39 años

Fuente: INEGI, microdatos y principales resultados por AGEB y manzana del Censo de Población y Vivienda 2010.

Conclusiones

Este análisis sintético constituye la etapa inicial –descriptiva- de una investigación más amplia cuyo objetivo general es examinar la relación entre la expansión de Airbnb y las consecuencias en los comportamientos residenciales y la composición poblacional. El objetivo es deducir los posibles impactos en la estructura sociodemográfica de determinados ámbitos de la ciudad, así como en el mercado de alquiler, con el fin de que la economía colaborativa tenga una inserción conveniente para residentes, turistas y población en general.

Es importante subrayar el carácter innovador de este proyecto, que tiene escasos precedentes en América Latina. En este artículo, de momento, hemos generado una cartografía a una escala muy detallada de la implantación de Airbnb en la Ciudad de México, un ejercicio insólito en el contexto urbano latinoamericano. Resultado del mismo hemos constatado la presencia de esta actividad en espacios de oferta turística consolidada, pero sobre todo hemos observado la irrupción de la misma en sectores en los que apenas existía oferta de alojamiento tradicional, de forma similar a lo que ya se ha observado en otras ciudades de Europa.

Además de esta radiografía territorial, el análisis de las zonas con fuerte presencia de Airbnb a través del censo de 2010 nos permite realizar algunas afirmaciones. En primer lugar, las colonias que en el 2017 contaban con alta concentración de Airbnb, en 2010 ya reunían una serie de características sociodemográficas similares que, según la incipiente literatura académica sobre el tema, convirtieron esos sectores en candidatos para recibir este tipo de alojamiento. Estas áreas tenían una mayor presencia de residentes adultos jóvenes, solteros, altamente escolarizados, con pocos hijos, viviendo en hogares no familiares. Estos rasgos particulares, asociados en su mayoría a comportamientos englobados en la teoría de la segunda transición demográfica, son propios de áreas gentrificadas (Beauregard, 1986) (Buzar et al., 2007).

Estas características propician espacios de ocio y recreación que invitan a que población, con este mismo perfil, aspire a residir en ellos. Además, el turista que busca experiencias de viaje no tradicionales desea hospedarse en estas colonias. En respuesta a las demandas generadas

por residentes y viajeros, se abren oportunidades para los propietarios de las viviendas de la zona, Airbnb es una de ellas.

Así pues, el alquiler vacacional de viviendas ha irrumpido en la Ciudad de México en las AGEB en las que en 2010 ya había indicios claros de la existencia de procesos de gentrificación, con características sociodemográficas de sus residentes y del parque de viviendas propias de esas dinámicas. Al establecerse en estos lugares produce una presión extra en la oferta inmobiliaria principalmente por dos vías: reduce el parque residencial disponible para los residentes, y compromete los precios de alquiler, ya que el turista está dispuesto a pagar precios más elevados en comparación con el residente que renta por periodos más largos (Lee, 2016).

Con estos ingredientes, el escenario resultante apuntaría hacia la influencia de la presencia de Airbnb en la aceleración de procesos afines a los de la gentrificación (Cócola, 2016) (Hiernaux & González, 2014). Es necesario ahondar en el conocimiento de la implantación de los alquileres vacacionales en el territorio urbano y en el análisis de las repercusiones urbanas y sociodemográficas para poder desarrollar e implementar políticas que garanticen un mayor equilibrio y convivencia de los usos e intereses.

*El Colegio de México,
amadrigal@colmex.mx
/ Centre d'Estudis Demogràfics,
Universitat Autònoma de Barcelona,
** jsales@ced.uab.es
*** tlopez@ced.uab.es

Notas

¹ **Budget and Legislative Analyst's Office** (2015). Analysis of the impact of short-term rentals on housing: City and County of San Francisco; **Duatis, J., Buhigas, M., & Cruz, H.** (2016). Impacte del lloguer vacacional en el mercat de lloguer residencial de Barcelona. Barcelona: Ajuntament de Barcelona; **BJH Advisors LLC** (2016). Short Changing New York City The impact of Airbnb on New York City's housing market: Housing Conservation Coordinators Inc. MFY Legal Services Inc.

² www.insideairbnb.com es una web independiente, no comercial, que proporciona datos sobre las características de los alojamientos ofertados por Airbnb para más de 40 ciudades del mundo.

³ Lo que se conoce como *scraping*: una técnica para extraer información de sitios web.

⁴ Se utilizará indistintamente unidades y anuncios en Airbnb para hacer referencia a casas y departamentos disponibles.

⁵ Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.

Referencias

- Beauregard, R. (1986). The chaos and complexity of gentrification. In N. Smith, & P. Williams, *Gentrification of the city* (pp. 35-55).
- Buzar, S., Hall, R., & Ogden, P. (2007). Beyond gentrification: the demographic reurbanisation of Bologna. *Environment and planning A: economy and space*, 39(1), 65-85.
- Cócola, A. (2016). Holiday rentals: the new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 1-9.
- Gutiérrez, J., García Palomares, J., Romanillos, G., & Salas Olmedo, M. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *International Journal of Tourism Management*, 62, 278-291.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Hiernaux, D., & González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Geografía Norte Grande*, 55-70.
- Lambea Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10, 120-129.
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229-254.
- López Gay, A., & Cócola, A. (2016). Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del Barri Gòtic de Barcelona. In J. Domínguez Mujica, & R. Díaz Hernández, *Población y territorio en la encrucijada de las ciencias sociales* (pp. 399-413). Las Palmas de Gran Canaria: Universidad de las Palmas de Gran Canaria, Servicios de Publicaciones y Difusión Científica .
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016). Who benefits from the "sharing" economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web* (pp. 1385-1394). Montreal, Québec, Canada: International World Wide Web Conferences Steering Committee.