

Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México

Airbnb providers in the financialization of housing in central areas of Mexico City

Rosalba González Loyde

Universidad Autónoma Metropolitana
al2203802137@azc.uam.mx

Resumen. Dentro de las problemáticas de vivienda en alquiler en la centralidad de la Ciudad de México, se encuentra el fenómeno de Airbnb que se ha convertido en un actor fundamental en los debates públicos sobre gentrificación y financiarización de la vivienda en las centralidades urbanas. En el presente texto se presenta una crítica al modelo y su impacto en el contexto de la vivienda en alquiler de la ciudad, esto con base en los datos obtenidos de la plataforma Inside Airbnb que lanza información periódica de la oferta de Airbnb en varias ciudades del mundo, incluyendo la Ciudad de México.

Abstract. Among the problems of rental housing in central areas of Mexico City, is the Airbnb phenomenon, which has become a key player in public debates on gentrification and financialization of housing in urban centres. This text presents a critique of the model and its impact on the context of rental housing in the city, based on data obtained from the Inside Airbnb platform, which periodically publishes information on Airbnb's offer in several cities around the world, including Mexico City.

Palabras clave. Airbnb; vivienda en renta; áreas centrales; financiarización.

Key words. Airbnb; rental housing; central areas; financialization.

Formato de citación. González Loyde, Rosalba (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 13(1), 101-107. <http://www2.ua.es/urbs/index.php/urbs/article/view/1443>

Recibido: 18/04/2023; **aceptado:** 25/05/2023; **publicado:** 29/05/2023

Edición: Almería, 2023, Universidad de Almería

Introduction

Varios de los fenómenos y crisis que hemos visto en las últimas décadas no son posible explicarlas sin tener en cuenta los procesos productivos que han impactado directamente las formas de habitar las ciudades, esto ha sido expresado por diversos autores Sassen (2015) (2010), Brenner (2013), Rolnik (2017) por mencionar algunos, entre los que destaca Lefebvre, quien describió tempranamente a la ciudad como un proceso económico en el que a lo largo del tiempo en esta «el valor de cambio ha vencido lentamente al valor de uso» (Lefebvre, 2014 [1972]).

Este ímpetu de acumulación de capital ha llevado al desarrollo inmobiliario a ser uno de los sectores más rentables, invertir en ladrillo ha sido uno de los protagonistas en las crisis financieras porque en apariencia ofrecen mayor seguridad y ganancias (Delgadillo, 2021). En este contexto, las viviendas son elementos fundamentales en este modelo de acumulación de capital, lo que se ha ido construyendo de la mano con promotores internacionales, gobiernos y 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, pág. 21).

La consolidación de estos modelos en el desarrollo inmobiliario actual ha sido el motor de buena parte de la economía mundial, por lo que su crecimiento es el objetivo que dirige la toma de decisiones políticas de los Estados.

El proceso de financiarización se ve potenciado por la desregulación de la producción de vivienda y por la introducción de redes globales de inversión que inyectan capital a la vivienda con el interés de rentabilizar su movilización como un producto, lo que coloca a la vivienda en un proceso de hipermercantilización, en donde su producción está supeditada predominantemente a su valor de cambio (Sassen, 2015) y condicionando sus elementos de habitabilidad a condiciones de mercado.

Es en este contexto que la vivienda en alquiler se convierte en un mecanismo extractivista de la vivienda, pues busca mantener flujo económico de manera constante del suelo bien ubicado de las ciudades donde el alquiler suele ser más común. Además, sus características le permiten movilizarse mejor en el mercado inmobiliario que la vivienda en propiedad. Esto es por su flexibilidad normativa (desregulación) y capacidad de adaptación para movilizar usuarios de un bien fundamental para la reproducción de la vida: la vivienda.

De acuerdo con Rolnik, Andrade Gerreiro y Marín-Toro (2021) el caso específico de la vivienda en renta en América Latina podría convertirse en una frontera entre las finanzas globales del sector inmobiliario y la territorialización a nivel local de la vivienda, específicamente del alquiler. Esto por el aumento de esta forma de tenencia en la región y a mecanismos de concentración «de flujos de renta centralizados y de larga permanencia en el tiempo» (Rolnik et al., 2021, pág. 22) que se sostienen en la precarización y dificultad para acceder a la vivienda al que se ven sometidas las clases populares y medias. El alquiler, entonces, se convierte en un producto de consumo permanente, especialmente para las clases que no pueden acceder a la vivienda en propiedad, por lo que los flujos económicos se mantienen activos de manera indefinida.

Es decir, el crecimiento del alquiler en todas clases socioeconómicas en América Latina después de los procesos de consolidación de la vivienda en propiedad durante la segunda mitad del siglo XX, viene acompañado por transformaciones en los actores tradicionales del alquiler, en donde es posible ver la participación de inversores corporativos transnacionales apoyados por el discurso promotor de la vivienda en renta de organismos internacionales (BID, Cepal, Banco Mundial) y de políticas públicas locales, pero también como transformación/intensificación en las prácticas de compra de vivienda a menor escala para su colocación en el mercado de alquiler con expectativas de potenciar su rentabilidad en el futuro. Esto coloca al alquiler como elemento fundamental de los debates sobre el acceso y el derecho a la vivienda especial, pero no únicamente, en las centralidades urbanas.

La vivienda producida en las últimas décadas en la Ciudad de México, potenciado primordialmente por las políticas públicas locales de reciclamiento y redensificación de las áreas centrales, ha sido vivienda redirigida primordialmente al alquiler a través de una lógica que permitió ver el ladrillo como inversión más rentable que otros activos financieros, especialmente en áreas centrales con procesos de valorización constantes, fenómeno que se ha ido intensificando en las últimas décadas con la entrada de otros actores, como las plataformas de la renta de corta estancia o propuestas de alquiler residencial de mediana estancia como el co-living. Airbnb como empresa promovida y cobijada por el esquema de la economía colaborativa aparece en el panorama del alquiler como una forma de aprovechar espacios subutilizados de vivienda (desde habitaciones hasta departamentos y casas) para incorporarlos al mercado de ‘turismo creativo y cultural’ (UNESCO, 2021). Sin embargo, el discurso promotor de la economía colaborativa es muy distinto de los fenómenos existentes en los espacios donde se concentra la oferta de este tipo de espacios.

En el presente texto se describen algunas contradicciones del discurso de la economía colaborativa y Airbnb sobre su participación en el mercado de vivienda a través de la información obtenida por la plataforma creada por Murray Fox, *Inside Airbnb*.

Metodología

Se utilizaron bases de datos extraídas del portal *Inside Airbnb*, plataforma que captura información de la oferta Airbnb a través de un sistema de *scrapping*¹ de manera periódica. Este sitio, producido por Murray Cox activista australiano-estadounidense, es una plataforma que fue creada con el fin de monitorear la oferta de espacios de Airbnb en Nueva York, ciudad de residencia de Cox y vincularla con irregularidades de la oferta de corta estancia como espacios ilegales o estafas en dicha ciudad (Carville, 2019). Actualmente la plataforma muestra datos de manera periódica de distintas ciudades del mundo, entre las que se encuentra la Ciudad de México.

¹ Es una técnica para extraer información de sitios web de forma automatizada a través de software.

Las bases de datos utilizadas presentan información de la oferta existente en julio de 2019, abril de 2021 y diciembre de 2022. De ello se extrajo la información únicamente de los espacios completos (casas y departamentos) y sus anfitriones, en donde se identificó que para julio de 2019 se tuvo registro de 9193 espacios ofertados, en abril de 2021 fueron 10,575 y en diciembre de 2022, 14,806 casas o departamentos registrados.

Se realizaron cruces de información para vincular a los anfitriones con el tipo y número de anuncios, y, además, se realizó una comparativa entre los datos recogidos en julio de 2019, abril de 2021 y diciembre de 2022 con el fin de contrastar la oferta en contextos en prepandemia, tomando en cuenta que el impacto al sector turismo fue significativo durante la pandemia de Covid19.

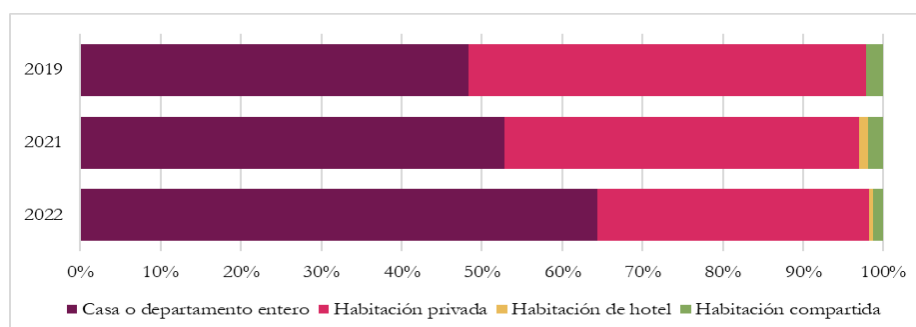
Lo que nos dice Airbnb sobre sus anfitriones

Aunque la información es escasa y cuenta con algunas limitaciones por el proceso de recopilación de información, esta permite plantear algunas hipótesis sobre la plataforma de economía colaborativa y su vínculo con el mercado inmobiliario en algunas zonas de la ciudad.

Primero es de destacar las condiciones y cambios de la distribución de la oferta por tipo en el periodo analizado (2019-2022). La oferta de habitaciones (privadas y compartidas) fue disminuyendo de manera significativa, especialmente después de la pandemia, por ejemplo, la oferta de habitaciones privadas, mayoritaria en 2019, pasó de representar el 49.5% de la oferta a tener solo el 33.8% en 2022 (ver Gráfica 1).

Por el contrario, la oferta con un crecimiento relevante fue el de las casas y departamentos completos que pasó de representar el 48.1% de la oferta existente en 2019 a tener el 64.3% en 2022 (ver Gráfica 1). Tomando en cuenta que en medio de esas dos fechas está el punto más álgido de la pandemia de Covid19, resulta significativo que este tipo de espacios no solo no haya disminuido, sino que se consolidó durante ese periodo al aumentar 16 puntos porcentuales y convertirse en el tipo de oferta mayoritaria dentro de las tipologías de espacios de Airbnb.

Gráfica 1. Distribución de la oferta por tipo 2019-2022



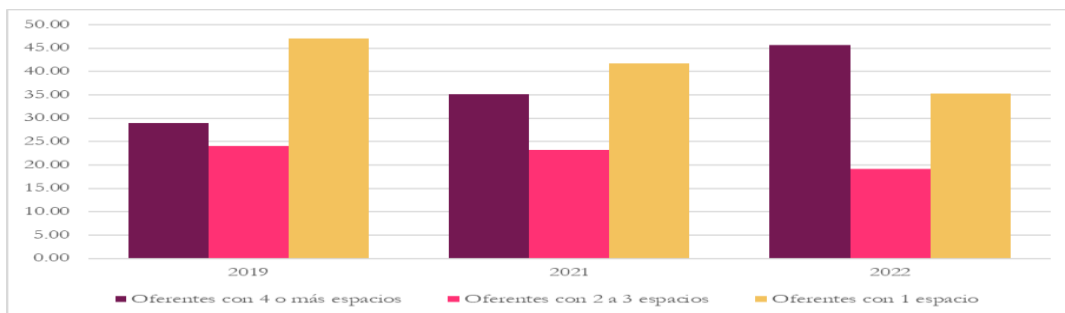
Fuente: Elaboración propia con datos de *Inside Airbnb*, 2019, 2021 y 2022.

Respecto de los anfitriones de Airbnb se resalta que la plataforma permite la administración de varios espacios de manera simultánea por lo que es posible tener el registro de oferentes (o cuentas) que administran varios espacios, en la Gráfica 2 puede verse el desglose porcentual de los oferentes según el número de espacios completos ofertados en cada uno de los años en que se obtuvo la información. De ello resalta que en el periodo entre 2019 y 2022, es decir, antes de la pandemia, durante el periodo más álgido de la disminución de actividades y movilidad y en la recuperación paulatina de estas, los oferentes unitarios (que solo contaban con un espacio completo ofertado), disminuyeron considerablemente durante el periodo.

Por el contrario, los oferentes múltiples que cuentan con cuatro o más espacios aumentaron considerablemente entre 2019 y 2022, representando un cambio de 16.6 puntos porcentuales en tres años y con una pandemia que impactó duramente el mercado turístico, pero no a la oferta del mercado de renta de corta estancia (ver Gráfica 2).

Esto último puede deberse a diversos factores, como a la movilidad residencial que trajo la pandemia, pero también a la intensificación del modelo de trabajo remoto que atrajo las formas de habitación de mediana estancia en las centralidades.

Gráfica 2. Distribución porcentual de los oferentes de espacios completos según el número de espacios administrados

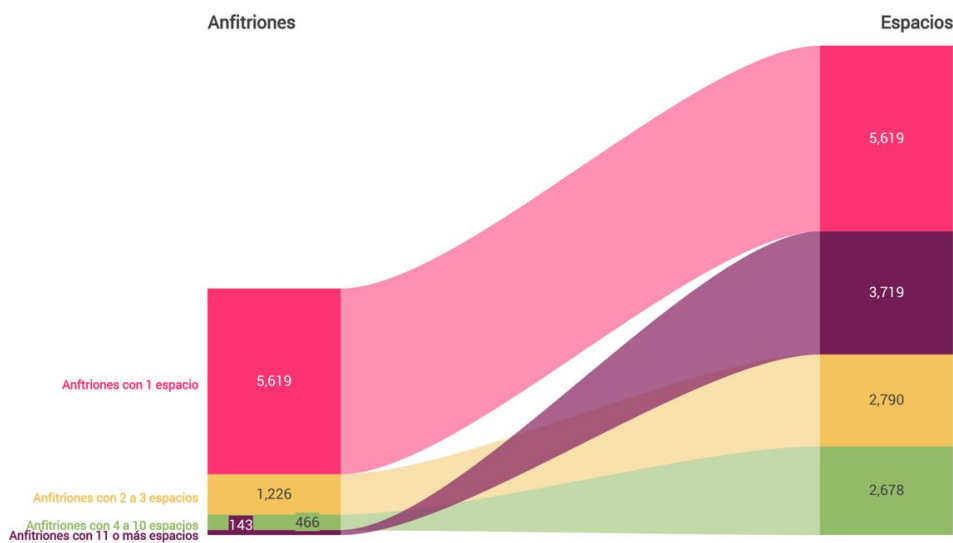


Fuente: Elaboración propia con datos de *Inside Airbnb*, 2019, 2021 y 2022.

Otro fenómeno importante a destacar, es la concentración de inmuebles por parte de los oferentes. De acuerdo con la información obtenida en diciembre de 2022, 143 anfitriones concentraban el 25% de la oferta de espacios completos de la Ciudad de México, es decir, menos del 2% de los anfitriones registrados en la plataforma tenían 3,719 inmuebles ofertados como espacios de renta de corta estancia (ver

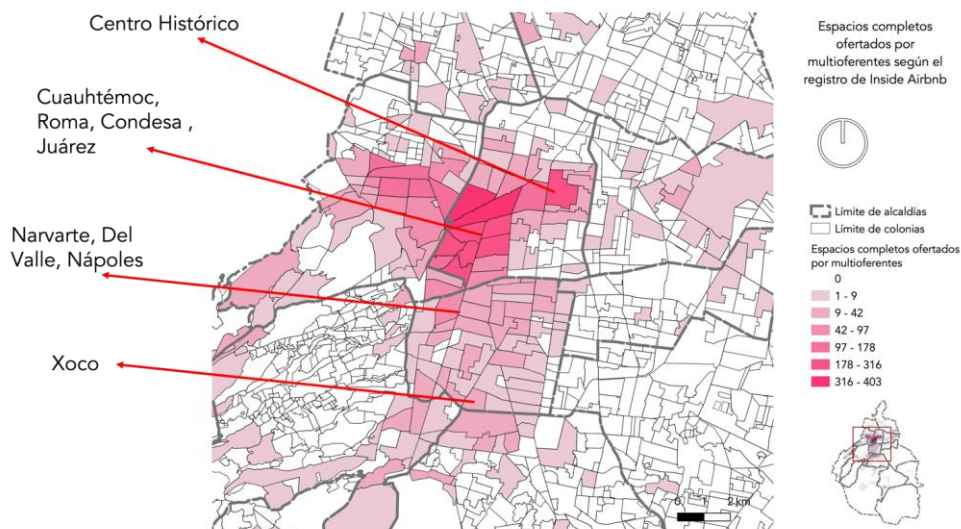
Gráfica 3).

Gráfica 3. Relación de anfitriones y espacios completos ofertados



Fuente: Elaboración propia con datos de *Inside Airbnb*, 2019, 2021 y 2022.

Ilustración. Localización de los espacios administrados por multioferentes



Fuente: Elaboración propia con datos de *Inside Airbnb*, diciembre de 2022.

Así como es relevante la concentración de la oferta en unos cuantos oferentes, también es importante destacar la concentración espacial de esta oferta porque, pese a que el fenómeno tiene lugar en buena parte de la Ciudad de México, la localización es clara, lo es más cuando presentamos la distribución territorial de los espacios administrados por multioferentes, que tiene nodos de concentración en las alcaldías centrales, con mayor incidencia en las colonias atractivas para en el contexto turístico: Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma y Centro Histórico, pero también algunas otras que no concentran atractivos para el turismo, pero sí una ubicación central y accesibilidad vía transporte público, como Xoco, Narvarte y Del Valle en la alcaldía Benito Juárez (ver Ilustración).

Conclusiones

La introducción de los sistemas de renta de corta estancia, en especial Airbnb por la centralización de la oferta y la institucionalización del sistema a partir de los acuerdos generados con el gobierno de la Ciudad de México² han intensificado las problemáticas preexistentes de acceso a la vivienda, especialmente en la centralidad.

Es claro que las problemáticas de alquiler sobrepasan el fenómeno de Airbnb, sin embargo, dado el crecimiento, la concentración espacial y de oferentes de los espacios de Airbnb nos permite construir hipótesis sobre la existencia de un mercado inmobiliario dirigido a la producción y promoción de vivienda para la inclusión al sistema de renta de corta estancia, lo que claramente entra en conflicto con el sistema, ya en sí mismo complejo, de la vivienda en alquiler de la centralidad de la Ciudad de México.

La información expuesta es un claro ejemplo de la contradicción de esta con el marco que cobija a las plataformas de economía colaborativa (*sharing economy*) sobre el cuál se sustenta Airbnb. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo la economía colaborativa es una modalidad de producción y consumo basado en el «intercambio entre personas de activos infrautilizados, desde espacios o lugares hasta habilidades o conocimientos, a cambio de beneficios monetarios o no monetarios» (Buenadicha,

² En octubre de 2022 el gobierno de la Ciudad anunció un acuerdo con Airbnb para la promoción de áreas de interés turístico y de habitación para los nómadas digitales, anteriormente el gobierno de M. Mancera (2012_2018) se convirtió en uno de los primeros gobiernos de América Latina en formalizar a Airbnb colocándole un impuesto del 3% a las transacciones de hospedaje a través de la plataforma.

Cañigual, & De León, 2017, pág. 3).

Sin embargo, al tener una oferta dominante de casas y departamentos completos en zonas bien localizadas de la ciudad con acceso a servicios, equipamientos y transporte público, no estamos frente a espacios infrautilizados, sino frente a espacios que son susceptibles de monetizarse mejor debido a la demanda por su ubicación, fenómeno en claro conflicto con la vivienda en alquiler tradicional.

Lo anterior se sustenta también con el dato de que el 2% de los anfitriones registrados concentró el 25% de la oferta de espacios completos ofertados en Airbnb en diciembre de 2022, es decir, oferentes que cuentan con más de 200 departamentos o casas en la centralidad de la capital mexicana. Estamos ante un fenómeno que supera el sistema de economía colaborativa de mercados locales, donde intervienen otros actores de inversión a grandes escalas en el sector inmobiliario y de alquiler en suelo bien ubicado de la ciudad.

También cabe resaltar la concentración espacial de la oferta de Airbnb es importante porque coincide con las alcaldías de mayor porcentaje de vivienda en alquiler en la capital: Cuauhtémoc con el 40.6%, Benito Juárez con el 40.6% y Miguel Hidalgo con 36.9%, de acuerdo con datos censales de INEGI, 2020. Lo que podría indicar procesos de desplazamiento de la vivienda en alquiler hacia los espacios de renta de corta estancia como Airbnb al ser usos más rentables.

Referencias

- Buenadicha, C., Cañigual, A., & De León, I. (2017). Retos y posibilidades de la economía colaborativa en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Carville, O. (23 de mayo de 2019). Meet Murray Cox, The Man Trying to Take Down Airbnb. Bloomberg News, pág. <https://bloom.bg/3iHGtnF>.
- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. Nueva Sociedad, 243, 37-66.
- 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>
- Lefebvre, H. (2014 [1972]). El pensamiento marxista y la ciudad. Ciudad de México: Ediciones Coyoacán.
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & 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>
- Rolnik, Raquel, R. (2017). La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas. Ediciones LOM.
- Sassen, S. (2010). Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales. Katz.
- Sassen, S. (2015). Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz.
- UNESCO. (2021, marzo 30). El turismo cultural y creativo hoy | UNESCO. <https://www.unesco.org/es/articles/el-turismo-cultural-y-creativo-hoy>



Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de [Atribución CC 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). Usted debe reconocer el crédito de la obra de manera adecuada, proporcionar un enlace a la licencia, e indicar si se han realizado cambios. Puede compartir y adaptar la obra para cualquier propósito, incluso comercialmente. Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que tiene el apoyo del licenciante o lo recibe por

el uso que hace. No hay restricciones adicionales. Usted no puede aplicar términos legales ni medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier uso permitido por la licencia.