

Vivir para rentarla: la colisión entre el mercado de vivienda y el futuro de los destinos turísticos

BASILIO VERDUZCO CHÁVEZ¹

INTRODUCCIÓN

La proliferación de viviendas en renta para el uso temporal de turistas es un fenómeno que ha crecido notablemente debido a los avances tecnológicos que han permitido una comunicación directa entre propietarios e inquilinos bajo la mediación de una empresa que opera una plataforma digital. Según un reporte del Banco de México (2021), en el que se subestima el número de cuartos disponibles en Airbnb, debido a que cada propiedad fue contada como un cuarto, para 2021, la plataforma había alcanzado un peso del 30 % del total de la oferta de cuartos para turistas en el país. Desde el punto de vista de la necesidad de adoptar políticas públicas para hacer frente a esta situación, una pregunta central es: ¿cuál es el problema? Parece ser que, como suele ocurrir con otros problemas complejos, eso depende de dónde, cuándo y a quién hacemos la pregunta. Dada la novedad de la situación, la comunidad epistémica en torno a ese tema apenas se está formando, por lo que las maneras de plantear el problema, de explorar sus opciones y de arribar a conclusiones respecto a lo que conviene hacer están todavía en una etapa de exploración. Esto no significa que se puede preguntar cualquier cosa, sino que las preguntas en las que se relaciona la vulnerabilidad y resiliencia de un destino turístico no pueden dejar de lado el tema de los cambios en el mercado de arrendamiento de inmuebles y la tendencia reciente de su uso para fines vacacionales, como un proceso que debe ser monitoreado con cuidado por expertos de distintas disciplinas y por los demás actores involucrados en los planes de manejo del destino en cuestión.

¹ Doctor en Planeación Urbana y Desarrollo de Políticas por la Universidad Rutgers del estado de Nueva Jersey en donde fue Becario Fulbright. Es profesor investigador del Departamento de Estudios Regionales-INESER en el Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas (CUCEA) de la Universidad de Guadalajara en donde es catedrático del doctorado en Políticas Públicas y Desarrollo. Correo: basiliov@cucea.udg.mx

Dependiendo de diversas circunstancias, los destinos turísticos, independientemente de la escala con que se definen, pueden enfrentar situaciones muy críticas en las que, incluso, lo que servía de ventaja de localización se vuelve un factor adverso. De acuerdo con Verduzco (2020), la vulnerabilidad a nivel de destino puede provenir de tres aspectos clave: a) caída de la demanda, lo cual tiene que ver con aspectos contextuales o incluso estructurales; b) mezcla industrial, relacionada con los riesgos de la especialización excesiva en un sector de actividad, y c) por carga de localización. Esta última es la que más importa en este capítulo debido al peso que tiene la renta del suelo en la posibilidad de mantener vigente las actividades del turismo en determinados lugares cuando se enfrenta una crisis. Para los gestores en los destinos turísticos, emergentes o consolidados, la vulnerabilidad asociada a las cargas del arrendamiento puede ser conceptualizada como un asunto de regulación de usos de suelo, de estabilidad social o de manejo de procesos socio-urbanos más profundos y políticamente relevantes, como puede ser la segregación socio-espacial, la informalidad de los arrendamientos, la seguridad de los viajeros y de los vecinos de las viviendas arrendadas, pero también respecto a la competitividad.

Un problema de política pública que es fundamental abordar en este debate es ¿cómo incrementar la resiliencia de un destino turístico? Como señala Verduzco (2020), la resiliencia es construida socialmente, resulta de la combinación de múltiples decisiones públicas y privadas, se relaciona con el manejo de los recursos y oportunidades, y es algo que no implica la existencia de un umbral, sino que es un proceso por el cual se avanza o se retrocede. En dichos movimientos, los aspectos clave son la capacidad de respuesta ante la crisis, la posibilidad de restaurar la capacidad del destino de generar riqueza y bienestar social, y la disponibilidad de recursos humanos, técnicos e institucionales para dirigir el rumbo de los procesos sociales hacia la recuperación y el regreso a situaciones previas a una crisis o incluso mejores (González y León, 2020).

En este trabajo se analizan dos detonadores de vulnerabilidad por arrendamiento de viviendas para los principales destinos turísticos mexicanos y se exploran implicaciones de política pública para intervenir simultáneamente en el mercado de arrendamiento de vivienda y en el futuro de los destinos turísticos.

ENFOQUES TEÓRICOS

A nivel internacional se ha observado que los estudiosos de los fenómenos urbanos y turísticos han mostrado un creciente interés por entender las causas, manifestaciones inmediatas e implicaciones de largo plazo de la proliferación de viviendas particulares en renta, ya sea como solución de largo plazo para sus habitantes o para

finés recreativos de corto plazo para los turistas. En esta infancia de la conformación de una comunidad epistémica en torno a este tema ya se pueden distinguir tres vertientes interpretativas que seguramente ganarán influencia en los años por venir. En primer término, se encuentran los estudios que celebran, incluso sin perder su sentido crítico, el progreso de la economía compartida como un fenómeno de nuestro tiempo que, si bien tiene importantes implicaciones socio-urbanas, ofrece también un amplio potencial de redistribuir las rentas del turismo (Blal et al., 2018; Lutz y Newlands, 2018). En segundo término, están los trabajos que desde una perspectiva crítica se preocupan por las implicaciones que tiene la proliferación de este tipo de arrendamientos en tres temas clave: a) la lógica empresarial de este tipo de arrendamiento y sus implicaciones económicas (Kadi et al., 2019); b) la sustentabilidad del uso de los recursos naturales y su manifestación más amplia: la resiliencia del destino turístico (Cheng et al., 2020); c) la agudización de las desigualdades socio-espaciales y sus consecuencias en el derecho a la ciudad y la justicia urbana (Chamusca et al., 2019; Morales-Pérez et al., 2020); y d) la naturaleza compleja del crecimiento de este fenómeno como un asunto de interés público que debe ser procesado como reto de política urbana y regional por tomadores de decisiones locales en condiciones de asimetría de poder, capacidad de negociación y de acceso a la información (Cardona et al., 2021; González-Morales et al., 2021; Liang et al., 2021).

En la vertiente del arrendamiento de vivienda como problema de política pública, destaca el trabajo de Ferreri y Sanyal (2018), quienes argumentan que el modelo de economía compartida con el que opera Airbnb alienta a los gobiernos a cambiar regulaciones y pone en jaque las formas convencionales de planificación urbana. Por su parte, Cardona et al. (2021) básicamente abordan la situación para demostrar que: a) hay un crecimiento acelerado en el uso de plataformas digitales para arrendar viviendas particulares; b) esto ha permitido un incremento de la capacidad de hospedaje de los destinos turísticos; c) se observa un aumento de las opciones de arrendamiento para los propietarios de viviendas; d) los impactos en la ocupación de la oferta convencional de hospedaje son debatibles. Por tanto, concluyen que el uso de viviendas en renta en realidad sirve para mitigar los crecimientos acelerados de la demanda, lo cual debe ser considerado en cualquier intento de regulación. Por su parte, tanto Martínez et al. (2018) como Miranda-Zavala et al. (2021) señalan que las plataformas como Airbnb son particularmente atractivas para los jóvenes, pues las usan como su segunda opción de reservación de alojamiento. A partir de esto, se puede deducir la existencia de una tendencia que, con seguridad, crecerá en el largo plazo.

En medio de este debate sobre naturaleza del problema y posibles opciones de política, es importante considerar que no todos los destinos turísticos son iguales, e incluso que el problema de la carga de arrendamiento es algo que se puede analizar en distintas escalas: regional, por destino turístico o a nivel de distritos

urbanos (Eurostat, 2021; Verduzco, 2020); asimismo, se puede considerar el efecto de distintas formas de tenencia de tierra y de acceso a una casa para fines recreativos temporales (Zoğal et al., 2020). El análisis desagregado permite conocer la especificidad de los retos que enfrentan diversas comunidades y diseñar respuestas acordes a las manifestaciones concretas del problema, sean estas estructurales o coyunturales como las surgidas en la crisis de la pandemia de COVID-19. En las secciones siguientes se aborda esta perspectiva para discutir la situación prevaliente en México entre 2020 y 2021, periodo en el que los destinos turísticos se vieron obligados a enfrentar este tipo de vulnerabilidades.

MÉTODOS

Debido a la diversidad de destinos turísticos que existen en México, el estudio del arrendamiento de viviendas como un asunto clave en la construcción de la resiliencia de dichos destinos debe considerar que el fenómeno en cuestión se inscribe en forma diferenciada en sitios con grados distintos de dependencia del turismo para la economía de la ciudad, en ciudades con una economía un tanto diversificada, pero de tamaño pequeño o mediano, o en grandes áreas metropolitanas en donde existe una gran oferta convencional de hospedaje y un fuerte crecimiento de soluciones alternativas, como el uso de plataformas digitales para el arrendamiento temporal. En esta investigación se busca explorar esas diferencias, pero también sus implicaciones de política pública. Para este fin, se utiliza, en primer término, información censal sobre disponibilidad de vivienda en renta como una primera caracterización de ese mercado inmobiliario. En segunda instancia, se consulta información sobre el comportamiento del mercado de arrendamiento mediante plataformas digitales. Los datos empleados provienen de dos fuentes principales.

Datos censales. Los datos censales sobre arrendamiento de vivienda se usan a nivel municipal. Para la selección de los municipios estudiados, se tomó como base la lista de los 70 centros turísticos considerados por la Secretaría de Turismo del gobierno federal (SECTUR, 2019). Dado que varios de estos centros están ubicados en zonas metropolitanas que pueden tener un gran número de municipios, aquí se incluyen únicamente los datos de los municipios centrales, algún otro municipio con oferta importante de hospedaje tradicional y, en su caso, el municipio donde se localiza el aeropuerto que sirve a dicha zona metropolitana.² Este criterio deja

² No se incluye esa información cuando el aeropuerto se ubica en un municipio que no es reconocido como parte de la zona metropolitana en cuestión, como ocurre, por ejemplo, en Coatzacoalcos, Morelia y Puebla.

de lado importantes segmentos de la oferta de hospedaje en otros municipios de la metrópoli en cuestión, pero el resultado obtenido en un análisis transversal de todos los destinos no registra sesgos que invaliden los argumentos presentados. A la lista inicial se agregaron nueve municipios, lo que permitió incluir todas las capitales estatales y algunas ciudades fronterizas o turísticas muy importantes como Nuevo Laredo o Tulum. El resultado es una base de datos de 101 municipios que representan distintos contextos urbanos y regionales, y permite identificar mejor las tendencias estudiadas. No obstante lo anterior, se reconoce que el análisis comparado de todos los municipios de una misma metrópoli es necesario para estudiar procesos urbanos de estructura metropolitana, como la conformación de subcentros, procesos de renovación urbana o, en general, la conformación de nuevas geografías de la economía turística urbana. Realizar esa comparación está fuera del alcance de esta investigación.

Revisión hemerográfica y de bibliografía especializada. La primera fuente de información utilizada refiere estudios sobre el crecimiento registrado en arrendamiento de unidades habitacionales (en forma parcial o total) para fines turísticos y viajes de corto plazo. Se realizó un rastreo de publicaciones y notas especializadas en ese tema para identificar las tendencias e impactos del arrendamiento de viviendas. El objetivo de esta revisión fue identificar las tendencias e impactos clave del surgimiento del arrendamiento de viviendas para fines turísticos como fenómeno social que se ha consolidado en las últimas décadas.

PANORAMA DE LA VIVIENDA EN RENTA EN DESTINOS TURÍSTICOS

El primer problema de investigación que se enfrenta al estudiar el arrendamiento de vivienda en destinos turísticos mexicanos es la ausencia de datos, más si se trata de construir una serie histórica. Tal y como lo muestra Sobrino (2021), en México no hay propiamente información censal que permita construir series históricas con datos comparables sobre vivienda en renta. Según el autor, si bien el tema persiste en los distintos censos, la conceptualización de «vivienda en renta» y su medición presenta diferencias que hacen complicada la comparación de datos entre un censo y otro.

Ese problema que aqueja al país en general en los centros turísticos es todavía más acentuado, debido a que en las últimas décadas, pero sobre todo en años recientes, las viviendas arrendadas en forma temporal para fines turísticos se han multiplicado, pero los censos y encuestas del INEGI no pueden recoger con precisión el dato, por la naturaleza inestable y efímera de los ocupantes temporales y la informalidad de los acuerdos de arrendamiento. De esta manera, al tratar de cuan-

tificar el mercado de vivienda en renta, y más aún al buscar identificar el tamaño de la oferta de vivienda para fines turísticos, se enfrentan a serias dificultades. La principal es que, muy probablemente, las viviendas arrendadas para fines turísticos aparecen en los levantamientos censales como «deshabitadas».

Para las ciudades en general, pero principalmente para los destinos turísticos que más dependen del empleo turístico, un alto porcentaje de vivienda alquilada representa un indicador ilustrativo de vulnerabilidad ante situaciones críticas. Eso es así no solo porque de eso depende el ingreso de grandes inversionistas, sino porque el pago de rentas es una amenaza para las pequeñas empresas o la estabilidad de familias que sobreviven en dichos centros de población invirtiendo sus recursos en una vivienda en renta, ya sea de largo o de corto plazo. De esta manera, como lo sugiere Verduzco (2020), la carga por arrendamiento se convierte en una amenaza a la estabilidad económica de destinos turísticos que enfrentan una crisis severa, como ha ocurrido con la pandemia de COVID-19.

La pregunta clave para el diseño de políticas de resiliencia turística es si existe una correlación entre el empleo en servicios de hospedaje y el porcentaje de vivienda en renta. Para explorar una posible respuesta, enseguida se presentan datos agregados a nivel municipal extraídos de la Encuesta Intercensal 2015 (al momento de escribir este documento, aún no estaba disponible para 2020) y del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del INEGI. Como se muestra en la figura 1, al comparar los datos estimados de empleo en establecimientos de hospedaje con los datos de porcentaje de vivienda alquilada, se puede observar que, en términos generales, hay una tendencia positiva: los municipios con altas cantidades de empleo en servicios de alojamiento tienden a tener altas tasas de vivienda en renta.

Debido a lo anterior, los casos extremos pueden ser considerados los más vulnerables. Ese problema es compartido por un grupo de cinco destinos, que corresponden a cuatro municipios altamente dependientes del turismo como base económica. Uno de estos destinos es Solidaridad (Playa del Carmen) en Quintana Roo, como el caso más grave, pues es donde se registra el porcentaje más alto de vivienda en renta de todo el grupo estudiado. En ese grupo se encuentran también Benito Juárez (Cancún) y Los Cabos, con porcentajes de vivienda alquilada de alrededor del 30 %, pero con muy altas tasas de empleo en servicio de hospedaje. Completan el grupo de los cinco la alcaldía Cuauhtémoc en la Ciudad de México y el municipio de Tulum, cuya economía, por ser menor a la de los municipios de este grupo, no proporciona tanto empleo en servicios de hospedaje, pero tiene una tasa de arrendamiento de vivienda superior al 50 %, lo que lo coloca como el segundo municipio con mayor tasa de los 101 estudiados (figura 1).

Con el propósito de tener un referente relativo al tamaño de la población y de la economía, se estimó el nivel de vulnerabilidad con el que se establece una relación entre el grado de dependencia que tienen los municipios estudiados con respecto al turismo.

Vulnerabilidad por dependencia de empleo en servicios de alojamiento

Para estimar la vulnerabilidad de empleo en servicios de alojamiento, se tomó como referente el empleo agregado por municipio usando el promedio de empleo de los establecimientos de alojamiento temporal incluidos en el DENU y el total de la población. Eso permitió generar el dato de población por empleo en hospedaje formal, el cual es un indicador que mide el peso de ese empleo en la economía del municipio. El promedio registrado para los 101 municipios estudiados fue de 536.42 personas por empleado. Entre menor es este dato, más alta es la dependencia de los servicios de hospedaje porque indica que casi todos los empleados trabajan en esa rama de actividad.

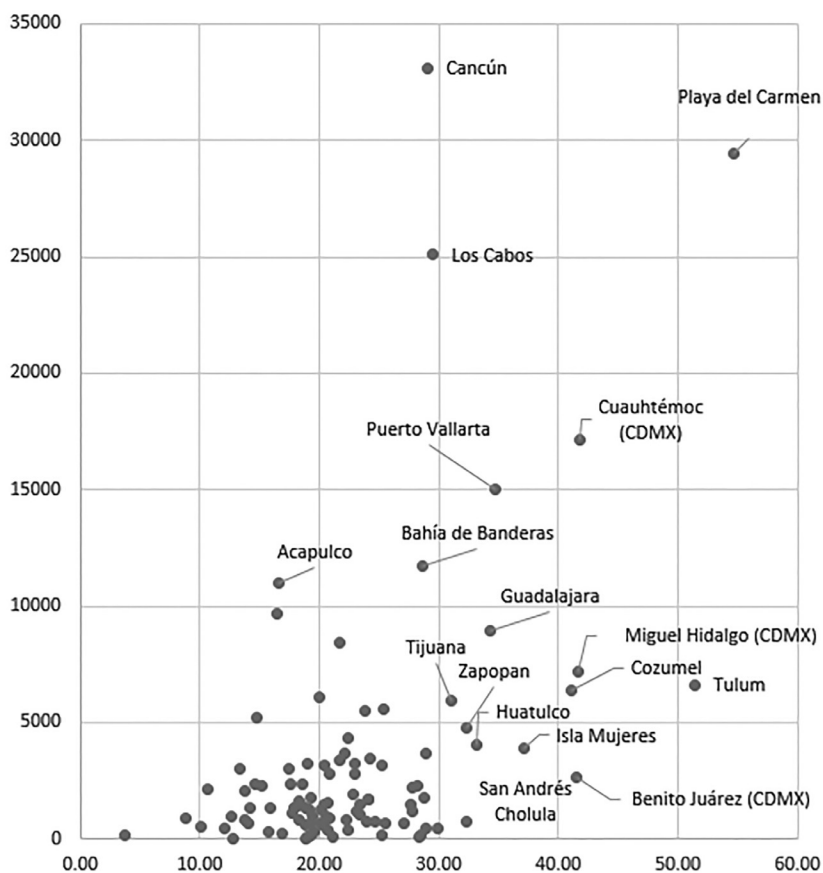
Vulnerabilidad por carga de arrendamiento de vivienda

La vulnerabilidad por arrendamiento de vivienda en destinos turísticos mide el grado en el cual la población de dichos destinos lleva su vida en una vivienda arrendada. Para hacer esta estimación, se usó el porcentaje de vivienda alquilada, según se reporta para la Encuesta Intercensal 2015. El promedio obtenido para la muestra de 101 municipios fue de 22.85.

Al combinar los resultados presentados antes, es posible identificar cuatro grados de vulnerabilidad a nivel de destino turístico.

Vulnerabilidad muy alta = 4: son los municipios con porcentajes de vivienda alquilada por encima del promedio de la muestra y población por empleo en hospedaje por debajo del promedio. Como se observa en la tabla 1, este es un grupo de 38 municipios o alcaldías que abarcan destinos de playa y áreas urbanas centrales de grandes zonas metropolitanas. Al ordenarlos por porcentaje de vivienda alquilada, destacan en este grupo los primeros seis que se distribuyen equitativamente entre: Quintana Roo con Solidaridad (Playa del Carmen, Tulum y Cozumel), por una parte; y la Ciudad de México con las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez, por otra. En este grupo, también se encuentran otros municipios centrales de zonas metropolitanas que son capitales estatales como Guadalajara, Tuxtla Gutiérrez, Colima, Puebla, Villahermosa y Oaxaca.

FIGURA 1. Empleo promedio en el sector hotelero y porcentaje de vivienda alquilada del total de viviendas particulares habitadas, según el destino turístico en México



Fuente: elaboración propia con datos del DENUÉ-INEGI (2021) y la Encuesta Intercensal 2015.

Vulnerabilidad alta = 3: en este grupo se ubican los municipios cuyo peso como destino turístico está vinculado a la oferta cultural, servicios gubernamentales y de negocios. Veinte de los 49 municipios son capitales estatales y, por lo tanto, el grupo está dominado por ciudades medias o incluso grandes como San Luis Potosí, Mérida o Monterrey. Esto resalta la importancia de los servicios de hospedaje asociados a las funciones centrales en sus respectivas entidades y regiones. Dicho

grupo de municipios tiene valores de porcentaje de vivienda alquilada inferiores al promedio, pero, también, valores inferiores de personas por empleo en hospedaje, lo cual revela una alta dependencia de su economía en ese tipo de actividad. En este grupo, solo se ubican cuatro destinos de playa, incluyendo a Veracruz, que es un destino turístico más diverso debido a su importancia cultural y comercial.

Vulnerabilidad media = 2: este es un grupo de nueve municipios o alcaldías cuya vulnerabilidad está asociada a la fuerte proporción de vivienda alquilada, pues todos ellos tienen valores de población por encima del promedio de la muestra en la medición de dependencia de los servicios de hospedaje. Se trata principalmente de municipios que forman parte de zonas metropolitanas y que, por lo tanto, han desarrollado una base industrial y comercial importante, por lo que el turismo es una actividad de corte complementario, pero en crecimiento. Esto incluye, sobre todo, alcaldías no centrales de la Ciudad de México, como Azcapotzalco, Iztacalco e Iztapalapa, así como municipios pertenecientes a las zonas metropolitanas de Puebla, Querétaro, Guadalajara y Colima.

Vulnerabilidad baja = 1: finalmente, hay un grupo de 11 municipios o alcaldías que presenta los niveles más bajos de vulnerabilidad ya que cuenta con bajas tasas de vivienda alquilada y una economía diversificada que reduce el peso que tiene el sector de hospedaje en su economía. Este es un grupo diverso que incluye ciudades grandes, como varias alcaldías de la Ciudad de México, y Taxco, una ciudad pequeña del estado de Guerrero (tabla 1).

TABLA 1. La vulnerabilidad por carga de arrendamiento de los centros turísticos de México

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Solidaridad (Playa del Carmen)	54.68	11.4	4
Tulum	51.35	7.1	4
Cuauhtémoc	41.71	31.8	4
Miguel Hidalgo	41.68	57.5	4

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Benito Juárez (Cancún)	41.51	163.9	4
Cozumel	41.05	13.9	4
Isla Mujeres	37.06	5.8	4
Puerto Vallarta	34.77	19.4	4
Guadalajara	34.29	155.2	4
Santa María Huatulco	33.15	12.5	4
Zapopan	32.29	307.3	4
Tijuana	31.09	322.4	4
San Juan de los Lagos	29.94	147.7	4
Los Cabos	29.45	14.0	4
Benito Juárez (Ciudad de México)	28.99	27.5	4
Manzanillo	28.94	51.9	4
Venustiano Carranza	28.75	245.0	4
Bahía de Banderas	28.62	16.0	4

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Tuxtla Gutiérrez	28.21	265.1	4
Playas de Rosarito	27.84	105.7	4
San Cristóbal de las Casas	27.81	96.1	4
Cuajimalpa	27.63	144.6	4
Colima	25.46	220.9	4
Puebla	25.31	302.1	4
Centro (Villahermosa)	25.17	214.2	4
Tecate	24.69	144.4	4
Oaxaca	24.25	77.8	4
San Pedro Garza García	24.09	78.7	4
Tampico	24.07	177.3	4
Querétaro	23.76	189.8	4
Boca del Río	23.01	44.4	4
Álvaro Obregón	22.99	272.2	4
Xalapa	22.84	254.3	3

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Monterrey	20.03	186.7	3
Tlaxcala	19.63	295.6	3
Loreto	19.43	18.8	3
Coatzacoalcos	23.37	208.7	3
León	22.40	398.1	3
Pachuca	22.19	393.4	3
San Luis Potosí	22.09	248.8	3
Ixtapa Zihuatanejo	21.75	14.9	3
Cuernavaca	21.68	112.7	3
Metepec	20.83	273.2	3
Aguascalientes	20.82	339.8	3
Celaya	20.71	328.2	3
Piedras Negras	20.66	415.9	3
San Pedro Mixtepec (Puerto Escondido)	20.54	52.8	3
Zacatecas	20.45	98.8	3

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Morelia	20.37	267.4	3
Comitán	20.22	287.0	3
Tepic	20.13	327.1	3
Chilpancingo	19.26	425.5	3
Tlalpan	19.22	400.4	3
Irapuato	19.09	467.6	3
Veracruz	18.98	185.3	3
Guadalupe	18.91	358.9	3
La Paz	18.55	122.1	3
Durango	18.42	454.9	3
Othón P. Blanco (Chetumal)	18.34	141.3	3
Victoria	18.27	428.5	3
San Juan del Río	18.22	211.1	3
Palenque	17.73	117.4	3
Mexicali	17.56	449.6	3
Juárez (Ciudad Juárez)	17.46	494.4	3

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Acapulco	16.56	71.1	3
Mazatlán	16.39	51.8	3
Apodaca	15.82	483.4	3
Tonalá	15.71	306.4	3
Chihuahua	15.13	404.0	3
Mérida	14.70	190.5	3
Culiacán	14.66	419.2	3
Campeche	14.18	219.1	3
Salamanca	14.11	393.4	3
Silao	13.76	244.4	3
Guanajuato	13.70	93.4	3
Hermosillo	13.37	309.0	3
Valle de Bravo	12.60	64.6	3
San Miguel de Allende	10.66	82.4	3
Tequisquiapan	10.03	143.5	3
Ahome (Los Mochis)	8.88	500.3	3

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
El Fuerte	3.73	525.0	3
San Andrés Cholula	32.33	2305.4	2
Azcapotzalco	28.86	909.9	2
Tlajomulco	28.41	3713.0	2
Villa de Álvarez	28.37	1482.8	2
Iztacalco	27.10	562.9	2
Corregidora	25.17	1235.9	2
Coyoacán	23.97	807.4	2
Gustavo A. Madero	23.43	1113.2	2
Iztapalapa	23.11	1492.3	2
El Marqués	22.44	627.8	1
Soledad de Graciano Sánchez	21.08	2574.2	1
Nuevo Laredo	20.11	609.8	1
Xochimilco	19.35	3204.2	1
Tláhuac	19.04	4843.4	1
Santa Cruz Xoxocotlán	18.85	1701.7	1

Municipios	Porcentaje de vivienda alquilada (2015)	Población por empleo en hospedaje	Nivel estimado de vulnerabilidad
Toluca	18.82	673.5	1
Saltillo	17.87	644.7	1
La Magdalena Contreras	16.92	956.1	1
Milpa Alta	12.82	7270.7	1
Taxco	12.10	225.1	1

Fuente: elaboración propia con datos del DENUE-INEGI, 2021 y de la Encuesta Intercensal 2015.

La medición anterior de los niveles de vulnerabilidad, considerando solamente el porcentaje de viviendas alquiladas con respecto a las viviendas particulares habitadas, es un punto de partida importante para entender las dificultades que pueden atravesar los destinos turísticos en una situación crítica de alcance global como la existente debido a la pandemia del Covid-19. Sin embargo, para tener una mejor perspectiva de los problemas que aquejan a dichos destinos, es necesario vincular esa medida de vulnerabilidad con las manifestaciones asociadas al uso creciente de plataformas digitales para el arrendamiento temporal de viviendas con fines turísticos. El arribo de esta modalidad de economía colaborativa es visto como una ventaja de eficiencia económica y una innovación social (Martínez *et al.*, 2018; Mosedale y Voll, 2017), pero es también un cambio tecno-social que incrementa la vulnerabilidad de un destino turístico, por lo que ha generado diversas narrativas y contranarrativas sobre los impactos de su adopción (Wilson *et al.*, 2021).

IMPACTOS DEL CAMBIO TECNO-SOCIAL Y LA OFERTA DE VIVIENDA EN RENTA COMO ALOJAMIENTO PARA TURISTAS

El mercado de vivienda en renta y el turismo como actividad convencional estructurada en torno a la triada: transporte masivo - hoteles convencionales - servicios

de asistencia al viajero, se encuentran en franca colisión desde hace muchos años. Dicha ruta de colisión es guiada por una transformación profunda del sistema tecno-social construido en torno a la globalización económica, el libre flujo del capital a través de las fronteras, el advenimiento de las tecnologías de información, el surgimiento de una población más participativa en los lugares de origen y destino, y los cambios ambientales de escala global, regional y local.

Los escenarios de dicha colisión tienden a bifurcarse en dos sentidos, pero el resultado sigue siendo un choque de tendencias. En una ruta, la oferta turística conformada por viviendas unifamiliares y hasta habitaciones dentro de una vivienda, mina las posibilidades de crecimiento e innovación de la oferta de hospedaje convencional. Como lo señalan Chamusca *et al.*, (2019), a pesar de su promesa descentralizadora, la oferta de Airbnb tiende a seguir las tendencias de aglomeración de la oferta convencional. De hecho, la investigación de Gutiérrez *et al.*, (2017), concluye que, incluso siguen patrones de concentración más fuertes que la oferta hotelera. En ese contexto, los propios establecimientos tradicionales se ven obligados a ofrecer sus servicios en las mismas plataformas digitales utilizadas por los usuarios independientes. En este escenario, los impactos destacados incluyen la segregación socio-espacial, la especulación inmobiliaria, la captura de oportunidades de inversión y el crecimiento de los precios del suelo en zonas apetecidas por los turistas, lo que acarrea el desplazamiento de personas de bajos ingresos de esos barrios o distritos urbanos (Dwyer, 2015). En un segundo escenario, la oferta de viviendas y habitaciones independientes diversifica los espacios tradicionalmente visitados por los turistas, alcanza un valle y se estabiliza para convertirse en un complemento flexible de la oferta de hospedaje convencional.

En ambos escenarios, las zonas hoteleras tradicionales de las ciudades sostienen su vitalidad incursionando en el desarrollo de productos inmobiliarios de usos mixtos que permiten crear productos competitivos ante las nuevas necesidades y preferencias de los turistas. La conformación de uno u otro escenario está en manos de jugadores poderosos que abarcan a empresas transnacionales, organismos internacionales, gobiernos nacionales y, desde luego, inversionistas locales en diversos sectores, quienes contribuyen a la construcción de las narrativas interpretativas del fenómeno (Wilson *et al.*, 2021). En ese contexto, los gobiernos municipales pueden intervenir en el rumbo que toma el cambio tecno-social de su ciudad, mismo que ha permitido ese tipo de trayectorias de desarrollo turístico-urbano. Pero la acción gubernamental difícilmente puede detener esta tendencia de mercado que se dirige a transformar las zonas turísticas de las ciudades.

Una manera de encontrar sentido a los impactos tecno-sociales, como el que gobierna la colisión entre el mercado de vivienda en renta y el sector turismo, es enfocar las energías al entendimiento y al manejo de las vulnerabilidades sociales,

urbanas y ambientales que enfrentan los destinos que han desarrollado una mayor dependencia del turismo, sobre todo del turismo de masas de corte internacional. En esta sección se identifican los rasgos de estos cambios según se han reportado en publicaciones especializadas y a partir de observaciones sobre el advenimiento de las TIC en el mercado de vivienda en renta.

TENDENCIAS E IMPACTOS DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA FINES VACACIONALES

A lo largo de varias décadas, el arrendamiento de vivienda para fines vacacionales ha seguido dos tendencias principales, mismas que, en los últimos años, se han entreverado hasta producir una madeja de ofertas inmobiliarias que generan tendencias e impactos socio-espaciales bien definidos. Usando información secundaria, en esta sección se presenta una caracterización de dichas tendencias e impactos. Los estudios realizados sobre este tema, revelan que México es el segundo mercado en importancia para la plataforma de arrendamiento Airbnb, cuyos principales destinos son la Ciudad de México, Playa del Carmen, Quintana Roo y Puerto Vallarta, Jalisco (IMCO, 2018).

Para sintetizar el rumbo que toma este proceso de cambio tecno-social y sus implicaciones socio-espaciales, en la Tabla 2 se presenta un procedimiento basado en análisis documental cualitativo de carácter deductivo, en el que se establece un puente entre variables clave del proceso, las tendencias documentadas en publicaciones especializadas y cobertura noticiosa sobre el tema, y los impactos socio-espaciales derivadas de dicha tendencia. Es decir, los impactos son resultados inferidos a partir de regularidades bien establecidas en las ciencias sociales (Halperin y Heath, 2012). En esta tabla, los impactos señalados en la columna correspondiente, son breves caracterizaciones con base en la metodología de evaluación de impacto social sugerida por Vanclay *et al.* (2015), en la que se propone como segunda etapa del proceso de evaluación, un procedimiento que consiste en predecir, analizar y evaluar las rutas posibles que toman los impactos que son socialmente relevantes. Profundizar en la caracterización y valoración de los impactos identificados es algo fuera del alcance de este capítulo, pero, tal y como lo señalan Verduzco y Valenzuela (2019), se reconoce que, en dicha valoración, es importante identificar patrones de ocupación del territorio, flujos de interacción socialmente relevantes, áreas de influencia de los cambios propulsores de impacto asociados a transformaciones y eventos que tienen lugar en el tiempo y en el espacio. En este capítulo, el análisis realizado permite hacer referencia a seis tendencias clave que son:

- *Distribución geográfica regional de la oferta.* Una de las tendencias que caracterizan la oferta convencional de hospedaje es la conformación de economías de aglomeración, un proceso autosostenido que surge en la medida que más establecimientos de hospedaje descubren los beneficios de constituir centros turísticos, o distritos urbanos que ofrecen ventajas de localización y permiten extraer mayor plusvalía de las localizaciones seleccionadas. El modelo de economía colaborativa impuesto por las plataformas digitales no rompe con dicho principio. La plataforma digital simplemente crea la ilusión de una mejor distribución de la oferta de arrendamiento de unidades de hospedaje. Cuando se estudia la geografía de este tipo de oferta, se descubre, sin mayor problema, que la geografía de la localización de unidades ofrecidas por esta vía tiende a reflejar los patrones de concentración de la oferta convencional.

De acuerdo con Adamiak (2019), cuando se observa el panorama a nivel mundial es fácil detectar tendencias claves de conformación de aglomeración de la oferta. En dicho estudio, se identifican las siguientes: la oferta tiende a distribuirse en los principales mercados mundiales (Estados Unidos, Francia, China), y otros países de Oceanía, Asia y América. De esta manera, aunque se aprecian variaciones por tipo de oferta y región o país, en términos generales, la oferta de servicios por esta vía sigue los patrones de la oferta convencional. De esta manera, se observa que, a nivel mundial, las grandes ciudades del mundo que concentran los flujos internacionales de turistas, son también las más apetecidas por la plataforma y se han convertido, por lo tanto, en los principales centros de operación de Airbnb. Esto se replica al interior de los países. En México, los polos dominantes de este tipo de oferta son Ciudad de México, Playa del Carmen y Puerto Vallarta.

- *Distribución intraurbana de la oferta de unidades habitacionales.* A pesar de la promesa de universalidad que ofrecen las plataformas digitales para el arrendamiento de corto plazo de unidades habitacionales, las leyes del mercado inmobiliario tienden a reproducirse en ese sector. Proporcionalmente, hay más oferta concentrada en las zonas urbanas de mayor valor turístico y plusvalía. Por ejemplo, el estudio de Sanginés (2019) revela que, en el caso de la Ciudad de México, uno de los principales mercados del país, la distribución de unidades ofrecidas por Airbnb tendía a concentrarse en tres alcaldías: Cuauhtémoc (39.8%), Benito Juárez (16.2%) y Miguel Hidalgo (15.8%); es decir, esas tres delegaciones centrales de la ciudad concentraban casi 72 por ciento de la oferta de uno de los principales centros de operación de dicha plataforma en el país. Los usuarios de plataformas digitales como Airbnb, evidentemente están dispuestos a pagar precios hedónicos asociados a la existencia de puntos de interés turístico cuya construcción sociocultural

es compleja y lleva un tiempo sustancial en la historia de una ciudad. De esta manera, López y Ramírez-Álvarez (2021) encontraron que el precio de una unidad arrendada en Airbnb está asociada, en forma positiva, con una menor distancia promedio respecto a puntos de interés y al nivel de competencia en la zona en cuestión. De acuerdo con estos autores: “Aumentar en 100 metros la distancia promedio respecto a los puntos de interés tiene un impacto negativo de -0.34% en el precio de un listado y un competidor adicional con la misma capacidad en la colonia aumenta el precio en 0.2%.” (López y Ramírez-Álvarez, 2021, p. 10).

- *Segregación socio-espacial y gentrificación.* De acuerdo con diversas publicaciones, la oferta de apartamentos y residencias para fines turísticos temporales en plataformas digitales es una fuerza que alimenta los procesos de segregación socio-espacial (González-Morales *et al.*, 2021; López-Gay *et al.*, 2019). Dicha oferta tiende a evadir, tanto las zonas de mayores ingresos o exclusivas de las ciudades, como las zonas más desprotegidas. De esta manera, queda de manifiesto que esta forma de economía colaborativa sigue tendencias propias del capitalismo contemporáneo en las que la agregación de preferencias en un modelo descentralizado, termina por configurar una tendencia que reproduce los mecanismos de exclusión que han existido en otras formas de la organización de los servicios de hospedaje.
- *Competencia con establecimientos formales.* Todavía es muy temprano para saber si la oferta de cuartos en viviendas o viviendas completas es una competencia que generará grandes impactos en la oferta convencional de hospedaje. En todo caso, las primeras evidencias parecen sugerir que el impacto es diferenciado por destino, tipo de establecimientos y por la capacidad e interés que tienen los oferentes establecidos ante las incursiones de las plataformas digitales en su modo de hacer negocios. Algunos han optado por adoptar ese servicio y simplemente lo han incorporado a sus canales de distribución. También es pronto para determinar si a nivel mundial, o regional se llegará a constituir una tendencia de rediseñar equipamientos convencionales para albergar más servicios ofrecidos en las plataformas, o si simplemente se adaptará el modelo de reservación, pero se mantendrá el diseño de la organización de física de los establecimientos.
- Las primeras evidencias sugieren que establecimientos de distintos tamaños y propietarios con capacidades diferentes han respondido en forma muy variada al reto. El trabajo de Blal *et al.* (2018) sugiere que el poder disruptivo de Airbnb llega por la vía de la satisfacción del cliente, por lo que los hoteleros convencionales deben estar al tanto de dicho impacto. Por lo pronto, Airbnb tiene abierta su oferta de bienvenida a pequeños hoteles bajo el concepto de

Hoteles Boutique, lo cual implica que estamos ante un juego de aprendizaje mutuo que terminará por reconfigurar la organización de la oferta, pero no la oferta física como tal.

- *Impacto de los niveles de inseguridad en el mercado.* El arrendamiento de viviendas para fines turísticos es moldeado también por los niveles de inseguridad. De acuerdo con López y Ramírez-Álvarez (2021), la incidencia del crimen tiende a reducir las tarifas que pueden cobrarse por unidades arrendadas, y, tiende a reducir sustancialmente en las zonas con mayores índices de inseguridad. Este hecho genera, a la vez, una tendencia hacia la concentración de este tipo de unidades en las zonas más seguras, e incrementa la capacidad de presión de los interesados en mantener la seguridad de barrios que eran de origen más seguros, lo que, a largo plazo, puede abonar a las desigualdades intra-urbanas en materia de seguridad.
- *Reestructuración de la oferta y de grupos de interés.* El advenimiento del uso de plataformas digitales para ofrecer viviendas en el mercado de arrendamiento de corto plazo, ha sido exaltado como un viraje del capitalismo hacia una forma colaborativa de generación de riqueza. No obstante, no ha pasado mucho tiempo en el proceso de consolidación de este tipo de plataformas, para que en los principales destinos turísticos en los que operan, empiece a configurarse una nueva ola de concentración de capital y el desarrollo de empresas especializadas o ramas especiales de empresas que se dedican a ese segmento de mercado. Airbnb no solo reconoce, a su modo, la existencia de este tipo de tendencia, sino que la alienta mediante el otorgamiento de la categoría de superanfitriones lo que, en política pública, podría ser interpretado como actores con mayor influencia.

TABLA 2. Tendencias e impactos socio-espaciales del arrendamiento de vivienda para fines turísticos mediante plataformas digitales

Variables clave	Tendencia	Impactos socio-espaciales
Distribución geográfica regional de la oferta	La demanda de vivienda en renta en plataformas digitales tiende a seguir la distribución regional de la oferta convencional de hospedaje, pero algunos destinos turísticos presentan una notable ventaja en ese sentido.	El uso de plataforma crea la ilusión de una mejor distribución de la oferta de arrendamiento de unidades de hospedaje, pero tiende a reflejar los patrones de concentración de la oferta convencional. En México, por ejemplo, los polos dominantes de este tipo de oferta son: Ciudad de México, Playa del Carmen y Puerto Vallarta.

VARIABLES CLAVE	TENDENCIA	IMPACTOS SOCIO-ESPACIALES
Distribución intraurbana de la oferta de unidades habitacionales	La distribución intraurbana de las unidades habitacionales que se ofrecen en las plataformas digitales tiende a seguir los patrones de aglomeración de la oferta turística convencional.	El arrendamiento de unidades habitacionales para el mercado turístico tiene dos impactos directos que plantea retos de planeación urbana a los gobiernos locales, estos son: a) un incremento en las rentas de unidades habitacionales en distritos urbanos con un valor turístico, estético o histórico particular; y como resultado de esto, b) una mayor escasez de vivienda accesible y segregación socioespacial mediante procesos de gentrificación de áreas centrales.
Competencia con establecimientos formales.	La localización de las unidades habitacionales en renta tiende a seguir los patrones de distribución de la oferta convencional de hospedaje, por lo que tiende a competir más agresivamente con los establecimientos convencionales de menor fortaleza económica y con menores ventajas competitivas originales.	Los efectos de la oferta de viviendas en plataformas digitales tienden a inducir, en el largo plazo, un proceso de conformación de una oferta oligopólica en la medida que la proliferación de unidades habitacionales en renta afecta principalmente a pequeños hoteles y propietarios independientes que no gozan de los privilegios de contar con el respaldo de grandes cadenas hoteleras y su respectiva influencia en los canales de distribución y de reservación de viajes.
Segregación socioespacial y gentrificación.	La oferta de vivienda en renta en plataformas digitales tiende a seguir los patrones de localización de atractivos y zonas más buscadas por los turistas.	El uso de viviendas para alojamiento temporal ofrecidas en plataformas digitales abre nuevas opciones de ingresos monetarios a los propietarios de viviendas, pero eso tiene un efecto de desplazamiento de consumidores con menor capacidad de pago, sobre todo en áreas centrales o de alto valor turístico que han experimentado un fuerte desarrollo en las últimas décadas. Las plataformas digitales facilitan la extracción de plusvalía, pero desplazan a familias de ingresos medios y bajos de zonas urbanas con algún valor turístico relevante.

Variables clave	Tendencia	Impactos socio-espaciales
Impacto de los niveles de inseguridad en el mercado.	Los turistas están dispuestos a pagar precios más altos por zonas seguras.	La distribución socioespacial del delito incide en la rentabilidad de la oferta de unidades habitacionales ofrecidas en plataformas digitales, y de acuerdo con López y Ramírez-Álvarez (2021) el impacto es aún mayor cuando se trata de unidades ofrecidas por anfitriones profesionales (concepto que es un eufemismo para hablar de pequeñas empresas dedicadas a este mercado).
Reestructuración de la oferta y de grupos de interés.	Nuevos patrones de concentración de la oferta y surgimiento de nuevos jugadores en el mercado inmobiliario.	En las ciudades con mayor oferta de unidades habitacionales en plataforma digital, se registra un nuevo proceso de concentración de capital para aprovechar economías de escala, lo cual se refleja en la conformación de nuevos grupos de poder o reconfiguración de los existentes.

Fuente: elaboración propia.

RETOS DE POLÍTICA PÚBLICA TURÍSTICA Y URBANA

En la literatura de la vulnerabilidad de los destinos turísticos, la carga del arrendamiento, y concretamente, el arrendamiento de viviendas para hospedaje temporal, son tratados como fenómenos que crecen de forma paralela para convertirse en uno de los grandes retos que deben enfrentar los involucrados en las políticas turísticas y de desarrollo urbano. Convertir la renta de inmuebles en uno de los pilares de la economía de las ciudades es, a la vez, una estrategia de desarrollo, de ampliación del derecho a la ciudad para grupos vulnerables, y sirve como amortiguamiento de las crisis de los servicios de hospedaje en una ciudad. No obstante lo anterior, como lo sugieren Liang *et al.*, (2021), la pandemia del Covid-19 y el peso que han ganado las plataformas digitales en la oferta de alternativas de hospedaje no convencionales, han puesto en evidencia que este es un asunto delicado que debe ser monitoreado cuidadosamente para impulsar políticas públicas dirigidas a incrementar la resiliencia del sector turismo y de la economía de aquellos destinos que

tienen una fuerte dependencia de esta actividad. ¿Cuáles son las opciones y los principales retos a enfrentar?

En primera instancia, los destinos turísticos deben considerar de qué manera les afectan crisis particulares como la del Covid-19. De acuerdo con Eugenio-Martin *et al.* (2020), el manejo diferenciado de la situación a nivel de destino puede permitir a ciertos sitios enfrentar las crisis de mejor manera. Evidentemente, todavía hay mucho por recorrer en el debate acerca de la vulnerabilidad asociada al pago de rentas de inmuebles y el uso de casa habitación para alojamiento temporal de corto plazo, pero una agenda dirigida a mejorar la resiliencia y la competitividad de las ciudades debe resolver por lo menos los siguiente problemas que amenazan con descarrilar el sector turismo de una ciudad a la menor provocación:

Reto 1. Regular el mercado y bajar los costos de transacción en forma simultánea

Desde hace varios años, el aumento del arrendamiento de viviendas para alojamiento temporal y la virtual desregulación que caracteriza al mercado de arrendamiento de inmuebles habían sido identificados como dos partes de un mismo problema. Éste es, la falta de intervención pública en este mercado, lo cual incrementa la incertidumbre y, por lo tanto, los costos de transacción. Esta falta de intervención pública en el mercado, que vaya más allá de unos cuantos artículos que regulan los contratos de arrendamiento, tiene importantes implicaciones en la seguridad pública, el respeto a los derechos de los inquilinos y la seguridad en la tenencia de las edificaciones. Este problema persiste en México porque la regulación y, en general, la intervención gubernamental en este mercado, han estado dominadas por una perspectiva que considera los contratos de arrendamiento de inmuebles como un asunto de carácter privado. Mantener esa perspectiva ha generado, a la larga, una muy fuerte incapacidad gubernamental para intervenir y regular, mientras en la mayoría de los países avanzados se ha transitado hacia una perspectiva que ve al arrendamiento como un asunto de interés público, pues las mejoras regulatorias permiten procurar objetivos sociales, ambientales y económicos más amplios. Esa necesidad que es importante en cualquier ciudad, es aún mayor en los destinos turísticos debido a que en dichos lugares el mercado funciona mediante interacciones en donde persisten grandes asimetrías, sociales, económicas, y dinámicas sociales asincrónicas en donde los procesos de toma de decisión para firma de contratos y, sobre todo, para resolver disputas entre los participantes en el mercado afecta los intereses privados, pero también los colectivos.

El advenimiento de plataformas digitales para el arrendamiento y hasta para el financiamiento de viviendas, sea para habitarlas de largo plazo, o para periodos

cortos como ocurre con el turismo convencional, ha demostrado que el mercado tiene una alta preferencia por formas innovadoras de intervención de intermediarios o agentes secundarios, siempre y cuando dicha intervención ofrezca garantías mínimas de cumplimiento de contratos o, en términos más generales, brinde condiciones aceptables de seguridad y prometa reducir sustancialmente los costos de transacción. Debido a esta situación, los municipios turísticos tienen ante sí la oportunidad de ser pioneros en el desarrollo de formas de intervención en el mercado mediante mecanismos regulatorios, fiscales y tecnológicos que les permitan ser un jugador clave en la celebración de la diversidad de contratos de arrendamiento que se necesitan en sus mercados inmobiliarios.

Reto 2. Desarrollar políticas concurrentes y altas capacidades en los gobiernos locales

En la literatura sobre el derecho a la ciudad se ha puesto énfasis en la idea de que el Estado debe introducir los cambios institucionales y desarrollar las capacidades suficientes para garantizar que todas las poblaciones tengan acceso a la ciudad. Esto es, acceso a sus activos colectivos, pero también garantizar el derecho a una vivienda digna y con una localización adecuada para permitir el disfrute de la ciudad y sus ventajas.

La experiencia mexicana, en general, y la experiencia de planificación turístico-local, en particular, revelan que ese objetivo no se podrá cumplir si no se logra articular una agenda concurrente de políticas de vivienda y turísticas. En un régimen federal como el mexicano, la adopción de una agenda concurrente implica introducir reformas de corte constitucional, tanto a nivel nacional, como estatal, para definir con mayor claridad las competencias que tienen cada uno de los órdenes de gobierno en la provisión de vivienda para los distintos pobladores y usuarios de la ciudad.

¿Significa esto que debemos tener gobiernos locales capaces de intervenir directamente en la oferta de vivienda en renta en los destinos turísticos que beneficie también a los turistas y no solo a los residentes permanentes? La respuesta a esta pregunta es afirmativa y existen elementos para pensar que es altamente deseable y posible.

Los tres elementos clave para avanzar en esa dirección son: a) desarrollar el capital humano capaz de diseñar y operar políticas públicas a nivel local reutilizando las competencias y recursos disponibles en un gobierno municipal que abarca oficinas de planificación, de inspección, protección civil, seguridad pública, entre otras; b) desarrollar una agenda de reforma regulatoria de la mano de cambios introducidos en la redefinición de competencias estatales y federales en este campo; y, c) ampliar

las capacidades tecnológicas para operar sistemas de información y de monitoreo capaces de competir con la oferta de servicios ofrecidos por las empresas que operan las plataformas digitales.

Varios de estos cambios no son posibles en la mayoría de los municipios del país si no se sigue un esfuerzo coordinado con el gobierno estatal y el gobierno federal. Para los municipios resulta muy oneroso monitorear los impactos que tendrán en su actividad turística y en el desarrollo urbano de sus centros de población, la gran cantidad de proyectos y políticas emprendidos por los gobiernos de los órdenes superiores. Por ello, es conveniente que en dichos niveles de acción, se introduzca, en forma sistemática, la evaluación de impactos urbanos, ambientales, económicos, sociales y de la seguridad que tienen dichos planes y proyectos en el territorio nacional.

Reto 3. Integrar las políticas urbanas y turísticas para evitar problemas de segregación socio-espacial

La experiencia de pueblos y ciudades que han experimentado un fuerte crecimiento del turismo, pero también de aquellos que han registrado ciclos de declive y recuperación, sea por la dinámica propia del mercado o por eventos fortuitos o contextuales fuera de los planes del sector, demuestra que es necesario integrar mejor las políticas turísticas y las políticas urbanas.

En México hay dos corrientes de planificación donde se ha intentado lograr ese objetivo. La primera, está formada por los proyectos denominados integralmente planeados que han sido impulsados por FONATUR en diferentes regiones del país y que han dado lugar a grandes ejemplos de crecimiento, como el registrado en Quintana Roo. La segunda vertiente, son los grandes procesos de renovación de centros históricos urbanos, tanto en ciudades coloniales, como en pueblos mágicos, en donde se ha buscado dar un nuevo brillo a la herencia arquitectónica, cultural e histórica de los centros de población para cambiar la imagen turística y relanzar los destinos mediante sofisticadas campañas de mercadotecnia territorial. Ninguna de las dos estrategias de integración de política turística y urbana ha puesto una atención cuidadosa al mercado de arrendamiento de viviendas.

Debido a lo anterior, lejos de integrar la oferta de vivienda en renta como un eslabón clave del engranaje urbano que da vida al turismo, se ha dejado que dicho mercado opere con demasiados grados de libertad, lo cual ha dado lugar a tres dinámicas sociales preocupantes: a) segregación socio-espacial. Este problema se manifiesta en la separación diseñada o soslayada entre turistas, empresarios del sector y residentes de los destinos turísticos y los centros históricos de las ciudades

(Minguez *et al.*, 2019). Ejemplos como los observados en Cancún y Playa del Carmen, en donde existen niveles de segregación muy altos que no pueden ser resueltos por el éxito de algunos cuantos negocios incrustados en barrios populares, son, en el caso de México, más la norma que la excepción; b) gentrificación. Para muchos es parte del problema anterior, se trata de un problema particular que experimentan los cascos urbanos cuando atraviesan por crisis y auges del turismo (Cócola, 2016). La gentrificación tiene lugar en aquellas partes de la ciudad en donde por moda, fama efímera, circunstancia particular o pura especulación inmobiliaria se logra modificar la rentabilidad del suelo, lo que atrae a inversionistas y residentes de mayores ingresos que llegan a desplazar a la población residente de barrios y comunidades. Para muchos analistas este es un problema que ha crecido con la proliferación de viviendas en renta mediante plataformas digitales, y debería ser una de las prioridades de atención por parte de los gobiernos locales, antes de tomar decisiones sobre grandes proyectos, ajustes a las tablas de valores, regulación de usos de suelo, introducción de instrumentos, como la transferencia de desarrollo, entre otras acciones. Y, c) la proliferación de conflictos entre inquilinos y propietarios quienes tratan de resolver su propia situación adoptando estrategias de sobrevivencia mediante la defensa de sus propios intereses, así como de conflictos de convivencia comunitaria por diferencias en el uso del suelo, mejor conocidos en la literatura como de «No en mi patio trasero» o «Not In My Backyard –NIMBY» (Verduzco, 2021).

CONCLUSIONES

En este capítulo se analiza el problema del arrendamiento de viviendas en centros turísticos, destacando en él una doble dimensión que cada día tiende a conformar un mismo problema de política urbana y turística. Por un lado, los centros turísticos más dinámicos tienden a alcanzar altas proporciones de vivienda de largo plazo arrendada. Por otro lado, en dichos lugares han proliferado las viviendas usadas para arrendamiento temporal de corto plazo por parte de turistas. La convergencia de ambas tendencias genera centros turísticos con una vulnerabilidad muy alta. Un destino turístico con altas tasas de vivienda arrendada en cualquiera de las dos modalidades es un sitio muy vulnerable a todo tipo de situaciones críticas. En dichos destinos, la pérdida de empleo, es acompañada de una caída de la demanda de arrendamiento temporal de vivienda por parte de visitantes, lo cual da lugar a situaciones de emergencia económicas que ocasionan un gran impacto en la economía local.

En el contexto de incertidumbre que generó la pandemia del Covid-19 en los destinos turísticos del mundo, el asunto de la carga de la renta de suelo se convirtió en un factor adverso que merece prioridad en los planes de resiliencia de dichos destinos. Esta experiencia sugiere que los destinos turísticos mejor preparados para enfrentar dicha carga estarán mejor equipados para enfrentar crisis futuras. En ese tenor, el arrendamiento de viviendas es un tema que merece mayor atención de parte de los diseñadores de políticas urbanas, de vivienda y turísticas. En los destinos turísticos como los estudiados aquí, crecientemente las políticas sobre arrendamiento de vivienda serán un asunto central de la política turística. El informe del Banco de México (2021) confirma esa tendencia, pues demuestra hechos inquietantes de las diferencias de comportamiento entre el mercado de viviendas en Airbnb y el mercado de hospedaje convencional. Según este reporte, se está recuperando más rápido la demanda en Airbnb que en los hoteles convencionales, sobre todo para viviendas completas que disponen de varias amenidades.

A pesar de lo anterior, no se produce la información necesaria para enfrentar seriamente el problema de las vulnerabilidades por costos de arrendamiento. La falta de información provoca severos problemas en el diseño de políticas para estimar, y por lo tanto, aligerar la carga de la renta de suelo, particularmente durante una crisis. Resolver ese problema es una tarea que demanda la acción concurrente de los tres órdenes de gobierno, lo cual se ve muy lejano en el horizonte sociopolítico actual. Enfrentar ese problema solamente desde los gobiernos locales o estatales es algo sumamente complicado. La experiencia observada durante la pandemia del Covid-19, demostró que incluso el gobierno de la Ciudad de México, una de las entidades más poderosas del país, se vio obligado a reconocer que carecía de

los instrumentos legales y los recursos necesarios para hacer frente al problema de terminación de contratos de arrendamiento por falta de pagos en medio de la crisis (Lugo, 2020).

Vivir para rentarla es, por lo tanto, una opción por la que pueden optar tanto los propietarios de viviendas que ponen en el mercado de arrendamiento de corto plazo sus unidades habitacionales como estrategia de negocio familiar o de pequeña empresa, como los destinos turísticos, que tienen en la oferta de vivienda en renta un amortiguador para lograr objetivos de justicia social –una mejor distribución de la renta turística–; desarrollo económico –una opción de manejo de situaciones críticas y capacidad de ajuste a picos de la demanda de alojamiento–; y una opción de política urbana que permita desconcentrar las actividades turísticas de los nodos de servicios convencionales de los centros turísticos.

No obstante lo anterior, el tránsito hacia centros turísticos con una proporción más elevada de viviendas en renta, tanto de largo como de corto plazo, también genera retos de administración y manejo de los centros turísticos en el largo plazo. Algunos de los temas clave que acompañan esa desviación de los patrones de compra de vivienda o de hospedaje en establecimientos convencionales van desde los efectos en las estructuras socio-espaciales de las ciudades, hasta los impactos ambientales, problemas de seguridad, y sesgos adicionales en la distribución de costos y beneficios de mantener una ciudad turística funcionando. La gentrificación asociada a la proliferación de viviendas arrendadas en contratos de corto plazo para estancias vacacionales es un problema que, de alguna manera, revela mecanismos de captura de plusvalías, y de los activos de consumo colectivo que produce la ciudad o el destino turístico como tal.

A medida que se flexibiliza el arrendamiento de vivienda en contratos de corto o largo plazo, las ciudades turísticas necesitan avanzar a marchas forzadas para integrar paquetes de política que contengan componentes turísticos, urbanos y de justicia social que les permitan enfrentar situaciones críticas como la que ha experimentado el mundo a partir de la pandemia del Covid-19. Pero, ese escenario es poco probable si no se atiende a nivel nacional el reto de lograr la concurrencia de los tres órdenes de gobierno para echar a andar un programa masivo de generación y actualización de información que pueda permitir a las autoridades contar con instrumentos que reduzcan los costos de arrendamiento, incluyan procedimientos de manejo de contingencias y conviertan el arrendamiento de viviendas en un hecho que permite a sus ciudadanos y a sus inversionistas ampliar sus libertades y su competitividad.

REFERENCIAS

- Adamiak, C. (2019). Current state and development of Airbnb accommodation offer in 167 countries. *Current Issues in Tourism*, 1-19. 10.1080/13683500.2019.1696758
- Banco de México (2021). El mercado de propiedades residenciales de alquiler temporal en México. <https://bit.ly/3n5U2iO>
- Blal, I., Singal, M. y Templin, J. (2018). Airbnb's effect on hotel sales growth. *International Journal of Hospitality Management*, 73, 85-92. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.02.006>
- Cardona, J. R., Martorell, O., Prado, A. y Serra-Cantallops, A. (2021). Is there a problem with tourist use housing? *European Research on Management and Business Economics*, 27(2), 1-13. <https://doi.org/10.1016/j.iedeen.2021.100151>
- Chamusca, P., Rio, J., Carvalho, L. y Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83(2820), 1-30. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2820>
- Cheng, M., Houge, S. y Degarege, G. A. (2020). Airbnb impacts on host communities in a tourism destination: An exploratory study of stakeholder perspectives in Queenstown, New Zealand. *Journal of Sustainable Tourism*, 1-19. 10.1080/09669582.2020.1802469
- Cócola, A. (2016). Holiday Rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 35-43. 10.5153/sro.4071
- Dwyer, L. (2015). Globalization of tourism: Drivers and outcomes. *Tourism Recreation Research*, 40(3), 326-339. 10.1080/02508281.2015.1075723
- Eugenio-Martin, J. L., Cazorla-Artiles, J. M., Moreda, A., Murguía, J. M. y Risso, A. (2020). Modelo predictivo de demanda turística internacional en el contexto del Covid 19: una aplicación en Barbados. Inter-American Development Bank. <https://bit.ly/3qtw1Eq>
- Eurostat (2021). Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms. <https://bit.ly/3CchRtA>
- Ferreri, M. y Sanyal, R. (2018). Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London. *Urban Studies*, 55(15), 3353-3368. <https://doi.org/10.1177/0042098017751982>
- González, M. y León, C. J. (2020). La resiliencia del sistema turístico: salud, biodiversidad y clima. En M. Simancas, R. Hernández y N. Padrón (coords.), Turismo pos-COVID-19. Reflexiones, retos y oportunidades (pp. 709-724). Universidad de La Laguna. <https://doi.org/10.25145/b.Turismopos-COVID-19.2020>

- González-Morales, J.-G., Checa-Olivas, M. y Cano-Guervos, R. (2021). Impact of evictions and tourist apartments on the residential rental market in Spain. *Sustainability*, 13(13), 1-13. <https://doi.org/10.3390/su13137485>.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G. y Salas-Olmedo, M. H. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, 62, 278-291.
- Halperin, S. y Heath, O. (2012). *Political research: Methods and practical skills*. Oxford University Press.
- Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) (2015). Encuesta Intercensal 2015. <https://www.inegi.org.mx/programas/intercensal/2015/default.html#Tabulados>.
- Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) (s.f.). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE). <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) (2018). Resumen ejecutivo. Airbnb en la Ciudad de México, caso de estudio para la capital del país. IMCO. <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2018/02/Airbnb-24feb2018.pdf>
- Kadi, J., Plank, L. y Seidl, R. (2019). Airbnb as a tool for inclusive tourism? *Tourism Geographies*, 1-23. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1654541>
- Liang, S., Leng, H., Yuan, Q., y Yuan, Ch. (2021). Impact of the COVID-19 pandemic: Insights from vacation rentals in twelve mega cities. *Sustainable Cities and Society*, 74, 1-17. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103121>
- López, D. A. y Ramírez-Álvarez, A. A. (2021). Análisis de precios hedónicos para Airbnb en la CDMX. Documentos de trabajo VII-2021, Centro de Estudios Económicos, COLMEX. <https://bit.ly/3oggUeW>
- López-Gay, A., Madrigal-Montes de Oca, A., Sales-Favà, J. y Pinto, J. M. (2019). Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. *Revista Latinoamericana de Población*, 13(25), 5-35. <https://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1>
- Lugo, L. (2020, 21 de octubre). Sheinbaum descarta apoyo para pago de renta de viviendas en la CdMx. Milenio. <https://www.milenio.com/politica/cdmx-apoyos-pagar-rentas-casas-covid-19>
- Lutz, C. y Newlands, G. (2018). Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb. *Journal of Business Research*, 88, 187-196. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2018.03.019>
- Martínez, C. I., Moncada, P. y Sosa, A. P. (2018). Panorama de la oferta y la demanda de la plataforma Airbnb e implicaciones para el turismo en Cancún, Quintana Roo, México. *Dimensiones Turísticas*, 2(3), 8-24. <https://doi.org/10.47557/CGEW6811>

- Minguez, C., Piñeira, M. J., Fernández-Tabales, A. (2019). Social vulnerability and touristification of historic centers. *Sustainability* 2019, 11(16), 1-24. <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/16/4478/htm>
- Miranda-Zavala, A. M., Cruz-Estrada, I. y Ramírez-Torres, M. (2021). Las tecnologías de la información y la comunicación en la experiencia de los viajeros Millennials residentes de Tijuana. *Dimensiones Turísticas* 5(9), 33-58. <https://doi.org/10.47557/QNWN5908>
- Morales-Pérez, S., Garay, L. y Wilson, J. (2020). Airbnb's contribution to socio-spatial inequalities and geographies of resistance in Barcelona. *Tourism Geographies*. <https://doi.org/10.1080/14616688.2020.1795712>
- Mosedale J. y Voll F. (2017) *Social innovations in tourism: Social practices contributing to social development*. En P. J. Sheldon y R. Daniele (eds.), *Social entrepreneurship and tourism: Philosophy and practice (Tourism on the verge)* (pp. 101-115). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-46518-0_6
- Sanginés, B. (5 de junio de 2019). ¿Dónde están los Airbnb's en la Ciudad de México? *Arquine*. <https://bit.ly/3n8nEfr>
- Secretaría de Turismo del Gobierno de México (SECTUR) (2019). Reporte monitoreo hotelero 70 centros turísticos, junio 2019. <https://bit.ly/3n7ZiCP>
- Sobrino, J. (2021). Viviendas en renta en ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 36(1-106), 9-48. <https://doi.org/10.24201/edu.v36i1.1923>
- Vanclay, F., Esteves, A. M., Aucamp, I. y Franks, D. M. (2015). Evaluación de impacto social: Lineamientos para la evaluación y gestión de impactos sociales de proyectos. IAIA. <https://www.iaia.org/pdf/Evaluacion-Impacto-Social-Lineamientos.pdf>.
- Verduzco, B. (2021). Extraterrenal, cómo hacerse de una casa con o sin ayuda del gobierno. Academia Jalisciense de Ciencias.
- Verduzco, B. (2020). Estimación de la vulnerabilidad de los municipios turísticos de Jalisco ante la pandemia del COVID-19 y opciones de política pública. *Dimensiones Turísticas*, 4(Número especial: Turismo y COVID-19), 95-130. https://dimensionesturisticas.amiturismo.org/wp-content/uploads/2020/09/2020-DT-V4-NE_Art-4-Vulnerabilidad-Municipios-Jalisco-95-130.pdf
- Verduzco, B. y Valenzuela, M. B. (2019). La medición a pequeña escala de los impactos sociales de proyectos de energía: problemas metodológicos e implicaciones de política. *Gestión y Política Pública*, XXVIII(2), 377-406. <https://doi.org/10.29265/gypp.v28i2.624>
- Wilson, J., Garay-Tamajon, L. y Morales-Perez, S. (2021). Politicising platform-mediated tourism rentals in the digital sphere: Airbnb in Madrid and Barcelona. *Journal of Sustainable Tourism*, 1-22. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1866585>

Zođal, V., Domènech, A. y Emekli, G. (2020). Stay at (which) home: second homes during and after the COVID-19 pandemic. *Journal of Tourism Futures*. <https://doi.org/10.1108/JTF-06-2020-0090>