

# Gentrificación turística en la Ciudad de México, ¿Quiénes son los afectados?

*García Rodríguez Luis Armando*

## Resumen

Este trabajo analiza el fenómeno de la gentrificación turística en la Ciudad de México mediante un enfoque mixto, combinando análisis cuantitativo de datos con revisión conceptual. A partir de una base de datos con más de 320,000 registros de alojamientos en Airbnb al cierre de 2022, se identifican las alcaldías con mayores precios por noche y concentración de oferta, destacando Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Cuauhtémoc, Benito Juárez, Álvaro Obregón y Coyoacán. Se aborda el concepto de gentrificación turística como una forma de transformación urbana que reestructura barrios en función del consumo turístico, lo cual genera procesos de exclusión y desplazamiento residencial. A través de estadísticas de plusvalía y ejemplos concretos —como el caso de la colonia Condesa— se ilustra cómo el auge del turismo y de plataformas digitales ha contribuido a encarecer la vivienda, reducir la oferta habitacional para residentes permanentes y reconfigurar el tejido social de las zonas más atractivas para el turismo. Se concluye que la gentrificación turística reproduce desigualdades socioespaciales en la ciudad y plantea importantes desafíos para la planificación urbana y el derecho a la vivienda.

# Índice

<b>1. Introducción</b>	<b>3</b>
<b>2. Gentrificación turística en la Ciudad de México</b>	<b>3</b>
<b>3. Estadísticas relacionadas</b>	<b>4</b>
<b>4. Análisis Estadístico</b>	<b>5</b>
4.1. Rangos de precios . . . . .	8
<b>5. Índice de Moran</b>	<b>12</b>
<b>6. Visualización gráfica de la gentrificación en la Ciudad de México</b>	<b>13</b>
<b>7. Conclusiones</b>	<b>16</b>

## 1. Introducción

La gentrificación es un proceso de transformación urbana que implica la reestructuración de las relaciones sociales en el espacio. En este proceso, diversos sectores de la población con mayores recursos económicos que los residentes actuales se apropian de áreas urbanas que presentan cualidades de interés para el sector inmobiliario, tales como la cercanía a espacios verdes, ubicaciones privilegiadas, equipamiento, infraestructura y zonas culturales (Salinas L. A., 2022).

Esta tendencia conlleva la adaptación y comercialización de inmuebles con el fin de atraer a nuevos residentes de mayores ingresos. No obstante, también implica la expulsión y segregación de los habitantes actuales, ya que sus recursos económicos se vuelven insuficientes para permanecer en la zona (Salinas L. A., 2022).

Esta problemática es un fenómeno multifactorial que da lugar a diversos tipos de gentrificación; una de esas variantes, y en la que se enfoca el presente análisis, es la gentrificación turística.

La gentrificación turística se refiere a la transformación de barrios, ciudades históricas y/o zonas centrales, orientadas fundamentalmente al turismo, donde se modifican los esquemas de alojamiento y se incorporan restaurantes, tiendas y servicios dirigidos al consumo de turistas (Lees, L.; Slater, T. y Elvin, W., 2007).

Este fenómeno no ocurre de forma idéntica en todas las localidades y economías, sino que depende de las características del lugar, de sus residentes y de los actores involucrados en el sector turístico e inmobiliario (Ostelea, 2020).

En palabras de Navarrete (2017):

**"Para América Latina, el turismo ha provocado, en la mayoría de las ocasiones, un proceso de gentrificación en zonas centrales, es decir, centros históricos en donde su renovación ha tenido como consecuencia el alza del valor del suelo, su transformación, la rehabilitación de viejas viviendas degradadas, construcción de nuevos establecimientos comerciales, equipamientos urbanos y actividades terciarias, obteniendo como resultado una ciudad adaptada al consumo de un alto poder adquisitivo en detrimento de poblaciones con menores recursos."**

## 2. Gentrificación turística en la Ciudad de México

La Ciudad de México es testigo de un fenómeno de migración por estilo de vida, en el que los viajeros no migran en busca de oportunidades laborales, sino de mejores condiciones de vida, donde su dinero tiene mayor poder adquisitivo. A estos migrantes se les ha denominado nómadas digitales (Ostelea, 2020).

Liévanos (2020) afirma que, cuando este tipo de turismo llega a una localidad, tiende a reestructurar su economía, convirtiéndola en una zona orientada a los servicios de consumo para estos turistas. Los propietarios de las viviendas suelen decidir desalojar a sus inquilinos para ofrecer la vivienda como alquiler de corto plazo y beneficiarse de la derrama económica que el turismo genera en la zona.

Esto da lugar a una brecha en el costo de oportunidad para los propietarios, entre los beneficios económicos de alojar a un turista o a un residente local; lo cual se refleja en un aumento en el precio de las viviendas que aún no están en el mercado de alquileres temporales. Asimismo, se produce una disminución de la oferta, que impide encontrar alojamiento accesible para los residentes y acelera la gentrificación clásica, en la que solo las personas de altos ingresos pueden darse el lujo de mudarse a este espacio. A este proceso se le conoce como "desplazamiento excluyente" (Liévanos Díaz, J. E., 2020).

De acuerdo con un estudio de Gravari-Barbas (2017), plataformas digitales como Airbnb se han convertido en una fuente importante de gentrificación en la mayoría de los principales destinos urbanos y metropolitanos. El impacto de Airbnb es multifacético, ya que la conversión de viviendas en alojamientos turísticos conlleva cambios sociales significativos, desplazamiento de residentes, escasez de viviendas y aumentos en los precios; factores que incrementan el nivel de exclusión y disminuyen las posibilidades de que otros residentes puedan mudarse (Gravari-Barbas, M. y Guinand, S., 2017).

### 3. Estadísticas relacionadas

Luis Alberto Cruz menciona:

**"La gentrificación de tipo turística se genera debido al interés del turista por los desplazamientos de corta duración y al deseo de aprovechamiento del patrimonio cultural de las ciudades (...) En la colonia La Condesa, con arquitectura patrimonial, se presentó un fenómeno de gentrificación turística que originó cambios físicos y económicos, los cuales permitieron la revalorización de la zona y el aumento en el precio de viviendas y departamentos para renta y venta, así como el crecimiento comercial, el cual fue aprovechado por las plataformas digitales Airbnb y HomeAway para la oferta de alojamientos destinados a la población turista que visita la colonia."** (Cruz García, 2019)

Un análisis de Propiedades.com indicó que, al cierre de 2021, las colonias con mayor plusvalía fueron: Anáhuac (51.90 %), Centro Histórico (38.67 %), San Rafael-Azcapotzalco (37.96 %), Álamos (24.06 %) y Pedregal (20.99 %).

En 2022, la plataforma inmobiliaria Houm reportó que la colonia Del Valle Norte registró una plusvalía del 31 %, seguida de Narvarte con 29 %, Roma Norte con 28.97 %,

Escandón con 26.69 % y Anzures con 17.48 %.

La periodista Samantha Escobar, de *\*El Financiero\**, mencionó que el precio de renta de departamentos nuevos en La Condesa mostró un alza anual del 15 %, al pasar de 30,000 pesos en el primer semestre de 2021 a 35,000 pesos durante el mismo período de 2022 (*Escobar, S., 2023*).

Un caso ilustrativo de gentrificación turística es el de Alexandra, quien era inquilina de un departamento en la colonia Condesa. Antes de que estos departamentos fueran ofrecidos en la plataforma de rentas de corta estancia Airbnb, el precio de alquiler mensual se elevó a 85,000 pesos, mientras que ella solía pagar alrededor de 10,000 pesos al mes, según una nota publicada en noviembre en el periódico *\*Milenio\**.

## 4. Análisis Estadístico

Con el objetivo de obtener estadísticas relevantes que muestren las características, distribución y densidad de la gentrificación turística en la Ciudad de México, se realiza un análisis descriptivo de la base de datos de alojamientos temporales recuperada del libro *\*Introducción a la Valorización Económica y Ambiental\**, cuyos autores, *K. Caballero y S. Basurto*, recopilaron dichas observaciones con otras finalidades de estudio.

Sin embargo, este conjunto de datos resulta de gran utilidad para ilustrar los efectos de la gentrificación turística, debido a que el número de alojamientos temporales, sus respectivos precios y su ubicación son las variables cuantitativas más relevantes para el estudio de este fenómeno.

La base de datos contiene 320,536 registros de alojamientos temporales en la plataforma Airbnb al cierre de 2022. A continuación, se presentan las estadísticas descriptivas de la distribución del precio de estos alojamientos.

Cuadro 1: Estadísticas descriptivas de la distribución de precio

<b>n</b>	<b>mean</b>	<b>std</b>	<b>min</b>	<b>25 %</b>	<b>50 %</b>	<b>75 %</b>	<b>Max</b>
320536	992.53	1072.39	177.00	376.66	667.42	1187.00	10840.00

Las principales medidas de tendencia central muestran una distribución de precios sesgada a la derecha, con un precio promedio de alojamiento de 992.53 MXN por noche, el cual se encuentra por encima de los 667.42 MXN en los que se sitúa la mediana, confirmando la existencia de sesgo. Por otro lado, la desviación estándar es de 1,072 MXN, esta medida señala la dispersión en los precios y dado que es mayor a la media, y la diferencia entre esta y el mínimo, sugiere un rango amplio de precios por encima de la media. Observamos que al percentil 75, se encuentra un valor de 1,187 MXN, y un máximo de 10,840 MXN,

es decir una diferencia entre ambos de 9,653 MXN, que corresponden la existencia de precios atípicos en la distribución, que corresponden a los alojamientos de mayor lujo.

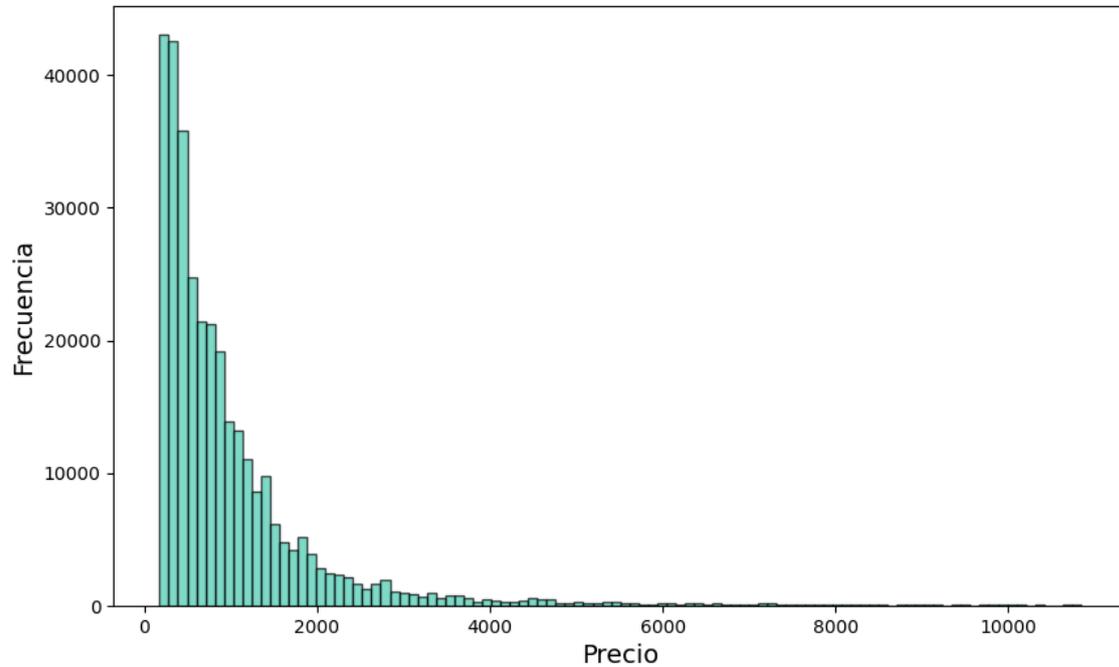


Figura 1: Distribución de los precios por noche

A continuación se muestran las estadísticas descriptivas para cada alcaldía.

Cuadro 2: Estadísticas descriptivas por alcaldía

Alcaldía	Min	Q1	Median	Q3	Max	Media
<b>Alvaro Obregon</b>	177.00	359.66	595.77	1092.12	10669.31	904.86
<b>Azcapotzalco</b>	177.00	284.15	376.66	661.76	4507.00	566.71
<b>Benito Juarez</b>	177.00	323.80	519.21	845.84	10840.00	730.06
<b>Coyoacan</b>	177.00	280.96	475.79	847.00	10608.58	726.78
<b>Cuajimalpa</b>	177.00	549.10	907.00	1498.00	9693.00	1225.11
<b>Cuauhtemoc</b>	177.00	458.50	829.79	1366.00	10840.00	1128.74
<b>Gustavo A. Madero</b>	177.00	268.10	367.22	600.35	9158.05	566.70
<b>Iztacalco</b>	177.00	262.65	394.44	576.80	9998.00	567.90
<b>Iztapalapa</b>	177.00	234.12	312.99	480.51	9839.00	553.84
<b>Magdalena Contreras</b>	177.48	315.73	509.00	825.55	5951.31	711.98
<b>Miguel Hidalgo</b>	177.00	526.22	969.00	1649.00	10840.00	1359.27
<b>Milpa Alta</b>	180.29	338.74	435.00	554.51	3006.00	643.17
<b>Tlahuac</b>	177.48	209.74	253.00	465.40	3635.00	561.42
<b>Tlalpan</b>	177.00	257.16	386.20	654.00	10399.93	659.98
<b>Venustiano Carranza</b>	177.00	322.85	447.47	710.85	6681.00	614.70
<b>Xochimilco</b>	177.00	248.47	388.00	698.81	10075.96	686.65

Los datos analizados revelan una marcada variabilidad en los precios por noche de alojamientos en Airbnb, dependiendo de la alcaldía de la Ciudad de México en la que se ubiquen. Al analizar la mediana —una medida de tendencia central robusta ante valores atípicos— se obtiene un resultado similar al de la media, es decir, al precio promedio por alcaldía. Ambas medidas muestran que las alcaldías Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Benito Juárez y Coyoacán registran los precios más elevados. Esta tendencia también se observa al analizar los valores máximos. Estos datos sugieren que dichas alcaldías concentran una mayor atracción turística, lo cual se refleja en una alta demanda de alojamientos y, en consecuencia, en una mayor disposición a pagar por hospedarse en estas zonas.

Las estadísticas presentadas son coherentes con la oferta cultural, turística y de esparcimiento que brindan estas demarcaciones. Por ejemplo, en Miguel Hidalgo se encuentra el Bosque y Castillo de Chapultepec, así como importantes museos y espacios recreativos como el Museo de Arte Moderno, el Museo Soumaya, el Parque Lincoln, el Auditorio Nacional, la Avenida Presidente Masaryk y la exclusiva zona residencial y de oficinas de Polanco.

En Cuajimalpa de Morelos se localizan importantes corporativos y zonas residenciales de lujo en el área de Santa Fe, además del Parque La Mexicana, uno de los espacios verdes más modernos de la ciudad.

La alcaldía Cuauhtémoc también ofrece destacados atractivos turísticos e históricos, entre los que destacan el Centro Histórico, el Templo Mayor, la Catedral Metropolitana y el Palacio de Bellas Artes. Además, cuenta con colonias emblemáticas como Roma y Condesa, reconocidas por su ambiente bohemio, sus restaurantes, bares y vida nocturna, y que, como se ha mencionado anteriormente, presentan una alta presencia del fenómeno de gentrificación turística.

Álvaro Obregón y Benito Juárez poseen una ubicación estratégica por su cercanía a centros culturales, comerciales y zonas de negocios, especialmente en torno a la avenida Insurgentes Sur, una de las principales arterias de la capital.

Coyoacán, por su parte, destaca por su rica oferta cultural, sus zonas residenciales tradicionales y su proximidad a atractivos turísticos como Ciudad Universitaria y el centro histórico de Coyoacán.

#### **4.1. Rangos de precios**

Con la finalidad de mejorar la exposición y visualización de las estadísticas se establecen los siguientes rangos de precios:

- <300 MXN
- 300-599 MXN
- 600-899 MXN
- 900-1199 MXN
- 1200-5000 MXN
- >5000 MXN

A continuación se muestra la proporción de alojamientos ofrecidos en cada rango de precios, respecto al total de alojamientos ofrecidos en la alcaldía.

Cuadro 3: Proporción del rango de precios por alcaldía, en por ciento

	<300	300-599	600-899	900-1199	1200-5000	>5000
Alvaro Obregon	17.5	32.6	18.3	10.5	19.6	1.5
Azcapotzalco	30.9	38.9	19.5	4.9	5.8	0.0
Benito Juarez	21.4	35.2	21.3	10.0	11.3	0.8
Coyoacan	28.4	31.8	17.3	9.0	12.8	0.7
Cuajimalpa de Morelos	6.8	21.9	21.0	13.2	35.8	1.3
Cuauhtemoc	9.0	26.5	18.7	15.2	29.1	1.5
Gustavo A. Madero	34.9	40.1	12.1	5.4	7.3	0.3
Iztacalco	36.0	41.1	13.5	3.7	4.8	1.0
Iztapalapa	48.0	32.3	7.1	3.3	8.8	0.5
La Magdalena Contreras	23.0	36.5	18.4	8.9	13.1	0.1
Miguel Hidalgo	7.2	22.2	16.7	13.8	37.2	3.0
Milpa Alta	21.2	58.0	5.3	0.4	15.2	0.0
Tlahuac	57.4	28.4	1.6	2.3	10.2	0.0
Tlalpan	36.8	34.4	13.5	5.3	8.9	1.1
Venustiano Carranza	21.3	45.9	17.1	7.5	8.0	0.2
Xochimilco	36.5	33.2	12.0	6.2	11.1	1.0

La tabla anterior muestra hallazgos relevantes que pueden encontrarse en cada alcaldía. En este caso vamos a retomar las alcaldías que anteriormente denominamos de mayor relevancia para el estudio.

En el caso de la alcaldía Miguel Hidalgo, se observa que solo el 7.2 % de los alojamientos tienen un precio menor a 300 MXN. Una proporción significativa, del 22.2 %, corresponde a alojamientos con precios entre 300 y 599 MXN. Sin embargo, el dato más relevante se encuentra en el rango de precios entre 1,200 y 5,000 MXN, donde se concentra el 37.2 % de los alojamientos, lo que convierte a Miguel Hidalgo en la alcaldía con mayor proporción en este segmento. Además, también presenta la mayor proporción de alojamientos con precios superiores a 5,000 MXN, con un 3 %.

La alcaldía Cuajimalpa también muestra proporciones destacadas en los rangos de 300 a 599 MXN (21.9 %) y de 600 a 899 MXN (21 %). En el rango de 1,200 a 5,000 MXN, presenta una proporción considerable del 35.8 %, la segunda más alta después de Miguel Hidalgo.

En Cuauhtémoc, el 26.5 % de los alojamientos se encuentran en el rango de 300 a 599 MXN, el 18.7 % entre 600 y 899 MXN, el 15.2 % entre 900 y 1,199 MXN, el 29.1 % entre 1,200 y 5,000 MXN, y el 1.5 % en precios superiores a 5,000 MXN.

Por su parte, las alcaldías Benito Juárez y Álvaro Obregón muestran sus mayores proporciones en el rango de 300 a 599 MXN, con 35.2 % y 32.6 %, respectivamente.

Cuadro 4: Proporción por alcaldía en los rangos de precios ofrecidos, en por ciento

	<300	300-599	600-899	900-1199	1200-5000	>5000
Alvaro Obregon	5.1	5.2	4.8	4.1	4.0	4.9
Azcapotzalco	2.3	1.6	1.3	0.5	0.3	0.0
Benito Juarez	21.5	19.3	18.9	13.3	7.9	8.8
Coyoacan	15.2	9.3	8.2	6.4	4.7	4.4
Cuajimalpa de Morelos	0.9	1.6	2.5	2.4	3.3	2.0
Cuauhtemoc	22.3	35.7	41.0	49.8	49.8	40.3
Gustavo A. Madero	3.5	2.2	1.1	0.7	0.5	0.3
Iztacalco	3.0	1.9	1.0	0.4	0.3	0.9
Iztapalapa	3.8	1.4	0.5	0.4	0.5	0.5
La Magdalena Contreras	1.0	0.9	0.7	0.5	0.4	0.0
Miguel Hidalgo	7.2	12.1	14.8	18.3	25.7	33.9
Milpa Alta	0.1	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0
Tlahuac	0.6	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0
Tlalpan	9.4	4.8	3.0	1.8	1.6	3.2
Venustiano Carranza	2.4	2.9	1.7	1.1	0.6	0.3
Xochimilco	1.5	0.7	0.4	0.3	0.3	0.4

En el Cuadro 4 se muestra la proporción de cada alcaldía en el total de alojamientos ofrecidos en cada rango de precios, respecto al total de la oferta disponible en toda la ciudad dentro de esos mismos rangos. Destaca nuevamente la alcaldía Miguel Hidalgo, que concentra el 7.2 % de los alquileres con un precio menor a 300 MXN; el 12.1 % en el rango de 300 a 599 MXN; el 14.8 % entre 600 y 899 MXN; el 18.3 % entre 900 y 1,199 MXN; el 25.7 % entre 1,200 y 5,000 MXN; y el 33.9 % de los alojamientos con precios superiores a 5,000 MXN.

La alcaldía Benito Juárez también presenta proporciones relevantes en cada rango, con 21.5 %, 19.3 %, 18.9 %, 13.3 %, 7.9 % y 8.8 % en los respectivos rangos de precios previamente mencionados.

Sin embargo, el caso más llamativo se encuentra en la alcaldía Cuauhtémoc, que concentra el 22.3 % de los alquileres con precio inferior a 300 MXN; el 35.7 % entre 300 y 599 MXN; el 41 % entre 600 y 899 MXN; el 49.8 % entre 900 y 1,199 MXN; el 49.8 % entre 1,200 y 5,000 MXN; y el 40.3 % en el rango superior a 5,000 MXN. Esta distribución revela una fuerte concentración de la oferta en todos los segmentos dentro de Cuauhtémoc: en esta alcaldía se localiza el 39.56 % del total de alojamientos ofrecidos en toda la Ciudad de México.

A continuación, se muestra un comparativo de los alojamientos ofrecidos en el año 2022, y el total de viviendas habitadas reportadas por el INEGI en el Censo de Población y

Vivienda 2020.

Cuadro 5: Viviendas destinadas al alojamiento turístico como proporción de las viviendas habitadas por alcaldía

<b>Alcaldía</b>	<b>Total Alojamiento</b>	<b>Total Viviendas</b>	<b>Viviendas ( %)</b>
Alvaro Obregon	15018.00	219445.00	6.84
Azcapotzalco	3847.00	134204.00	2.87
Benito Juarez	51520.00	176175.00	29.24
Coyoacan	27401.00	191646.00	14.30
Cuajimalpa de Morelos	6921.00	60442.00	11.45
Cuauhtemoc	126818.00	196593.00	64.51
Gustavo A. Madero	5207.00	340301.00	1.53
Iztacalco	4236.00	117740.00	3.60
Iztapalapa	4090.00	504456.00	0.81
La Magdalena Contreras	2307.00	68100.00	3.39
Miguel Hidalgo	51391.00	146828.00	35.00
Milpa Alta	264.00	39090.00	0.68
Tlahuac	559.00	106964.00	0.52
Tlalpan	13042.00	202418.00	6.44
Venustiano Carranza	5847.00	135789.00	4.31
Xochimilco	2068.00	117159.00	1.77

En el Cuadro 5 se muestra el porcentaje de viviendas destinadas al alojamiento turístico en proporción al total de viviendas habitadas para cada alcaldía. Los resultados evidencian la dimensión del problema de gentrificación turística, especialmente en la alcaldía Cuauhtémoc, como ya se advertía anteriormente, pues la proporción en esta demarcación es del 64.51 % de las viviendas habitadas. Le siguen Miguel Hidalgo con 35 %, Benito Juárez con 29.24 %, y en menor medida Coyoacán y Cuajimalpa, con 14.30 % y 11.45 %, respectivamente.

Lo anterior refleja un serio problema de gentrificación, particularmente en las zonas mencionadas, donde el fenómeno está desplazando a los residentes originales. Esto se debe a que, para muchos propietarios, resulta más rentable destinar sus viviendas al turismo, dada la alta disposición a pagar que existe en estas áreas. Como consecuencia, quienes son desplazados se ven obligados a buscar un nuevo lugar para vivir, el cual, por razones de cercanía y comodidad, suelen intentar ubicar en zonas aledañas.

Sin embargo, su mayor poder adquisitivo provoca que los propietarios de estas nuevas zonas prefieran alquilarles a ellos en lugar de mantener a los inquilinos originales, ya que su disposición a pagar es mayor. Este fenómeno se reproduce de manera cíclica,

revalorizando inicialmente la zona original y, posteriormente, extendiéndose hacia las zonas vecinas, lo que termina por encarecer progresivamente todo el entorno urbano.

## 5. Índice de Moran

Con la finalidad de determinar el grado de autocorrelación espacial entre las observaciones se emplea el Índice de Moran ( $I$ ), el cual es una medida estadística utilizada para evaluar la relación entre los valores de una variable en un espacio geográfico, como tienden los valores altos y bajos a agruparse. Este índice permite identificar patrones espaciales como agrupamiento o dispersión en los datos.

El Índice de Moran se define como:

$$I = \frac{N \sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N w_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^N (x_i - \bar{x})^2 \sum_{i=1}^N \sum_{j=1}^N w_{ij}}$$

Donde:

- $N$  es el número total de observaciones.
- $x_i$  y  $x_j$  son los valores de la variable en las ubicaciones  $i$  y  $j$ , respectivamente.
- $\bar{x}$  es el promedio de la variable.
- $w_{ij}$  es el elemento de la matriz de pesos espaciales que representa la relación espacial entre las ubicaciones  $i$  y  $j$ .

### Interpretación

- $I > 0$ : Indica una autocorrelación espacial positiva, es decir, valores similares tienden a agruparse espacialmente.
- $I < 0$ : Indica una autocorrelación espacial negativa, donde valores diferentes tienden a estar cerca unos de otros.
- $I \approx 0$ : Indica ausencia de autocorrelación espacial (distribución aleatoria).

### Matriz de Pesos Espaciales

La matriz  $W = [w_{ij}]$  define la relación espacial entre las ubicaciones. Por ejemplo:

- $w_{ij} = 1$  si las ubicaciones  $i$  y  $j$  son vecinas.
- $w_{ij} = 0$  si las ubicaciones  $i$  y  $j$  no son vecinas.

Esta matriz es generalmente normalizada para que  $\sum_j w_{ij} = 1$ .

## Aplicación

Para el cálculo del índice de Moran, se emplearon las geo-referenciaciones de latitud y longitud de las observaciones, así como una matriz de pesos binaria determinada por una tolerancia de distancia de  $7 \times 10^{-4}$  entre las observaciones. Los resultados se muestran a continuación:

Cuadro 6: Resultados del índice de Moran			
Matriz de pesos	Tolerancia	Índice de Moran	p-value
Binaria	$7 \times 10^{-4}$	0.256818	0.009

- Matriz de Pesos:** Se utilizó una matriz de pesos binaria para definir las relaciones espaciales. Esto implica que las ubicaciones se consideran vecinas si cumplen con un criterio de proximidad geográfica, definido por la tolerancia mostrada en el cuadro anterior, asignando un valor de 1 si son vecinas y 0 si no lo son.
- Tolerancia:** La tolerancia utilizada fue  $7 \times 10^{-4}$ , lo que indica un umbral muy pequeño para determinar las relaciones espaciales, garantizando así la precisión de los cálculos.
- Índice de Moran ( $I = 0.2053$ ):** El valor positivo de  $I$  indica una **autocorrelación espacial positiva**. Esto significa que los precios por noche en Airbnb tienden a agruparse especialmente en áreas específicas. En otras palabras, es más probable encontrar precios similares en ubicaciones geográficamente cercanas, lo que revela que independiente mente de los atributos con los que puedan contar, existe correlación con la zona geográfica en la que se encuentran, y esta influye claramente en el precio, mostrando los efectos de revalorización de la zona a causa de la gentrificación turística.
- Significancia Estadística ( $p\text{-value} = 0.001$ ):** El valor  $p$  es menor que el nivel común de significancia (0.05), lo que indica que el Índice de Moran es estadísticamente significativo. Por lo tanto, existe evidencia suficiente para afirmar que distribución espacial de precios no se comporta de manera aleatoria.

## 6. Visualización gráfica de la gentrificación en la Ciudad de México

A continuación se presenta una mapa para visualizar las observaciones geo-referenciadas empleadas para el presente análisis, lo que permite visualizar los patrones de correlación

al mostrar su distribución espacial junto con una etiqueta correspondiente a su rango de precios.

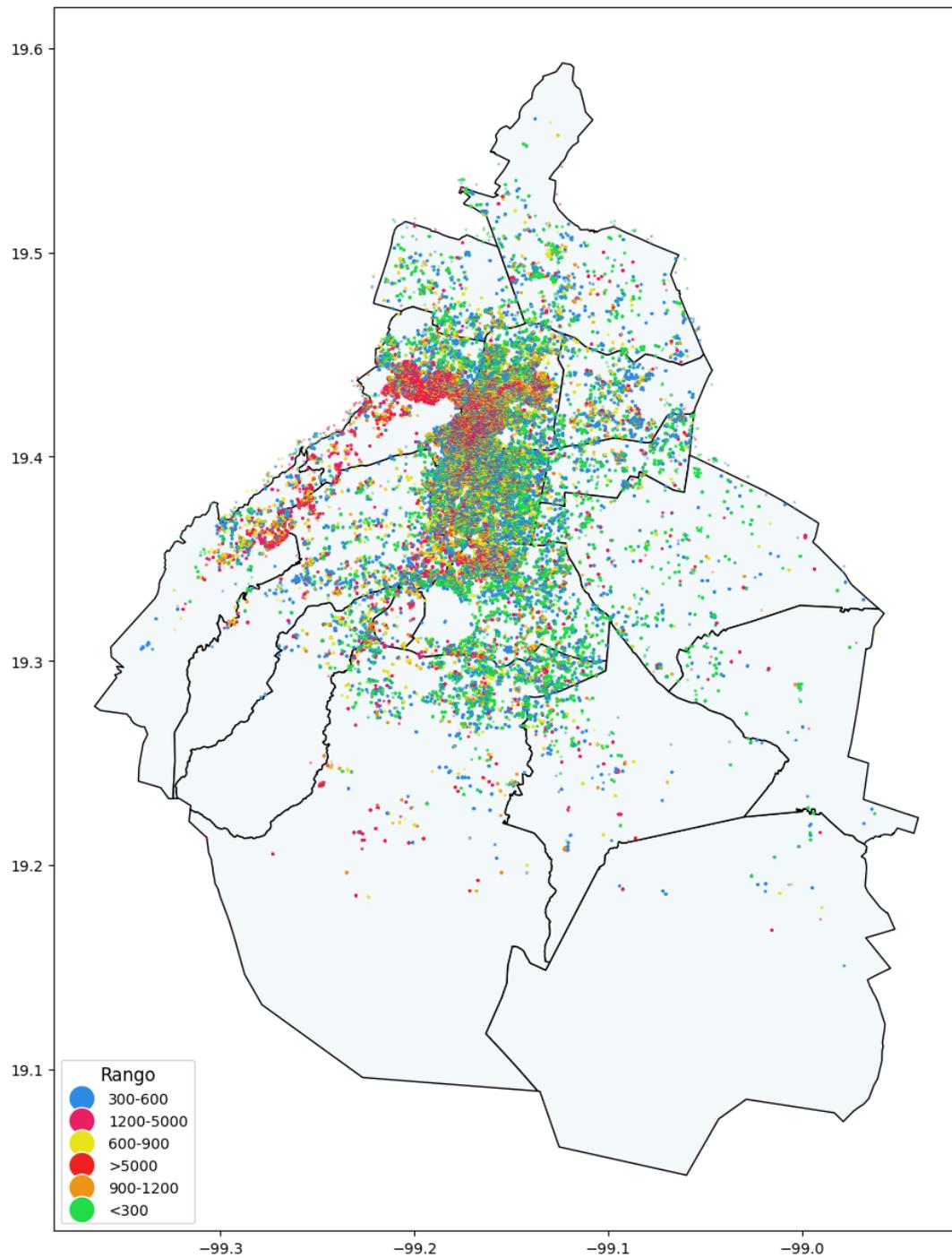


Figura 2: Distribución de precios de alquiler en CDMX, por rango en la distribución estadística

## 7. Conclusiones

El presente análisis ha evidenciado la magnitud y complejidad del fenómeno de la gentrificación turística en la Ciudad de México, respaldado por un exhaustivo estudio de la oferta de alojamientos temporales en la plataforma Airbnb al cierre de 2022. La investigación ha confirmado que la gentrificación turística es una transformación urbana que reestructura los barrios en función del consumo turístico, generando procesos de exclusión y desplazamiento residencial.

Nuestros hallazgos estadísticos revelan una marcada heterogeneidad en los precios por noche de los alojamientos en Airbnb a lo largo de las distintas alcaldías. Específicamente, las alcaldías Miguel Hidalgo, Cuajimalpa, Cuauhtémoc, Álvaro Obregón, Benito Juárez y Coyoacán concentran los precios más elevados, lo cual se alinea con su atractiva oferta cultural, turística y de esparcimiento. La alcaldía Cuauhtémoc destaca notablemente, no solo por sus precios, sino por concentrar el 39.56 % del total de alojamientos ofrecidos en toda la Ciudad de México, así como una fuerte proporción de la oferta en todos los segmentos de precios, incluyendo los de lujo.

Un resultado crucial de este estudio es la dimensión del problema de gentrificación en términos de ocupación de vivienda. Se ha determinado que un porcentaje significativo de viviendas habitadas está siendo destinado al alojamiento turístico, con Cuauhtémoc alcanzando un alarmante 64.51 %, seguido de Miguel Hidalgo con 35 % y Benito Juárez con 29.24 %. Esta conversión de viviendas para uso turístico no solo encarece los precios, sino que también reduce la oferta habitacional para residentes permanentes y reconfigura el tejido social, forzando el “desplazamiento excluyente”.

La aplicación del Índice de Moran ha proporcionado una confirmación estadística fundamental sobre la naturaleza espacial de este fenómeno. El valor positivo del Índice de Moran ( $I = 0.256818$ ) indica una autocorrelación espacial positiva estadísticamente significativa ( $p\text{-value} = 0.009$ ). Esto significa que los precios por noche en Airbnb tienden a agruparse espacialmente; es decir, es más probable encontrar precios similares en ubicaciones geográficamente cercanas. Este hallazgo subraya cómo la ubicación geográfica influye claramente en el precio de los alojamientos, evidenciando los efectos de la revalorización de zonas específicas a causa de la gentrificación turística. La distribución espacial de precios no es aleatoria, sino que sigue patrones definidos por la concentración de la demanda turística y la transformación del uso del suelo.

En última instancia, la gentrificación turística reproduce y agrava las desigualdades socio-espaciales en la Ciudad de México. La mayor disposición a pagar por parte de turistas y nómadas digitales impulsa a los propietarios a transformar sus viviendas en alquileres de corto plazo, creando una brecha económica insuperable para los residentes locales. Este proceso no se limita a las zonas de mayor atracción turística, sino que se extiende cíclicamente hacia zonas aledañas, encareciendo progresivamente todo el entorno urbano. Los

desafíos para la planificación urbana y el derecho a la vivienda son inminentes y requieren políticas públicas que busquen equilibrar el desarrollo turístico con la preservación de la habitabilidad y el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos.

## Referencias

- [1] Basurto, H. S., & Caballero, G. K. (2023). *Introducción a la valorización económica ambiental: teoría y práctica*. Libro impreso. Recuperado de: <https://www.libros.unam.mx/introduccion-a-la-valoracion-economica-ambiental-teoria-y-practica-9786073063241-libro.html>
- [2] Cruz García, L. A. (2019). *Gentrificación y turismo en una ciudad patrimonial. El caso de la colonia La Condesa: cambios físicos y económicos por alojamientos Airbnb y HomeAway*. Universidad Autónoma del Estado de México. Recuperado de: <http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/104870>
- [3] Escobar, S. (2023). ¿Qué se requiere para mitigar la gentrificación en la Ciudad de México? *El Financiero*. Recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Que-se-requiere-para-mitigar-la-gentrificacion-en-la-Ciudad-de-Mexico-Gobierno-capitalino-prepar.html>
- [4] Escobar, S. (2023, julio 7). La batalla contra la gentrificación en la Ciudad de México. *El Economista*. Recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/La-batalla-contr-la-gentrificacion-en-la-Ciudad-de-Mexico-20230707-0044.html>
- [5] Gravari-Barbas, M. y Guinand, S. (2017). *Tourism and gentrification in contemporary metropolises. International perspectives*. Londres: Routledge. Recuperado de: <https://www.researchgate.net/publication/332157790>
- [6] Jaramillo-Molina, M. E. (2023, febrero 22). El peligro de Airbnb. Recuperado de: [https://estepais.com/tendencias\\_y\\_opiniones/peligro-airbnb/](https://estepais.com/tendencias_y_opiniones/peligro-airbnb/)
- [7] Lees, L., Slater, T. y Elvin, W. (2007). *Gentrification*. Londres: Routledge. Recuperado de: [https://southwarknotes.files.wordpress.com/2009/12/loretta\\_lees\\_tom\\_slater\\_elvin\\_wyly-gentrification\\_\\_-routledge2007.pdf](https://southwarknotes.files.wordpress.com/2009/12/loretta_lees_tom_slater_elvin_wyly-gentrification__-routledge2007.pdf)
- [8] Liévanos Díaz, J. E. (2020). *Gentrificación Turística en la ciudad patrimonial de San Miguel de Allende, Guanajuato*. Recuperado de: <http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/110043>

- 
- [9] Milenio Digital (2022). ¡Hasta 135 mil pesos al mes! Usuaría denuncia alza en renta en la Condesa por Airbnb. Recuperado de: <https://www.milenio.com/politica/comunidad/cdmx-usuaría-denuncia-alza-renta-condesa-airbnb>
- [10] Navarrete, D. (2017, mayo). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*. Recuperado de: <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731>
- [11] Ostelea (2020). *Gentrificación turística*. Recuperado de: [https://www.ostelea.com/sites/default/files/2020-05/Informe\\_turismo%20y%20gentrificaci%C3%B3n.pdf](https://www.ostelea.com/sites/default/files/2020-05/Informe_turismo%20y%20gentrificaci%C3%B3n.pdf)
- [12] Salinas, L. A. (2022). ¿Qué es la gentrificación y a quiénes afecta? *UNAM Global*. Recuperado de: [https://unamglobal.unam.mx/global\\_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienesafecta/](https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienesafecta/)
- [13] Zavala, J. C. (2022). Si gentrifica, "no es amor": preocupa ola de población foránea en Oaxaca, creció 403% en 20 años. *El Universal Oaxaca*. Recuperado de: <https://oaxaca.eluniversal.com.mx/estatal/si-gentrifica-no-es-amor-preocupa-ola-de-poblacion-foranea-en-oaxaca-crecio-403-en-20-anos>
- [14] Navidad Sánchez, A. (2021, 30 noviembre). *Airbnb y su relación con la gentrificación en Avándaro, Valle de Bravo, Estado de México*. Recuperado de: <http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/113168>