RELAP - Revista Latinoamericana de Población
Vol. 13 - Número 25
http://doi.org/10.31406/relap2019.v13.i2.n25.1
ISSN 2393-6401

Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo *

Holiday Rentals, Urban Areas and Population in Latin America. The cases of Mexico City and São Paulo

Antonio López-Gay
Orcid: 0000-0001-8892-2816
Centre d'Estudis Demogràfics,
Universitat Autónoma de Barcelona, España
tlopez@ced.uab.es

Álvaro Madrigal-Montes de Oca
Orcid: 0000-0002-8364-6872
El Colegio de México, México
amadrigal@colmex.mx

Joan Sales-Favà
Orcid: 0000-0002-2346-9552
Centre d'Estudis Demogràfics,
Universitat Autónoma de Barcelona, España
jsales@ced.uab.es

José Marcos Pinto da Cunha
Orcid: 0000-0001-7097-364X
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Núcleo de
Estudos de População y Centro de Estudos da Metrópole, Brasil
zemarcos@nepo.unicamp.br

* Financiación e instituciones a citar: (a) "Movilidad residencial, selección sociodemográfica y substitución de la población: ¿hacia la polarización de las ciudades españolas?" MOVIPOL (CSO2014-60967-JIN) del Ministerio de Economía y Competitividad, (b) Programa CERCA / Generalitat de Catalunya, (c) Estancia de José Marcos Pinto da Cunha en el Centro de Estudios Demográficos gracias al apoyo financiero de la Fundación de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp). Los datos utilizados para la Ciudad de México se obtuvieron bajo la Solicitud 877 del Laboratorio de Microdatos. Censo de Población y Vivienda 2010; MEX-INEGI.40.201.01-CPV-2010; México; Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Los datos de São Paulo proceden de una muestra de microdatos del censo de Brasil 2010 elaborada por el Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Resumen

La irrupción de plataformas digitales que permiten incorporar viviendas, o partes de ellas a la oferta de alojamiento turístico es muy reciente y ha coincidido con la consolidación de los ámbitos urbanos como destinos turísticos. Los efectos que la conversión del uso de las viviendas del residencial al turístico genera en la ciudad está recibiendo una notable atención por parte de científicos sociales. No obstante, y aunque esta práctica ya es global, los estudios se han centrado sobre todo en Europa y Estados Unidos. En este trabajo analizamos la irrupción de este fenómeno en el contexto latinoamericano a través del estudio de Ciudad de México y São Paulo, midiendo su intensidad, localizándolo espacialmente y caracterizando sociodemográficamente los barrios en los que ha penetrado. Los resultados revelan que los apartamentos turísticos se concentran en áreas con características sociodemográficas y habitacionales específicas y que alcanzan valores de intensidad elevados.

Palabras clave

Demografía urbana
Apartamentos turísticos
Airbnb
Gentrificación turística
Transformación urbana

Abstract

The emergence of digital platforms allowing users to incorporate dwellings, or parts of them into the offer of tourist accommodation is very recent. In addition, the holiday rentals boom is simultaneous to the consolidation of urban areas as tourist destinations. The effects of the conversion of the dwelling's use from residential to holiday use in urban areas is receiving major attention from social scientists. However, although this activity has become global, studies have focused on Europe and the United States. In this paper, we provide empirical evidence about this phenomenon in the Latin American context through the study of Mexico City and São Paulo. We measure the intensity of holiday rentals and identify the social and demographic characteristics of neighborhoods where it has penetrated. Results reveal that holiday rentals are concentrated in areas with unique sociodemographic and housing characteristics, and that they have reached high intensity in specific neighborhoods.

Keywords

Urban demography
Holiday rentals
Airbnb
Tourism gentrification
Neighborhood change

Introducción

Tiene menos de una década la irrupción de las plataformas electrónicas que han permitido a los propietarios incorporar de forma sencilla sus viviendas, o partes de estas, a la oferta de alojamiento turístico. Aquello que comenzó como una actividad que formaba parte de la llamada *economía colaborativa* —una innovadora forma de compartir recursos a través de aplicaciones informáticas, en este caso, una vivienda— suscita ahora debates sobre la adecuación de este término, en vista de la repetida presencia de operadores profesionales con múltiples propiedades (Li, Moreno y Zhang, 2015) y por comportamientos más propios del mundo empresarial que del social (Quattrone, Nicolazzo, Nocera, Quercia y Capra, 2018b).

La emergencia de este tipo de plataformas de alquiler estacional ha coincidido con la consolidación de los ámbitos urbanos como destinos turísticos (en sus múltiples tipologías, desde el turismo cultural hasta el de negocios o convenciones) en un contexto cada vez más globalizado (Ashworth y Page, 2011). Con apenas algunas

trabas legislativas —o sin ellas—, la ciudad se ha configurado como un escenario que ha permitido la penetración, consolidación y expansión de este tipo de actividad. En la actualidad, no obstante, son muchas las instituciones locales que están incluyendo el ordenamiento y la limitación del uso turístico de las viviendas en su agenda política, en algunos casos, tras movimientos de protesta social (Colomb y Noby, 2016). Nueva York, Ámsterdam, Barcelona, Berlín y Tokio son tan solo algunos ejemplos globales en los que se han implementado leyes para regular la actividad del alquiler estacional (Nieuwland y van Melik, 2018).

Los posibles efectos que la conversión del uso de las viviendas —del residencial al turístico— genera en la ciudad está recibiendo una notable atención en los últimos años por parte de científicos sociales procedentes de diferentes disciplinas. Muchos de ellos han puesto el foco en los impactos sobre el mercado inmobiliario. La mayor rentabilidad de los alquileres destinados a uso turístico se podría estar traduciendo en una oferta decreciente en el mercado tradicional de la vivienda, sobre todo del alquiler. Existen estudios que ya han probado que su presencia tensiona el mercado local de la vivienda, lo que potencia un aumento de los precios (Barron, Kung y Proserpio, 2018; Schäfer y Hirsch, 2017). Otras investigaciones apuntan hacia la rápida transformación de los espacios con mayor presión turística, a la dificultad de la convivencia entre los usos turísticos y residenciales, y al debilitamiento de las relaciones sociales en estos ámbitos (Cocola-Gant, 2018a). En resumen, nuevas dinámicas que generan procesos afines bajo el concepto de gentrificación y que también estarían alimentando procesos de desplazamiento y sustitución de la población, están ligadas a la selección sociodemográfica de los flujos residenciales y migratorios en aquellos barrios con mayor presión turística (López-Gay y Cocola-Gant, 2016).

Los esfuerzos académicos e institucionales por ahondar en estos procesos han tenido lugar sobre todo en Europa Occidental y Norteamérica, mientras que en el contexto latinoamericano apenas existen estudios sobre la cuestión. En el presente trabajo pretendemos avanzar en el conocimiento de la irrupción de los apartamentos turísticos ofertados en Airbnb (la mayor plataforma electrónica que pone en contacto anfitriones y huéspedes en todo el mundo) en el contexto de América Latina con el estudio de las dos urbes más pobladas: Ciudad de México y São Paulo.

En el artículo nos proponemos alcanzar dos objetivos principales. El primero, medir la intensidad de la presencia de esta actividad y localizar en la geografía de las dos ciudades estudiadas la oferta de habitaciones y apartamentos que se anuncian en la plataforma de Airbnb. En segundo lugar, caracterizar sociodemográficamente los barrios en los que ha penetrado este tipo de alojamiento. Partimos de la hipótesis de que la oferta de alojamiento estacional no se ha distribuido aleatoriamente en el espacio urbano. Hay que decir que con los datos disponibles —en ambos casos, procedentes de los censos de 2010— no podemos establecer relaciones de causalidad entre la presencia de apartamentos turísticos y los posibles efectos en la composición de la población. En este primer acercamiento, identificamos todos aquellos parámetros sociodemográficos que podrían haber favorecido el asentamiento de esta actividad en la trama urbana de las grandes urbes latinoamericanas.

Consideramos que nuestra aproximación en este artículo es innovadora tanto por ser uno de los primeros acercamientos al tema en la región, como por la metodología de recolección y gestión de datos empleada, basada en la combinación de datos geolocalizados extraídos a través de técnicas de *web scraping* junto con datos sociodemográficos de formato más tradicional, como son los microdatos censales.

Este trabajo forma parte de una línea de investigación más amplia, centrada en los vínculos entre la irrupción de los apartamentos turísticos y la transformación sociodemográfica de las áreas urbanas, que recientemente tuvo su primer fruto para el contexto latinoamericano con la publicación de un artículo centrado en el caso de Ciudad de México (Madrigal-Montes de Oca, Sales-Favà y López-Gay, 2018). Las preguntas que estructuran este trabajo son similares, pero aquí abordamos con mayor profundidad el análisis de los barrios en los que se ha desencadenado el fenómeno estudiado e introducimos otro caso de estudio, el de São Paulo, con el objetivo de comparar dinámicas y proporcionar más evidencia empírica sobre este fenómeno en América Latina. Una primera versión de este trabajo se presentó en la reunión de la Asociación Latinoamericana de Población (ALAP) de 2018.

Antecedentes teóricos

Lefebvre (1968) defiende que la ciudad es la plasmación geográfica de las relaciones sociales y de los deseos de los ciudadanos y, por lo tanto, la estructura urbana es un reflejo mismo de las relaciones de poder entre estos. Siguiendo una lógica similar, Capel (1975) afirma que la construcción y el desarrollo de las ciudades son fruto de la combinación de los intereses de los principales agentes urbanos: los propietarios del suelo, las constructoras, los flujos de capital, el consistorio local y, en menor medida, la ciudadanía organizada. El espacio, sostiene Lefebvre (1968), siempre es social, pues es el resultado de la lucha de clases.

Aunque el desarrollo de las ciudades parece un fenómeno local, con características idiosincráticas vinculadas al entorno en que están ubicadas, encontramos muchas similitudes en la morfología y usos de los espacios urbanos. Sassen (1991) afirma que la globalización de la economía hace que ciertas ciudades presenten dinámicas comunes, como la orientación de su economía hacía los servicios (y hacía los circuitos transnacionales de capital) y el aumento de la polarización entre diferentes partes de la ciudad a través de la segregación de grupos socioeconómicos muy diferenciados.

Ogden y Hall (2004) identifican cómo la diferenciación del espacio urbano y la especialización del mercado laboral hacia una economía de servicios globalizada atrae contingentes de población extranjera altamente cualificada. Este fenómeno tensiona y segmenta los espacios urbanos y el *stock* residencial (Hamnett, 1994), ya que no todas las partes de la ciudad poseen el mismo poder simbólico y la misma capacidad de atracción de flujos de capital. Por ejemplo, los centros urbanos se erigen como emblema de la urbe al ser el espacio fundacional de la ciudad. En el caso latinoamericano, los centros han padecido procesos de abandono, revalorización, gentrificación y cambios de uso muy pronunciados durante las últimas décadas (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014).

Parte de los cambios de uso de los centros urbanos se explican por la desmembración de los sectores productivos fordistas, los cuales son relevados por la economía terciaria, cuaternaria y el sector turístico (Soja, 2001). El consumo de ocio y de servicios relacionado con el entretenimiento crece en estas áreas y el turismo se sitúa como una actividad económica muy rentable en entornos urbanos maduros (Bauman, 1988; Judd, 1999). Además, cierta economía terciaria y la actividad turística se retroalimentan generando tipologías específicas de turismo, como el de negocios o el de congresos (Cuadrado, 2003). La concentración de actividades comerciales en entornos urbanos especializados también puede generar importantes flujos de visitantes (Kulendran y Witt, 2003).

Por tales razones, el urbanismo con perspectiva turística (o sea, las intervenciones urbanísticas para adecuar el espacio al uso del turista) es una respuesta coherente a la intención de rentabilizar al máximo los elementos simbólicos, las potencialidades arquitectónicas y los servicios de una ciudad (Mullins, 1991). Estas prácticas a menudo despojan el carácter local de las ciudades a través de la réplica de los elementos globales más aceptados por las sociedades avanzadas (Harvey, 2001). Sin embargo, el turismo moderno ya no está tan centrado en los monumentos históricos o los museos, sino en el espectáculo urbano, o más bien, en atractivos urbanos aceptables a los ojos del viajero, o sea, desnaturalizado de la esencia más auténtica y local (Sassen y Roost, 1999). El turista busca en sus viajes las diferencias locales, las historias, los barrios singulares y las zonas de la ciudad más auténticas y exóticas, pero siempre domesticadas al gusto globalizado.

Se produce entonces una "disneyficación" y comercialización de lo local, convirtiendo espacios de convivencia de carácter público en espacios de consumo privado (Bock, 2015). Dichos cambios en la manera de hacer turismo, junto con el abaratamiento de los vuelos y el surgimiento de sitios web especializados en difundir información sobre lugares y ofrecer nuevas alternativas de alojamiento, han llevado a algunos autores a hablar de la "tercera revolución turística"[1] (Violier, 2016). Surgen nuevas dinámicas en el turismo urbano; una mayor cantidad de personas viajan solas, y dentro del mercado turístico aparecen nuevos agentes comerciales que compiten con el sector hotelero tradicional. En este mismo sentido, Airbnb surge como una reacción a la reestructuración del modo de hacer turismo (Violier, 2016), pero también como una nueva forma de generar capital por parte de grandes propietarios e inversores inmobiliarios, y en menor medida –y cada vez menos– los pequeños propietarios (Arias y Quaglieri, 2016).

Diversos autores justifican que el desarrollo de portales como Airbnb han permitido crear puentes para conectar la vida de locales y visitantes como parte de una experiencia turística (Guttentag, 2015; Yannopoulou, Moufahim y Bian, 2013). Comercialmente, la empresa Airbnb anuncia el fenómeno como algo positivo a través de su eslogan: *Live like a local*. No obstante, hay estudios que dejan a la vista otra realidad, en donde buena parte del espacio residencial local es ocupado parcial o completamente por turistas. Algunas investigaciones explican que los alquileres a corto plazo han tenido éxito porque resultan más baratos en comparación con otras alternativas de alojamiento tradicional y por la rentabilidad que representan para los empresarios. En efecto, uno de los factores primordiales que esgrimen los turistas para elegir Airbnb y no un establecimiento convencional es el precio (Stors y Kagermeier, 2015) y es así como en poco tiempo se ha instaurado la llamada *tourism sharing-economy* (Kallis, 2014).

La presencia de vivienda de uso turístico tiene una fuerte influencia en su entorno, sobre todo en áreas urbanas donde la vivienda es un bien escaso y caro. Desde hace algunos años se han empezado a publicar trabajos que estudian el impacto de los alquileres vacacionales por días en diferentes ciudades (Los Ángeles, Nueva Orleans, Londres o Barcelona) y sobre diferentes ámbitos. Los resultados de estas investigaciones muestran que la llegada de esta nueva tipología de establecimiento, gracias al surgimiento de plataformas como Airbnb o HomeAway, ha afectado al sector hotelero clásico (Zervas, Proserpio y Byers, 2017), al mercado de la vivienda y, en

1 Violier (2016) defiende que ya hemos superado dos fases del turismo: 1) el turismo emergente de finales de siglo XIX y principios de siglo XX, protagonizado por las clases más pudientes de la sociedad y con destinos turísticos muy específicos, y 2) el turismo de masas de después de la Segunda Guerra Mundial, protagonizado por las clases medias, por la estructuración de un mercado específico y por la proliferación del coche.

concreto, al mercado de alquiler convencional (Llop, 2017; Schäfer y Hirsch, 2017), a la población local (Arias y Quaglieri, 2016) y, en consecuencia, al tejido social (Quattrone, Proserpio, Quercia, Capra y Musolesi, 2016). Por otra parte, este formato de alojamiento también ha incentivado procesos de gentrificación social y comercial (Bock, 2015; Cocola-Gant, 2016). En general, gran parte de estos autores sostienen que el aumento de vivienda turística debilita al sector hotelero, propicia incrementos en los precios de vivienda, reduce la presencia de población local en áreas centrales y "elitiza" barrios con ciertas particularidades, debilitando así el tejido social.

La irrupción del alquiler vacacional es una de las dimensiones globales más patentes asociada a la expansión y consolidación del turismo urbano, procesos que han dado pie a conceptualizar una nueva manifestación de la gentrificación, la gentrificación turística (Cocola-Gant, 2018a; Gotham, 2005). La gentrificación turística implica una profunda mutación del espacio, y derivada de esta, los residentes corren el riesgo de perder los recursos y las referencias que definen su vida cotidiana (Cocola-Gant, 2018a). Los efectos asociados a la gentrificación turística adquieren formas específicas: desplazamiento residencial por cambio de uso de la vivienda, selectividad migratoria que se traduce en una transformación de la composición de la población (López-Gay y Cocola-Gant, 2016) y en un debilitamiento de la cohesión social relacionado no solo con la presencia de turistas, sino también de población transnacional especialmente móvil (Hayes, 2015), cambios en las actividades comerciales y los servicios del entorno (Cocola-Gant, 2015), dificultades en la movilidad y en la realización de actividades de la vida cuotidiana derivadas de la intensa utilización del espacio público (Degen, 2004) y conflictos de convivencia derivados de ruidos y actividades nocturnas (Gravari-Barbas y Jacquot, 2016). Trabajos cualitativos en Ámsterdam y Barcelona ponen de relieve el descontento de los vecinos de larga duración a medida que avanza la transformación de los sectores más turísticos y cómo comienzan a contemplar la posibilidad de trasladarse a otros sectores de la ciudad (Cocola-Gant, 2018b; Pinkster y Boterman, 2018).

La oferta de apartamentos turísticos no tiene una distribución territorial aleatoria. Si bien no existe un estudio comparativo a nivel global que trate sobre la geografía de Airbnb dentro de las ciudades, diferentes estudios describen la oferta de este tipo de alojamiento desde una perspectiva territorial. En el caso de Barcelona, Guitérrez y colaboradores (2017) encuentran que, en comparación con la oferta hotelera convencional, Airbnb tiene una presencia mucho más intensa en las zonas aledañas al centro histórico y a los principales lugares turísticos. Los mismos autores también señalan que Airbnb tiene una alta concentración en áreas tradicionalmente residenciales. Según Boros, Dudás, Kolvacsik y Vida (2018) ocurre algo similar en la ciudad de Budapest.

Por su parte, Quattrone *et al*. (2016) utilizan diferentes variables para describir las características socioeconómicas y demográficas de las áreas de Londres con más oferta de Airbnb. En resumen, identifican que los barrios con más Airbnb se ubican en áreas céntricas, presentan hogares donde principalmente viven jóvenes, cuentan con una alta presencia de diversidad étnica, se caracterizan por tener un intenso mercado de alquiler, su mercado residencial es dinámico y el precio de la vivienda es muy elevado. En una publicación similar Sarkar, Koohikamali y Pick (2017) analizan el fenómeno en la ciudad de Los Ángeles. Los autores muestran que cuanto mayor es la concentración de este tipo de alojamiento, la presencia de niños es menor, los ingresos de los hogares son más bajos, hay personas ocupadas con hipotecas, existe mayor presencia de hombres que de mujeres y se encuentran más personas ocupadas en el

sector financiero, inmobiliario y de seguros. Tendencias sociodemográficas similares se han observado en el Barrio Gótico de Barcelona, donde se ha relacionado el incremento de la presión turística y de los apartamentos estacionales con un decrecimiento en el número de hogares y de residentes, y con un progresivo cambio de la composición de su perfil sociodemográfico, que enfatiza el peso de la población adulta-joven muy formada, internacional y con una elevada temporalidad en la ciudad en detrimento de la población local, infantil y mayor (López-Gay y Cocola-Gant, 2016).

De las únicas revisiones realizadas en América Latina, Madrigal-Montes de Oca *et al*. (2018) encuentran que, en Ciudad de México, este tipo de alojamiento se ha concentrado en áreas tradicionalmente residenciales y cerca del centro histórico y demás atractivos turísticos, tal como sucede en otras ciudades europeas. También observan que Airbnb se ha instalado preponderantemente en colonias que, en comparación con otras zonas, contaban con un mayor porcentaje de población adulta joven, con pocos hijos, soltera, altamente escolarizada y que reside en hogares no familiares, donde los ocupantes por vivienda no superaban los tres integrantes.

Aunque no tratan explícitamente la cuestión de los Airbnb, para la comprensión de las características de las áreas donde esta actividad tiende a concentrarse, las referencias de Nakano (2015) y Marques (2015) versan sobre la diversidad sociodemográfica en São Paulo. En el caso de Ciudad de México existen varios trabajos que explican la transformación sociodemográfica y la división socioespacial del interior de la urbe mexicana (Almejo y Téllez, 2015; Bournazou, 2015; Díaz Parra, 2016).

Metodología

Nuestro análisis se basa en dos grandes fuentes de información: los censos de población y vivienda, y los datos de la oferta de alojamiento de la página web de Airbnb. Para conseguir estos últimos, empleamos una metodología de recolección y gestión de datos inscrita en lo que se conoce como “inteligencia de datos” o *big data*.

Datos censales

Los censos de población y vivienda son una fuente comúnmente utilizada en los estudios demográficos, por lo que no es necesario que profundicemos demasiado en su presentación. De manera general, los censos constituyen en América Latina el conjunto de información más importante sobre las características de la población no solo a nivel nacional y regional, sino también a un nivel geográfico más local. En el caso que nos ocupa, el nombre de las demarcaciones territoriales más pequeñas que nos ofrece un abanico suficiente de variables varía según el país del que se trate; en Brasil se les conoce como *sectores censales*, mientras que en México se les denomina *áreas geoestadísticas básicas* (AGEB).

Si bien los censos demográficos comparten ciertas características entre países, como su carácter universal y su condición como fuente de datos transversal, también presentan diferencias en cuanto al tipo y cantidad de información que se recolecta, así como en las definiciones de los conceptos empleados en el levantamiento. Es importante tener en cuenta este diferente origen para entender que no siempre dispondremos de las mismas variables en las dos ciudades analizadas. Otro aspecto importante que debemos contemplar para entender los resultados posteriores es la definición de *hogar*. En las dos ciudades, cuando en este artículo

nos refiramos a la dimensión de hogar estaremos contemplando a todas las personas que residen en el interior de una vivienda, a pesar de que dentro de esta pueda residir más de una familia.[2]

En cuanto a las unidades espaciales utilizadas en este trabajo, haremos uso de las áreas de ponderación, en el caso de São Paulo, y de las AGEB en el caso de Ciudad de México. En Brasil, las áreas de ponderación, agrupaciones de *sectores censales* con representatividad estadística, son las unidades más pequeñas para las que se diseminan las variables del cuestionario ampliado. En el censo mexicano también se recolectan los datos mediante un cuestionario básico y uno ampliado, aunque en este caso los datos ampliados no se diseminan a una escala menor a la de localidad.[3] Utilizaremos, entonces, las variables del cuestionario básico, que permiten llegar al nivel de AGEB.

Así pues, disponemos de información con un elevado nivel de detalle geográfico en los dos municipios de estudio. Sin embargo, las AGEB son demarcaciones significativamente más pequeñas que las áreas de ponderación brasileñas, y su utilización haría difícil el ejercicio comparativo que nos planteamos en este trabajo. Para resolver esta limitación, hemos realizado una agrupación de las AGEB en función de los barrios o colonias de la Ciudad de México.[4] Así, las unidades de análisis serán más equiparables, manteniendo siempre representatividad estadística. Como resultado de este ejercicio, finalmente trabajaremos con un total de 310 unidades espaciales en el caso de la ciudad brasileña, y 1.039 en la urbe de México. En São Paulo, cada unidad tiene una superficie media de 4,9 km^2 y residen 36.300 personas (para un total de 11,3 millones de personas en el municipio), mientras que en Ciudad de México la superficie media de cada unidad es de 1,4 km^2 y residen 8.480 personas (para un total de 8,8 millones de personas).

Datos sobre apartamentos turísticos (anuncios de Airbnb)

Los datos sobre los apartamentos y habitaciones de Airbnb han sido extraídos directamente de su sitio web. El ejercicio consistió en programar una búsqueda automatizada de un área concreta del mapa sin ningún filtro (todos los precios, todas las capacidades, todas las tipologías de anuncios, etc.) ni fecha específica (permite observar todos los anuncios activos en una fecha concreta sin importar si están ocupados o libres). El alto detalle geográfico especificado nos permitió captar prácticamente la totalidad de los anuncios ofertados; comprobaciones posteriores han constatado la alta calidad de las extracciones. Las descargas de los anuncios de Airbnb se produjeron en abril de 2018.

La base de datos resultante incluye múltiples variables de los anuncios, como el número de plazas, camas y habitaciones, las opiniones de los huéspedes, el identificador del anuncio y del anunciante y la fecha de publicación del anuncio, entre otras cuestiones. Toda la información que utilizamos se muestra de manera pública en la página web.

2 En el caso de los censos brasileños, la definición original de hogar equivale a la de familia, con lo que podrían contabilizarse más de un hogar en una vivienda. En este trabajo, en cambio, hablaremos de hogar como equivalente a vivienda. En México, hogar y vivienda tampoco eran equivalentes hasta el censo de población de 2010.

3 La máxima desagregación que se consigue con el cuestionario ampliado es hasta localidades con 50.000 o más habitantes.

4 Las AGEB no necesariamente se ajustan a la demarcación de las colonias por lo que agrupamos las AGEB que cubrían la mayor parte de la colonia. En algunos casos no fue necesario agrupar AGEB, puesto que una de estas cubría sobradamente la colonia. En 2010 se contabilizaban un total de 2.432 AGEB en la Ciudad de México.

Entre las variables que obtuvimos están las coordenadas (latitud y longitud) para georreferenciar tanto los apartamentos que se rentan completos como las habitaciones privadas. Por razones de confidencialidad, la ubicación de los anuncios publicados en Airbnb es aproximada; la localización geográfica que se presenta en el mapa de la plataforma tiene un margen de error aleatorio de hasta 150 metros de la ubicación real. En el ejercicio que realizamos esto no representó ningún problema, ya que analizamos la presencia de Airbnb según polígonos (áreas de ponderación y AGEB), los cuales tienen un tamaño promedio bastante superior a los 150 metros cuadrados. En otras palabras, nuestra unidad de análisis son los polígonos, por lo que agrupamos los anuncios que están dentro de los mismos, exentando errores en la localización de la oferta de apartamentos y habitaciones.

Airbnb ofrece tres categorías de anuncios: apartamentos completos, habitaciones privadas y habitaciones compartidas. En todas ellas se explicita el número de plazas disponibles. Las dos últimas categorías implican que el visitante que arrenda la habitación comparta la propiedad con las personas que viven en esta. En cambio, cuando se renta la propiedad completa los arrendatarios disponen por un determinado periodo de tiempo de una vivienda exclusivamente para ellos. En el presente artículo mostramos primero los datos de oferta de apartamentos y habitaciones, con el objetivo de identificar diferentes patrones espaciales de uno y otro. Finalmente, para la creación del indicador de intensidad de la actividad de Airbnb, hemos sumado las dos modalidades y hemos relacionado el resultado con el número de hogares y habitantes de cada unidad de análisis. De esta manera, obtenemos un indicador relativizado a la población y los hogares, y generamos un análisis más preciso.

Resultados

Hemos estructurado el análisis de los resultados en tres grandes bloques. Primero, presentamos los grandes rasgos de la oferta de alojamiento turístico en las dos ciudades estudiadas: exploramos la tipología del alojamiento (apartamentos enteros o habitaciones privadas), su evolución temporal y la presencia de anfitriones con múltiples propiedades. En segundo lugar, analizamos la intensidad de la oferta de alojamiento turístico anunciada en la plataforma Airbnb y su distribución espacial. Finalmente, exploramos las características sociodemográficas de la población que residía en 2010 en las zonas donde posteriormente ha penetrado este tipo de actividad.

Tipología de la oferta de alojamiento turístico

En primer lugar, presentamos una tabla resumen para las dos ciudades en las que se puede caracterizar el tipo de oferta de los alojamientos estacionales. Tanto en Ciudad de México como en São Paulo, el número de anuncios publicados asciende alrededor de los 13.000 (Cuadro 1). En Ciudad de México, la oferta de habitaciones privadas representa el 54,3 % de los anuncios, mientras que en São Paulo es ligeramente inferior, el 49,1 %. Estos anuncios se traducen en una oferta total de unas 35.000 plazas en São Paulo y de 38.500 en el caso de Ciudad de México. No son valores desdeñables teniendo en cuenta que la oferta total de habitaciones en alojamientos hoteleros en el año 2016

era de 61.068 en São Paulo[5] y de 52.411 en Ciudad de México.[6] En términos relativos y en el conjunto de las dos urbes, los indicadores son ligeramente superiores en el caso de Ciudad de México. Allí, el número total de plazas es de 4,42 por cada 1000 residentes, mientras que en São Paulo es de 3,16. Como veremos en el próximo epígrafe, estos son datos del conjunto de dos urbes bastante extensas y pobladas. La distribución espacial de esta actividad en ambos casos es extremadamente heterogénea y cuenta con una elevada concentración en determinados sectores de la ciudad.

Cuadro 1
Tipología de la oferta anunciada en la plataforma Airbnb en Ciudad de México y São Paulo, abril de 2018

	Apartamentos completos		Habitaciones privadas		Total		Indicadores relativos	
	Anuncios	Plazas	Anuncios	Plazas	Anuncios	Plazas	Anuncios/ 1.000 hogares	Plazas/ 1.000 personas
Ciudad de México	6.035	23.899	7.172	14.646	13.207	38.545	5,60	4,42
São Paulo	6.337	22.981	6.115	12.625	12.452	35.606	3,45	3,16

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Es complicado ofrecer una cronología precisa sobre la evolución de la oferta de alojamientos turísticos en las dos ciudades estudiadas, ya que no hay forma de explorar la oferta disponible en el pasado. No obstante, podemos aproximarnos a través de la fecha de la publicación de la primera opinión sobre el alojamiento[7] de toda la oferta presente en la actualidad. La gran mayoría de estos alojamientos turísticos aparecen a partir de 2015. Tan solo en el 3 % de los anuncios en Ciudad de México, y en el 5 % en São Paulo, la primera opinión fue publicada antes de 2015, pero en ningún caso antes de 2010 (Cuadro 2). Esto ofrece una idea de la tan reciente explosión de este tipo de alojamientos en América Latina. Por otro lado, la proporción de anuncios sin opiniones, que denota una baja o nula utilización de parte de la oferta, es más elevada en São Paulo que en Ciudad de México (un 40 % y un 30 % respectivamente). En ese sentido, los anuncios de Ciudad de México tienen una media de opiniones publicadas más elevada que en São Paulo (13,2 *reviews* en la ciudad mexicana por 8,9 en la brasileña), lo cual estaría denotando una mayor ocupación de la oferta en Ciudad de México, quizá por su mayor carácter turístico.

Otro elemento de interés es la tipología de los usuarios que anuncian sus apartamentos o habitaciones en la plataforma. Uno de los grandes debates actuales sobre este tipo de plataformas es el de la progresiva evolución de la llamada *economía colaborativa* hacia otra en que predominan mecanismos propios del mercado. La presencia de "multianunciantes", usuarios que publican más de un anuncio, es el indicador más común para medir esa dimensión. Los usuarios con un único anuncio en la plataforma son mayoritarios, alrededor de un 80 % en Ciudad de México y del 86 % en São Paulo, pero la porción del mercado que ellos controlan ya no es tan mayoritaria. En el caso de Ciudad de México, el 45 % de todos los alojamientos publicados pertenecen a usuarios

5 Número de unidades habitacionales. El número de camas era de 124.796. IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Serviços e Comércio, Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2016.

6 Número total de "cuartos". No se dispone del total de camas ofertadas. Datatur (Subsecretaría de Planeación y Política Turística): *Compendio Estadístico del Turismo en México 2016.*

7 En la plataforma Airbnb, los huéspedes son animados a publicar opiniones sobre los apartamentos y habitaciones en los que se han alojado.

que publican más de un alojamiento y el 15 % a usuarios que publican más de cinco alojamientos. En São Paulo, la proporción de multianunciantes es menor, un 14 %, pero casi un tercio del total de alojamientos ofertados pertenecen a usuarios con más de un anuncio. Comparado con otras grandes ciudades, son valores relativamente altos de multianunciantes. En ciudades como París, Ámsterdam, Berlín o Frankfurt, los usuarios con un único anuncio representaban a inicios de 2016 más del 86 % (Coyle y Yu-Cheong, 2016).

Cuadro 2

Indicadores básicos (antigüedad de la oferta, tipología de anfitriones y distribución de la oferta según tipología de anfitriones) de la oferta anunciada en Airbnb en la Ciudad de México y São Paulo, abril de 2018

	% de anuncios según año de la primera valoración			Tipo de anfitriones según núm. de anuncios del anfitrión (%)		Distribución de la oferta según núm. de anuncios del anfitrión (%)	
Año de la primera valoración	CDMX	SP	Número de anuncios del anfitrión	CDMX	SP	CDMX	SP
2010-2012	0,45	0,74	1	79,24	86,23	54,59	68,44
2013-2014	2,60	4,43	2	12,21	9,26	16,83	14,70
2015-2016	20,20	19,89	3-4	5,85	3,31	13,32	8,65
2017-2018	47,16	35,14	5-9	2,13	0,94	8,94	4,60
Sin valoración	29,59	39,80	>10	0,56	0,26	6,32	3,62

Fuente: Elaboración propia a través de la base de datos extraída de Airbnb.

Distribución espacial de la oferta de apartamentos turísticos

La localización de los alojamientos turísticos en las dos urbes estudiadas muestra una fuerte heterogeneidad espacial. Para empezar, en numerosas unidades espaciales no existen anuncios de Airbnb. Esto es así para el 38 % de las unidades en Ciudad de México y para el 17 % de las de São Paulo. La menor superficie de las unidades de análisis en México explica buena parte de esta diferencia. No obstante, y aunque los dos municipios tienen un gran tamaño, el número de unidades sin presencia de Airbnb es elevada. Sobre todo, si se comparan con la mayor parte de ciudades europeas y norteamericanas que han sido objeto de este tipo de análisis, donde la oferta de alojamiento turístico aparece en casi todo el territorio metropolitano (Gutiérrez, García-Palomares y Romanillos 2017; Quattrone, Greatorex, Quercia, Capra y Musolesi, 2018a). En el otro extremo de la distribución aparecen zonas con una muy fuerte presencia de alojamientos turísticos. En Ciudad de México se contabilizan hasta 25 unidades con más de 100 anuncios, mientras que en São Paulo hay más de 40 unidades que superan este umbral (no olvidemos que las unidades de análisis son más grandes en la ciudad brasileña).

A grandes rasgos, en las dos ciudades se observa una fuerte localización de los apartamentos turísticos en los espacios centrales, mientras que las zonas más periféricas quedan al margen de la presencia de esta actividad. Sin embargo, es necesario realizar un zum a las dos ciudades para dibujar las zonas específicas en las que ha penetrado la oferta de Airbnb. En Ciudad de México, Airbnb se ha instalado en las colonias que se han convertido en el epicentro del ocio y recreación para ciertos grupos sociales de estratos socioeconómicos medios y altos (Figura 1). Además, muchas de estas colonias residenciales tienen un atractivo muy “local” para el turista que busca experiencias distintas a las del viajero común (Guttentag, 2015). Airbnb posibilita y estimula que el

turista que no sigue las sugerencias de guías y mapas turísticos se hospede en estas colonias tradicionalmente residenciales. En 12 unidades de análisis se superan las 100 plazas de Airbnb por 1.000 habitantes (Figura 2). Estas pertenecen a las colonias Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma y Ampliación Granada. En la colonia Condesa incluso se superan las 200 plazas por 1.000 habitantes, niveles a la altura de los barrios de las urbes internacionales con mayor afluencia turística.[8] En las unidades localizadas en la zona del Centro, Polanco y Coyoacán se superan las 50 plazas por 1.000 habitantes, mientras que en los alrededores del corredor de la Avenida de los Insurgentes, hacia el sur, siempre se superan las 10 plazas por 1.000 habitantes. Tal y como sucede en algunas otras ciudades del mundo, la localización de Airbnb no reproduce de forma exacta la oferta existente de alojamiento turístico tradicional, sino que añade nuevos sectores (Gutiérrez *et al*., 2017; Quattrone *et al*., 2016).

En São Paulo, los sectores con más presencia de Airbnb se sitúan hacia el sur y el oeste del centro histórico de la ciudad (Figura 1). La intensidad de los indicadores relativos no alcanza en ninguna zona la que se registra en Ciudad de México, pero hay que tener en cuenta la mayor superficie de las unidades brasileñas. Una decena de áreas presentan valores superiores a las 30 plazas por 1.000 habitantes. Estas unidades no se sitúan preferentemente en el centro histórico de la ciudad —solamente el barrio de República aparece entre estas diez unidades—, sino que se localizan en la expansión hacia el suroeste, con el eje de la Avenida Paulista como epicentro. Este sector, además de constituir un importante centro financiero, se concentra una buena parte de la actividad cultural, comercial, de ocio y de restauración de São Paulo. En las calles a ambos lados de esta arteria se registran los valores más elevados de la ciudad: Consolaçao, Cerqueira César, Jardim América y Jardim Paulista son algunos de esos barrios. También algo más al oeste, en Jardim Bandeiras y Pinheiros. Finalmente, aparece otra zona de fuerte presencia de Airbnb más alejada del centro histórico, en el suroeste, alrededor de Vila Olímpia. Se trata de un sector con fuerte presencia de actividades financieras, en el que en los últimos años también se han instalado importantes empresas tecnológicas y alguna universidad. Se pone así de manifiesto que la localización de Airbnb no solo corresponde con la presencia de grandes núcleos turísticos, sino que también tiene relación con la existencia de actividades de otros sectores económicos, como el financiero o el tecnológico. Más allá de esta gran Zona Central de São Paulo, la presencia de anuncios de Airbnb es muy baja, a excepción del núcleo de Itaquera, donde aparecen algunas unidades con valores por encima del 5 %. La presencia del Arena Corinthians (estadio del Sport Club Corinthians Paulista) explicaría estos niveles, ya que varios de estos apartamentos registrados coinciden con la Copa del Mundo de fútbol 2014.

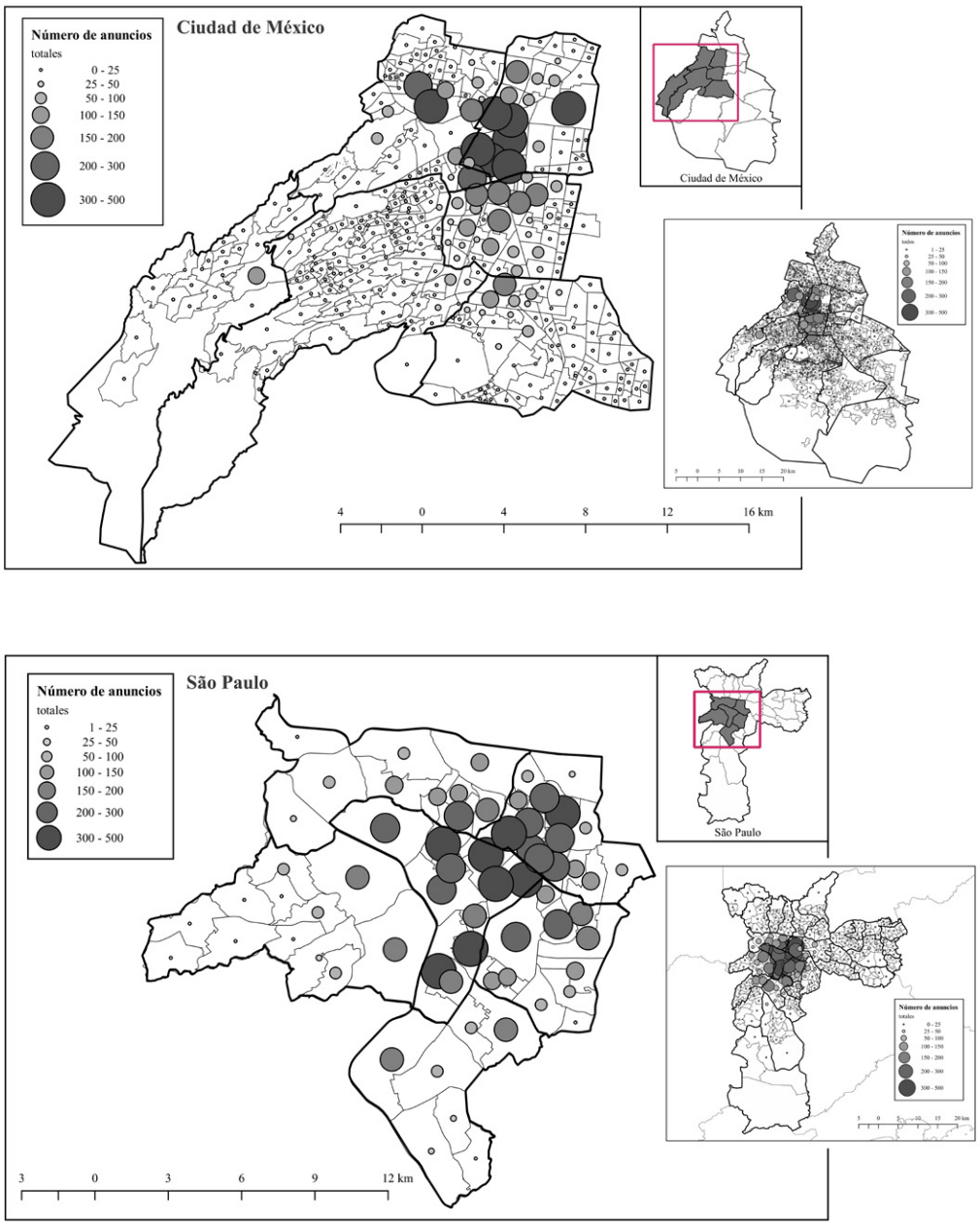
Es interesante también conocer si existe un patrón espacial diferente entre la oferta de alojamiento en forma de pisos enteros y las habitaciones privadas (Figura 3). En el caso de Ciudad de México, los dos tipos de alojamiento dibujan zonas similares, aunque la oferta de apartamentos enteros predomina en los sectores de las colonias Cuauhtémoc, Juárez, Roma, Condesa y Polanco. En la Condesa se alcanzan los valores máximos de presencia de apartamentos enteros, casi 1 por cada 10 hogares que residen en el barrio. En estos sectores también hay presencia de numerosos anuncios de habitaciones privadas, pero en general, de estas se contabilizan menos que apartamentos enteros (en Condesa, la relación anuncios de Airbnb, ya sea habitación o apartamento, por cada 100 hogares es de 16). En cambio, en Coyoacán, en los alrededores de la Ciudad Universitaria (CU) de la Universidad Nacional Autónoma de México y en todo el eje más meridional de la Avenida de los Insurgentes, la oferta de habitaciones privadas es notablemente más numerosa que la de apartamentos enteros. Esto podría explicarse

8 En Valencia, Barcelona o Madrid (ciudades españolas con una alta actividad turística y una fuerte presencia de Airbnb) menos del 2.5 % de las áreas tienen una presencia por encima de las 200 plazas por habitante.

por la presencia de estudiantes que realizan estancias cortas o visitas académicas, como congresos, en CU. Asimismo, la oferta sobre Avenida de los Insurgentes se puede deber a que ahí se ubica el World Trade Center, un importante centro de convenciones, así como numerosas oficinas corporativas que motivan viajes de negocios, sobre todo, desde otras ciudades del país.

Figura 1

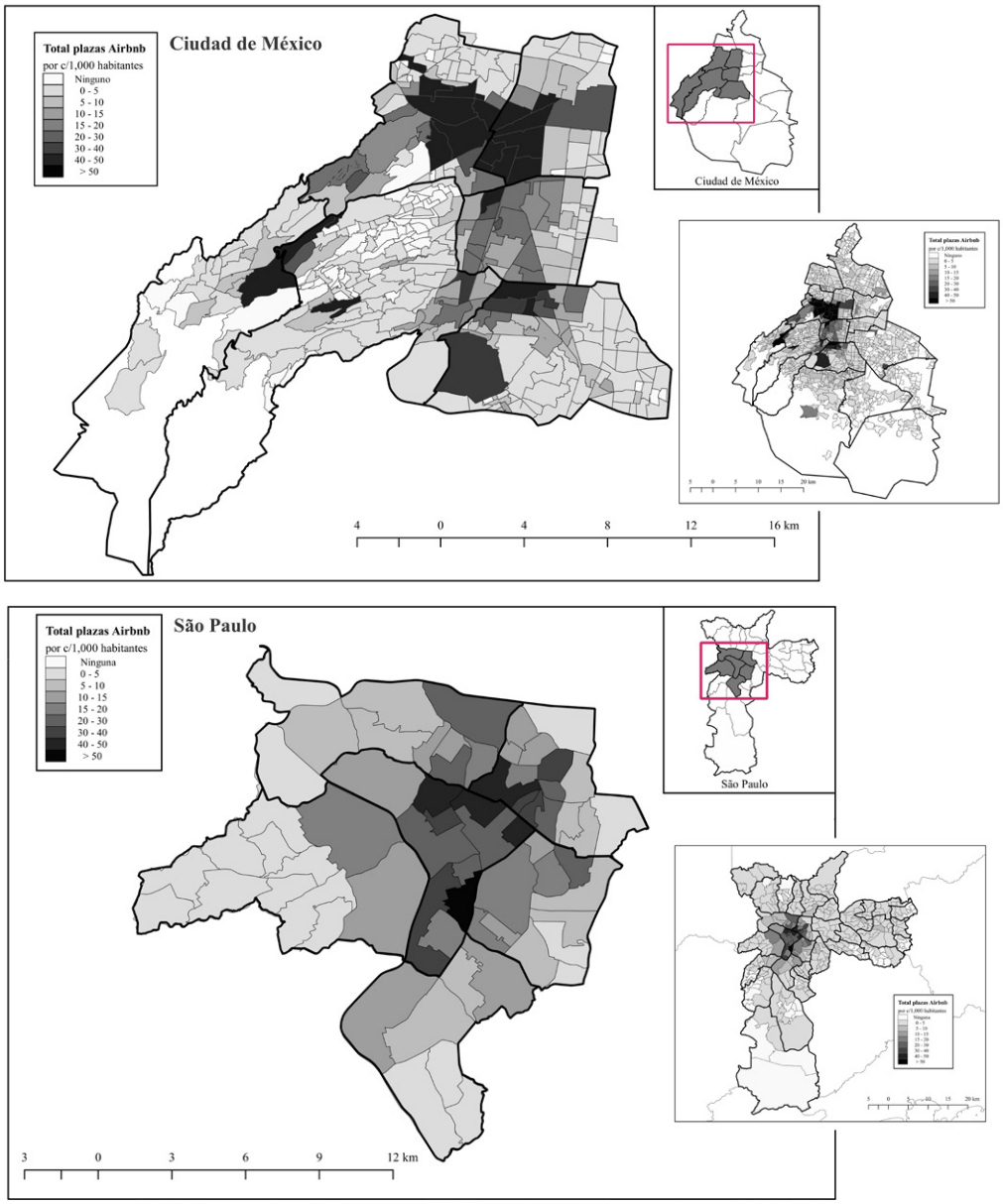
Localización espacial de los anuncios de alojamientos turísticos (apartamentos y habitaciones) disponibles en Airbnb, en Ciudad de México y São Paulo, abril de 2018. Valores absolutos



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb.

Figura 2

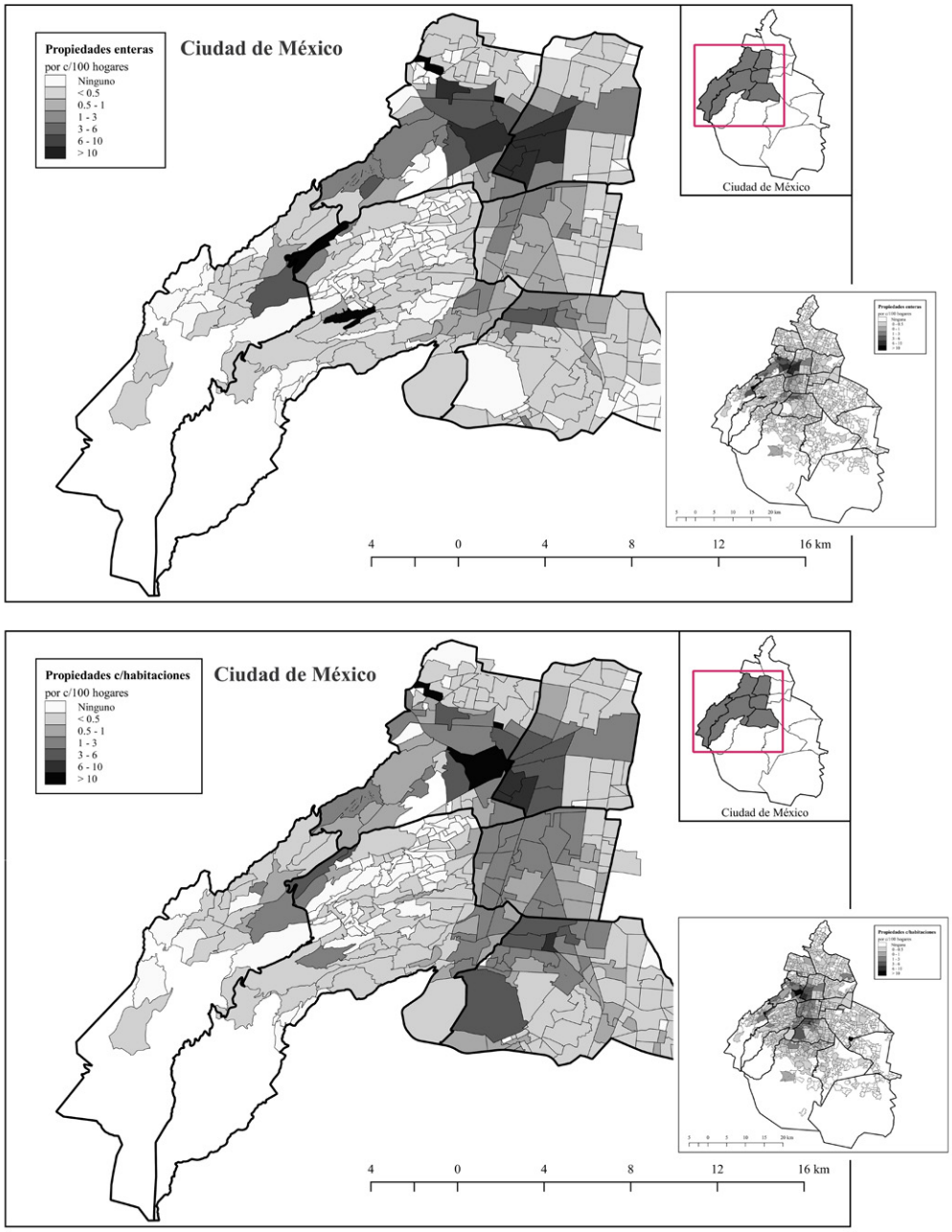
Localización espacial de las plazas totales en alojamientos turísticos (apartamentos y habitaciones) disponibles en Airbnb, en Ciudad de México y São Paulo, abril de 2018. Valores relativos (plazas/1.000 habitantes)



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Figura 3A

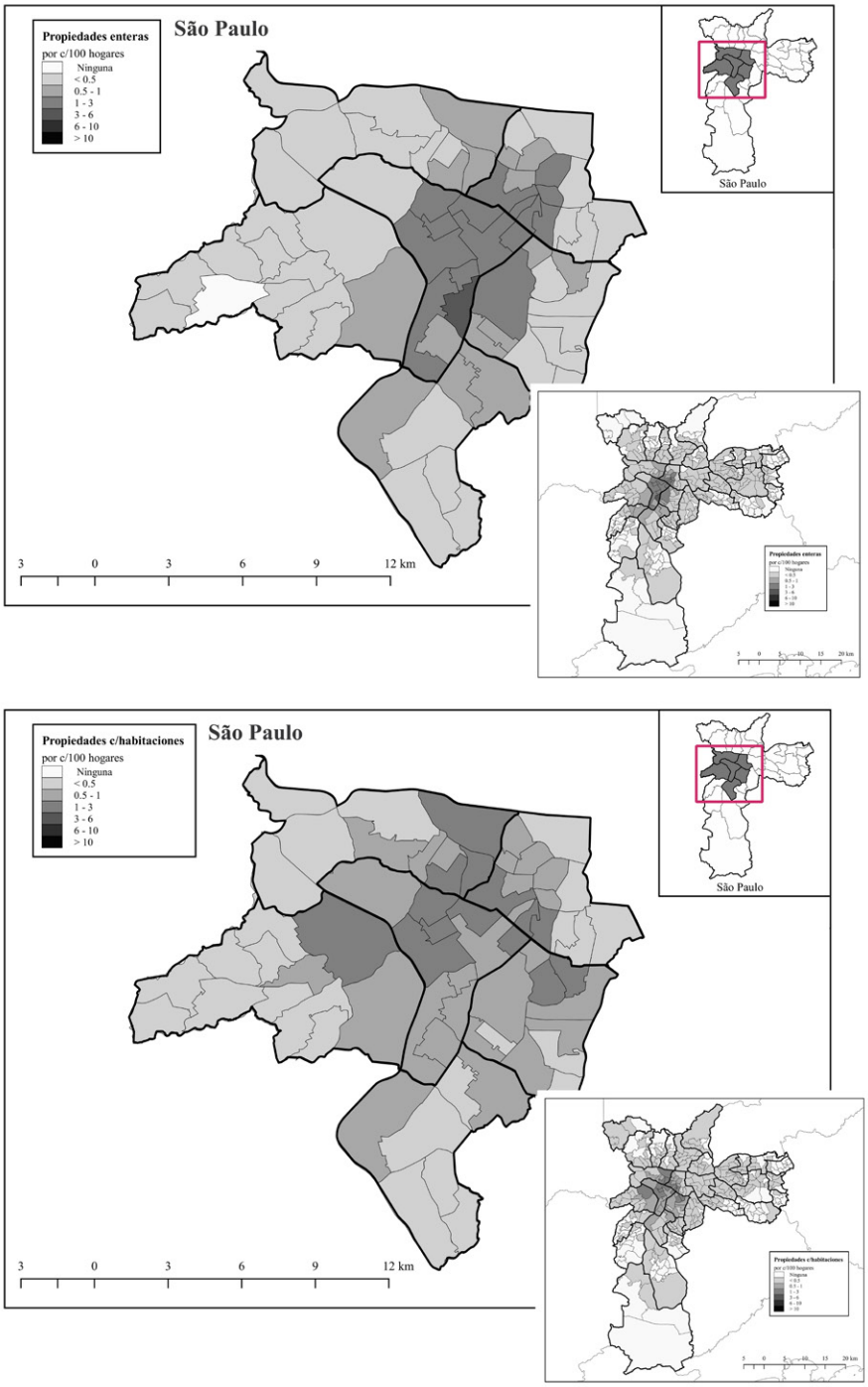
Localización espacial de los anuncios de apartamentos turísticos y de habitaciones privadas disponibles en Airbnb, en Ciudad de México, abril de 2018. Valores relativos (anuncios/100 hogares)



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Figura 3B

Localización espacial de los anuncios de apartamentos turísticos y de habitaciones privadas disponibles en Airbnb, en São Paulo, abril de 2018. Valores relativos (anuncios/100 hogares)

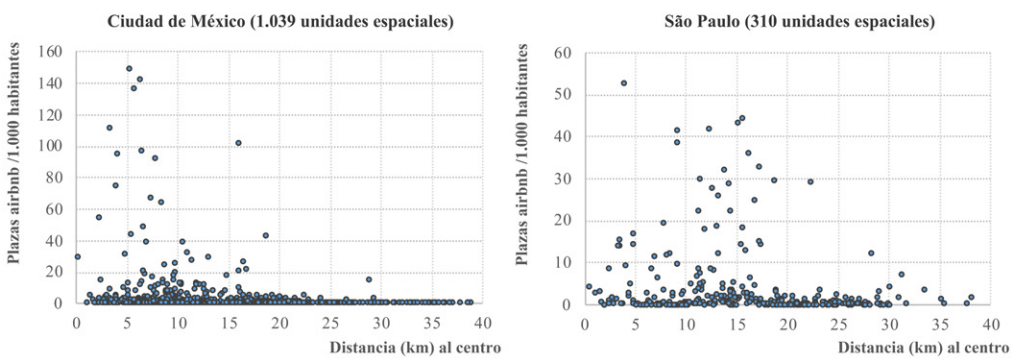


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

En São Paulo, entre todas las zonas comentadas anteriormente, destaca el barrio de Vila Olímpia como sector en el que hay una mayor presencia de apartamentos turísticos completos. Allí se contabilizan aproximadamente 4 apartamentos turísticos por cada 100 hogares y el número de anuncios de apartamentos completos multiplica por 3 al de habitaciones privadas. En las calles al sur de la Avenida Paulista (en el entorno del Parque Trianon), así como en Consolação, República y en Sé, la relación de la oferta sigue siendo favorable a los apartamentos enteros, pero de una forma menos marcada. En cambio, a medida que uno se desplaza hacia el noroeste o hacia el sureste de ese eje central de la Avenida Paulista, el número de anuncios de habitaciones privadas supera al de apartamentos enteros.

Si se realiza una lectura rápida de los mapas de localización de los anuncios de Airbnb se podría pensar que la centralidad territorial, entendida tan solo como distancia al centro urbano, podría explicar en gran parte la distribución de esta actividad. En la Figura 4 mostramos la relación directa entre ambas variables en todas las unidades estudiadas, presencia de Airbnb y distancia a los lugares centrales de ambas ciudades, Zócalo en el caso de Ciudad de México y Sé en el de São Paulo. Pese a que en ambas ciudades las unidades con mayor presencia de actividad Airbnb se localizan no muy lejos de los centros históricos, la distancia no parece ser la única variable que explica el patrón territorial del fenómeno. Existen muchas otras unidades localizadas a poca distancia del centro que apenas presentan actividad. Considerando el enfoque demográfico que pretendemos desarrollar para la comprensión del fenómeno Airbnb, nos proponemos en el siguiente apartado identificar las relaciones entre el perfil sociodemográfico de los diferentes barrios de la ciudad y los espacios en los que ha penetrado este tipo de alojamiento temporal.

Figura 4
Relación entre la presencia de Airbnb y la distancia al centro en las unidades territoriales de análisis



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Perfil sociodemográfico de los barrios en los que se ha asentado Airbnb

Uno de los puntos de partida de este trabajo es la premisa de que la presencia de apartamentos y habitaciones de uso turístico no se localizan en el espacio de forma aleatoria. La escasa bibliografía sobre el tema suele apuntar a dos grandes bloques de elementos que explicarían la distribución espacial de la actividad: aspectos geográficos y socioeconómicos. Entre los geográficos destacan la distancia al centro urbano, la

cercanía a lugares de interés y turísticos, la presencia de alojamientos hoteleros y la proximidad a redes de transporte público. Entre los socioeconómicos se suelen incluir los ingresos, la relación con la actividad, el perfil profesional y las características del mercado de la vivienda (Quattrone *et al*., 2018a). Nuestro objetivo aquí es profundizar en los aspectos sociodemográficos y su relación con la penetración de este fenómeno en el espacio urbano a través de un análisis descriptivo, como una primera fase de trabajo que debería desarrollarse en el futuro con un análisis explicativo.

Las variables que hemos incluido en el estudio aglutinan la mayor parte de las características sociodemográficas que podemos medir a través de los censos de población: estructura por edad, nivel de instrucción, actividad y situación socioeconómica, naturaleza de la población, formas de convivencia en el hogar, fecundidad, religión y características de la vivienda. Este conjunto de variables las hemos estructurado con base en cinco grandes dimensiones: (i) estructura por edad y tipos de hogar; (ii) características socioeconómicas; (iii) naturaleza y estatus migratorio; (iv) variables asociadas a normas y valores, y (v) características de la vivienda.

Por otro lado, hemos creado cinco categorías en función de la presencia relativa de las plazas totales en alojamientos turísticos (apartamentos + habitaciones privadas). Las categorías se han definido con el propósito de utilizar la misma escala en las dos ciudades y poder hacer un análisis preciso de las unidades en las que hay mayor actividad de Airbnb (Cuadro 3). Además, hemos calculado el coeficiente de correlación de Pearson de cada variable con el indicador relativo de presencia de Airbnb. Antes de revisar los resultados, cabe subrayar que el mayor número de unidades en que se divide Ciudad de México la hace proclive a mostrar correlaciones más bajas que las de São Paulo.

Cuadro 3
Unidades espaciales incluidas en cada categoría del indicador relativo de intensidad de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)

Plazas totales /1.000 hab.	Unidades espaciales Ciudad de México	% del total de unidades espaciales	Unidades espaciales São Paulo	% del total de unidades espaciales
Baja (0,00 - 0,25)	484	47	98	32
Media-baja (0,25 - 1,50)	229	22	103	33
Media (1,50 - 5,00)	167	16	56	18
Media-alta (5,00 - 20,0)	106	10	35	11
Alta (20,0 y más)	53	5	18	6
Total	1.039	100	310	100

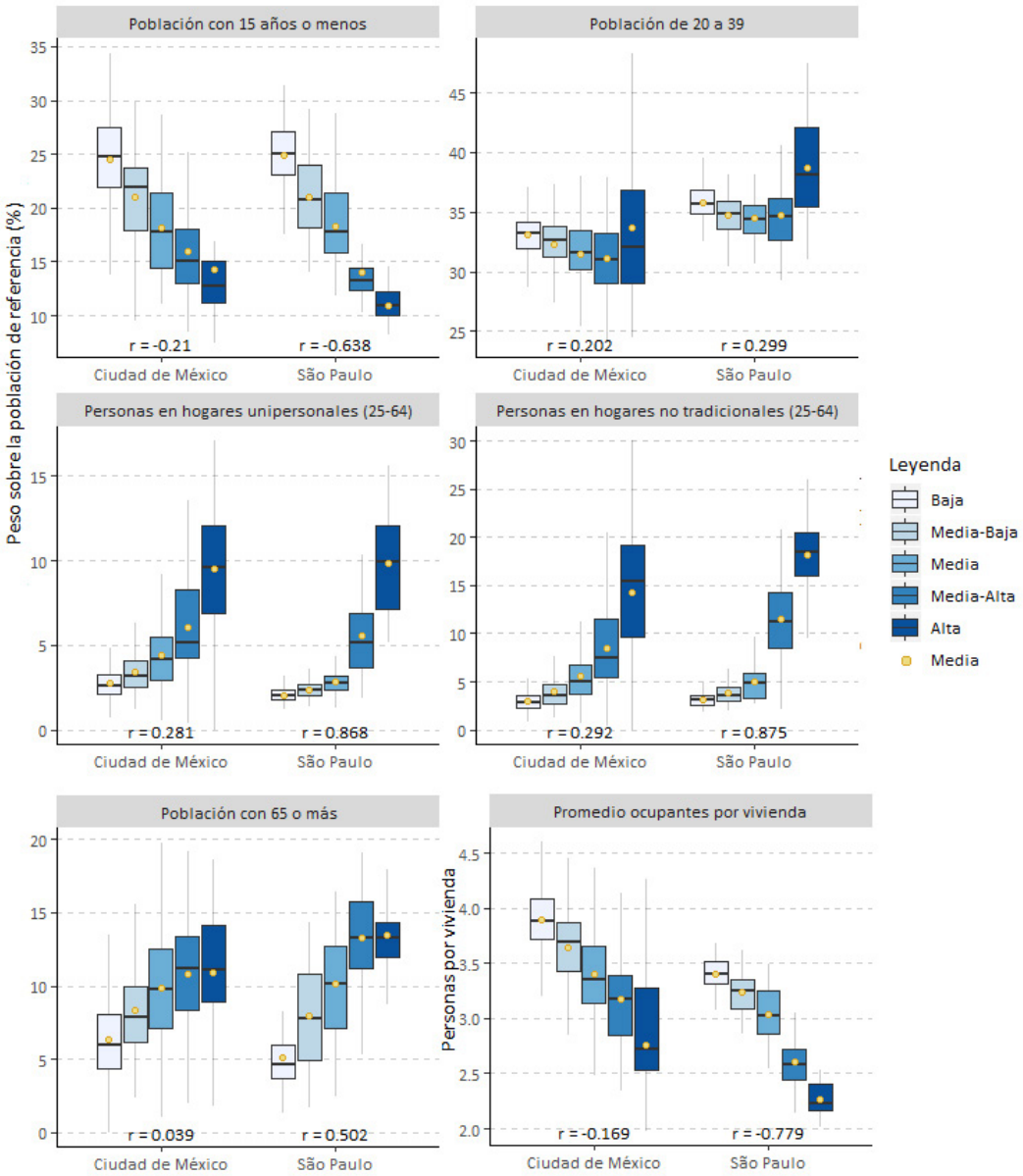
Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb.

Estructura por edad y tipología del hogar

Estudios previos (Quattrone *et al*., 2018a) han acostumbrado a incorporar tan solo la proporción de población adulta-joven como indicador territorial que aumenta la propensión a atraer la penetración de los apartamentos turísticos. En el caso de las ciudades de América Latina, la relación de esta variable, en cambio, es menos evidente, y los resultados apuntan a que Airbnb ha emergido en los barrios en los que en 2010 había poca presencia de población infantil y elevada presencia de población de más de 65 años (Figura 5).

Figura 5

Indicadores de estructura por edad y tipología del hogar de las unidades estudiadas según quintiles de intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Así, mientras que en las unidades espaciales en las que apenas existe oferta de apartamentos turísticos la proporción de población infantil rondaba el 25 %, el mismo indicador se situaba por debajo del 15 % en las zonas con más actividad de las dos ciudades. El descenso es gradual en cada categoría a medida que aumenta la presencia relativa de Airbnb. Con respecto a la población adulta-joven, se identifica una muy elevada presencia de este colectivo solo en las unidades en las que existe una oferta de Airbnb muy intensa, sobre todo en el caso de São Paulo, donde la proporción de este grupo de edad alcanzaba casi el 40 %. La presencia de adultos jóvenes también es elevada en las unidades con poca oferta de apartamentos turísticos, pero la tipología de los hogares en estas edades nos da pistas sobre los motivos. En las zonas en las que no ha penetrado Airbnb, apenas había adultos viviendo en hogares unipersonales o en hogares no familiares. En cambio, en las zonas con mayor presencia de esta actividad, al menos uno de cada cuatro adultos vivía en hogares unipersonales o no familiares. En el caso de São Paulo, estas tipologías de hogar en edades adultas presentan una correlación de Pearson cercana al 0,9 con el indicador relativo de intensidad de Airbnb. De hecho, en São Paulo estos son los indicadores que obtienen los coeficientes de correlación más elevados de entre todos los calculados.

Por la cúspide de la pirámide etaria, también se hace evidente la relación entre sectores en los que había una mayor proporción de población mayor y la penetración de los apartamentos turísticos. En São Paulo la diferencia es especialmente elevada. En aquellos sectores con una fuerte presencia de Airbnb, la proporción de mayores alcanzaba el 15 %, mientras que en los sectores con presencia nula de esta actividad, no se supera el 5 % de personas de más de 65 años. La mayor antigüedad de los barrios en los que se concentra una parte importante de los apartamentos turísticos facilita que resida población mayor. En cambio, los barrios periféricos son más nuevos y los primeros ocupantes apenas han tenido tiempo de envejecer.

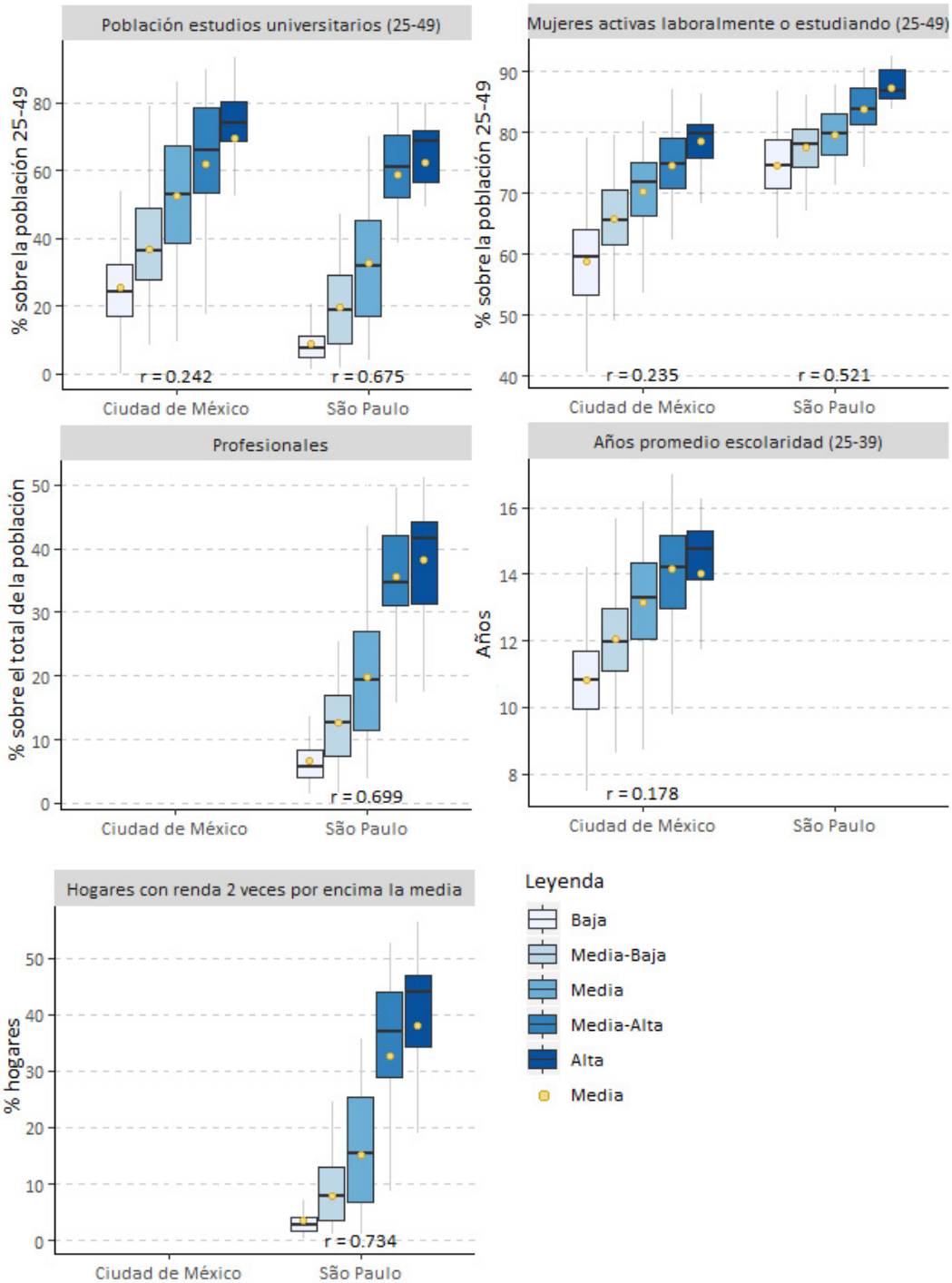
Con todo, el menor número de población infantil y la mayor presencia de hogares unipersonales acaba impactando en el promedio de ocupantes de la vivienda, una variable que también se correlaciona fuertemente con la emergencia de Airbnb. Allí donde los hogares eran más pequeños en 2010, han irrumpido más intensamente los apartamentos turísticos.

Características socioeconómicas de la población

Los sectores en los que viven las personas más formadas académicamente son los que tienen una mayor presencia relativa de Airbnb (Figura 6). En los barrios con más apartamentos y habitaciones turísticas, la proporción de la población adulta-joven con estudios universitarios superaba el 60 % en 2010. En cambio, allí donde no ha penetrado Airbnb, la proporción de personas adultas con estudios universitarios es cuatro veces menor. Además, estas zonas se caracterizan por tener una fuerte presencia de mujeres activas o estudiantes, profesionales y residentes con rentas altas (estas dos últimas variables solo se han podido medir en el caso de São Paulo). Todas estas características irían de la mano de los procesos de gentrificación anteriormente comentados: Airbnb ha penetrado en aquellas zonas de la ciudad fuertemente “elitizadas” ya en 2010.

Figura 6

Indicadores socioeconómicos de las unidades estudiadas según quintiles de intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)

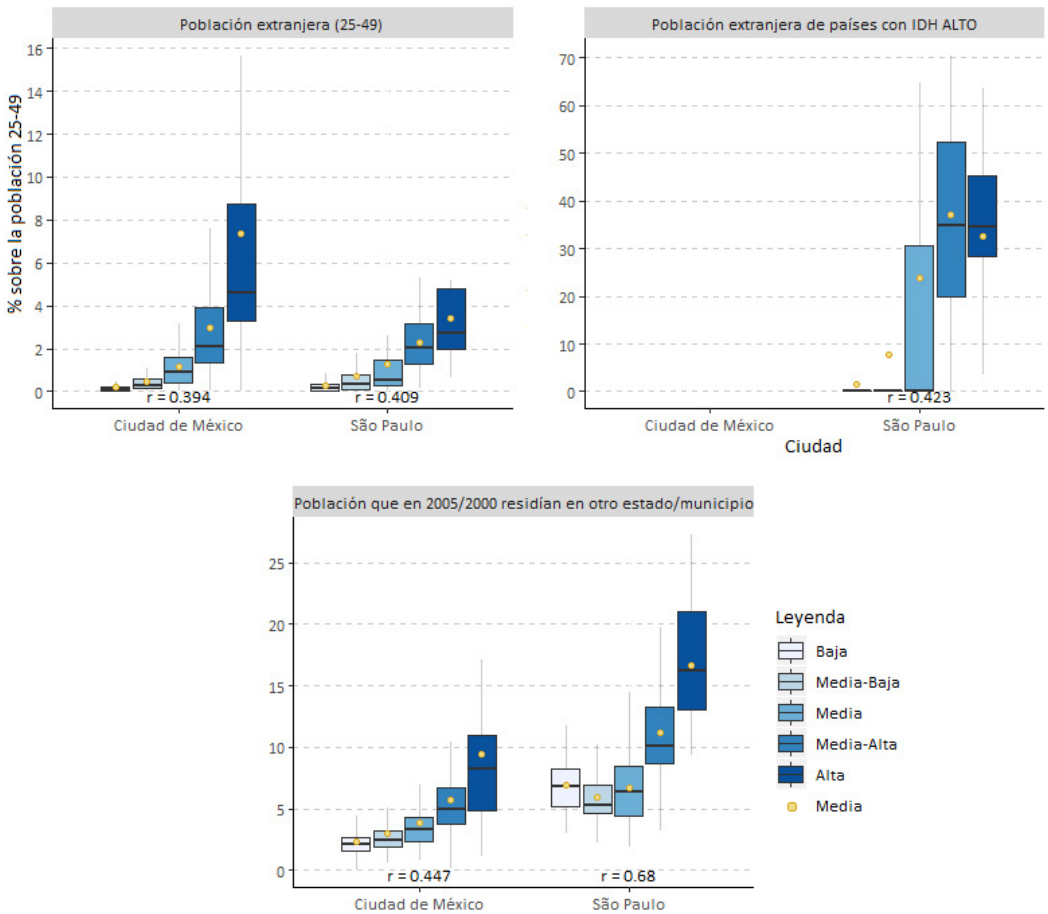


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Naturaleza y estatus migratorio de la población

Las zonas en las que han penetrado los apartamentos turísticos mostraban en 2010 una proporción de población de nacionalidad extranjera mucho más elevada que los espacios en los que apenas existe oferta (Figura 7). Además, para el caso de São Paulo disponemos de la nacionalidad específica de la población, lo cual nos ha permitido comprobar que la presencia de Airbnb tiene una fuerte correlación con las zonas en las que la población originaria de países con un índice de desarrollo humano alto (por encima de 0,8) tiene mayor peso. Este patrón converge con lo identificado en el apartado anterior, en el que hemos observado un mayor nivel educativo de la población en las zonas en las que se concentra la actividad de Airbnb. También existe una fuerte correlación con la presencia de población que ha cambiado de municipio o estado en los últimos años.

Figura 7
Indicadores sobre la naturaleza de la población y su trayectoria migratoria de las unidades estudiadas según quintiles de intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

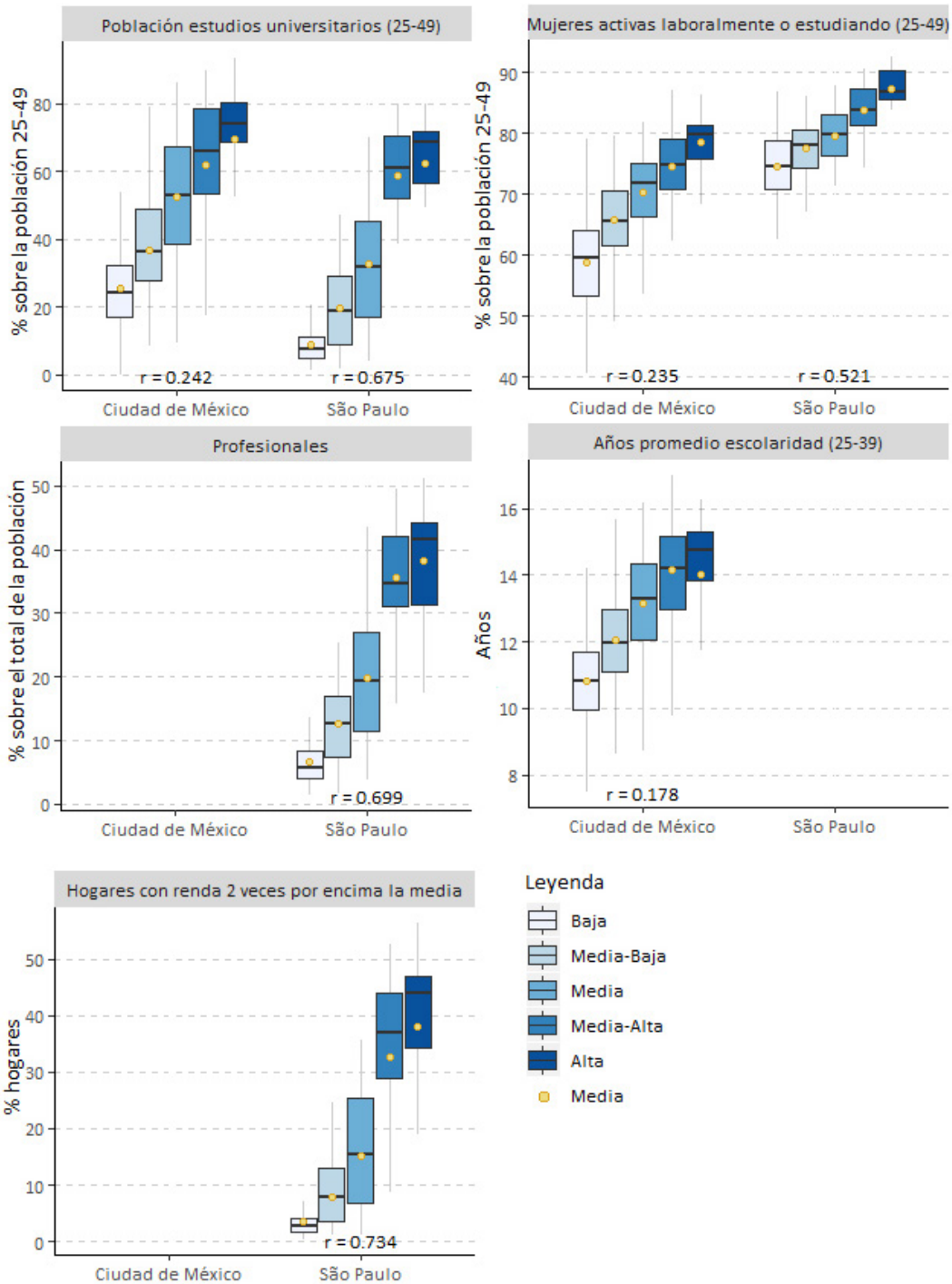
Características de la población asociadas a normas y valores sociales

Creemos interesante introducir variables relacionadas con las normas y valores de la población, ya que algunos autores han vinculado los procesos de gentrificación con una acentuación de los comportamientos afines a los que se engloban bajo la teoría de la segunda transición demográfica (Lesthaeghe, 2010; Ogden y Hall, 2004). Nuestra hipótesis de partida es que debemos esperar una correlación elevada entre la penetración de los apartamentos turísticos y unas normas y valores asociadas a las dos principales dimensiones de la segunda transición demográfica: el retraso de los eventos demográficos (principalmente la fecundidad y la entrada a una unión) y el inconformismo (que podremos observar a través de la prevalencia de las uniones libres). En los barrios en los que ha penetrado Airbnb, la soltería (o no convivencia con una pareja) era muy elevada (Figura 8), un fenómeno que ya se insinuaba anteriormente, cuando observamos la elevada presencia de hogares unipersonales de adultos en estos sectores. Por otro lado, la prevalencia de uniones libres entre todas las parejas dibuja una interesante línea con forma de "U", en la que tanto las zonas con menor presencia de apartamentos turísticos como las que albergan más registran valores elevados. Ya sabemos que en América Latina, a diferencia del contexto europeo, la prevalencia de las uniones libres, por sí sola, no permite identificar los espacios más elitizados de la ciudad, ya que la cohabitación entre la población de estratos socioeconómicos más bajos, así como entre las poblaciones indígenas y afrodescendientes ha sido históricamente elevada (López-Gay y Esteve, 2014).

Por lo que respecta a la fecundidad, la proporción de mujeres sin hijos a la edad de 25-29 años en los sectores en los que existe más oferta de Airbnb duplica a la que se registraba en los barrios de ambas ciudades con menor presencia de esta actividad. En Ciudad de México, casi el 80 % de las mujeres de 25-29 años que residía en 2010 en los sectores en los que ha penetrado Airbnb no tenían hijos; en São Paulo, casi el 90 %. La mayor proporción de población soltera (o no unida) y el retraso en la fecundidad se traducen en un claro menor número de hijos en las zonas con elevada presencia de Airbnb. Finalmente, la secularización es evidente en las zonas con mayor implantación de los apartamentos turísticos y la proporción de población adulta-joven que se declara sin religión duplica en estas unidades de análisis a la de los sectores en que no hay oferta.

Figura 8

Indicadores sobre normas y valores sociales de las unidades estudiadas según quintiles de intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)



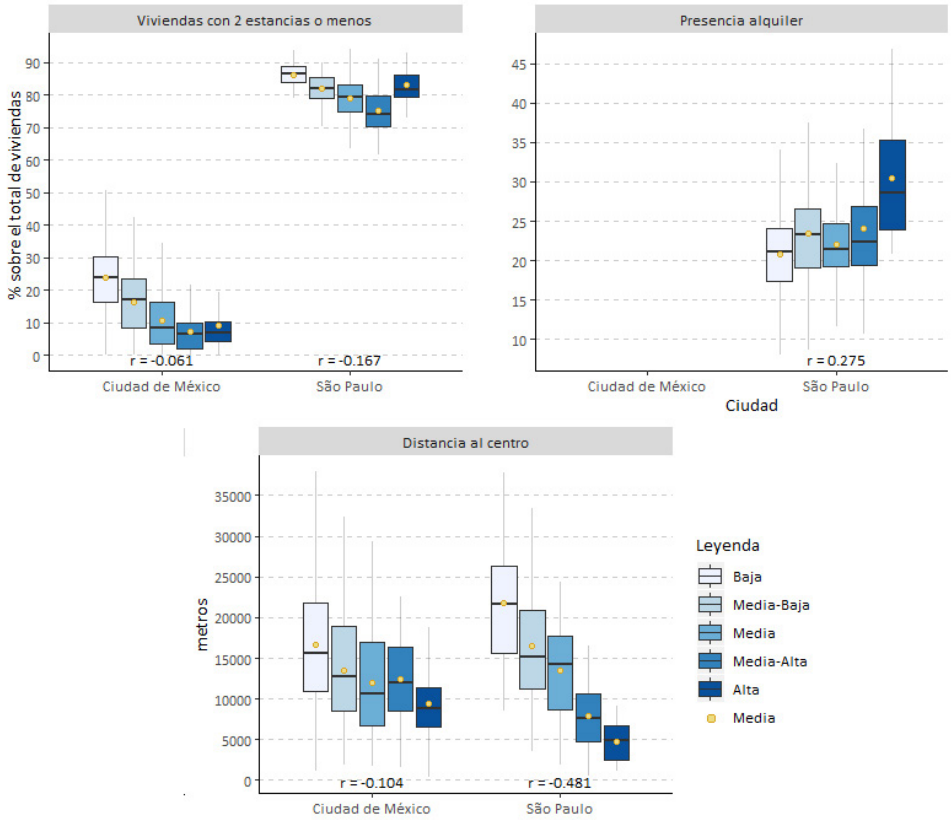
Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

Características de las viviendas

En relación con el mercado de la vivienda, la presencia de un mercado de alquiler activo podría haber favorecido la llegada de Airbnb. El efecto de esta variable solo lo podemos observar para el caso de São Paulo y la correlación es menos intensa que en otras variables analizadas. La proporción de viviendas en alquiler tan solo es diferente al del resto de la ciudad en aquellas unidades territoriales que ostentan los valores de oferta de apartamentos turísticos más elevados. Por otro lado, el tamaño de la vivienda (contabilizado aquí en número de estancias-habitaciones) tiene una relación menos clara: existe vivienda pequeña en barrios con mucha y poca presencia de Airbnb, sobre todo en São Paulo, mientras que allá donde se localiza más vivienda grande presentan unos niveles intermedios de presencia de apartamentos y habitaciones turísticas. Finalmente, hemos incluido el mismo tipo de análisis con la variable que mide la distancia al centro de ambas ciudades. La correlación entre cercanía al centro y la penetración de Airbnb es positiva, pero el valor es notablemente inferior al de muchas otras variables analizadas. Como hemos visto en el capítulo anterior, en ninguna de las dos ciudades la centralidad no es un elemento determinante para la irrupción de esta actividad.

Figura 9

Indicadores sobre características de la vivienda de las unidades estudiadas según quintiles de intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.
**En la Ciudad de México el número de estancias incluye todo tipo de espacios independientes (menos cocina y baño), mientras que en São Paulo solo incluye dormitorios.*

Conclusiones

En los últimos años, han proliferado los trabajos que se han acercado al estudio de la penetración y expansión de los apartamentos turísticos en las ciudades de todo el mundo, así como en las consecuencias de esta actividad. Cada vez son más los científicos sociales que consideran que para entender la configuración socioespacial de las urbes del siglo XXI es necesario incorporar también este fenómeno (Slee, 2016; Wachsmuth y Weisler, 2018). Con este trabajo hemos abordado un tema que ha sido poco cubierto en el caso del contexto latinoamericano y hemos explorado el fenómeno en las dos ciudades más pobladas de la región, Ciudad de México y São Paulo, a través de dos líneas principales: la distribución espacial de la oferta de apartamentos en la plataforma Airbnb y la relación con la composición socioeconómica de la población de las zonas donde se ha asentado dicha actividad.

Los resultados obtenidos proporcionan evidencia empírica sobre la similitud de las dinámicas que se están experimentado en Ciudad de México y São Paulo con las de otras ciudades europeas y norteamericanas, aunque con sus singularidades propias. Entre estas especificidades, destacamos el fuerte contraste entre las zonas con mayor y menor presencia de esta actividad y la nula presencia de apartamentos turísticos en amplias zonas de la ciudad, probablemente asociada a la fuerte segregación socioeconómica de ambas ciudades. Ni en los sectores más exclusivos de las zonas suburbanas ni en las áreas en las que reside la población más vulnerable aparece apenas oferta de apartamentos turísticos. La penetración de los apartamentos de alquiler por días en áreas con menor atractivo turístico, pero sí con una fuerte actividad empresarial y financiera, también es un rasgo espacial que destaca, sobre todo en el caso de São Paulo.

Como elementos que convergen con otras urbes del mundo, hemos observado que el fenómeno de Airbnb y el de los apartamentos turísticos ha irrumpido con mucha fuerza en el último quinquenio. Algunos sectores de la Ciudad de México alcanzan niveles de presencia de apartamentos turísticos cercanos a los de las ciudades más turísticas de Europa. Por otro lado, la localización de esta actividad en la ciudad no ha sido aleatoria, ya que amplía las zonas de alojamiento turístico más allá de las dibujadas tradicionalmente por el alojamiento hotelero y penetra en áreas residenciales donde reside población con un nivel de instrucción muy elevado, con rentas altas y con una fuerte presencia de adultos jóvenes profesionales y una elevada prevalencia de actividad femenina. En estos sectores reside también más población migrante, de otras zonas del país o procedente de otros lugares del mundo (sobre todo, de países con índices de desarrollo humano [IDH] altos). Además, en estos barrios hay una mayor presencia de hogares unipersonales de adultos y de hogares no familiares, las mujeres tienen una fecundidad baja y tardía, y existe un mayor mercado de la vivienda en alquiler.

Con todo, estos resultados nos indican que el alquiler de apartamentos por días está penetrando en ámbitos notablemente elitizados en los que previa o simultáneamente se estarían viviendo otros procesos de transformación urbana y sociodemográfica, normalmente afines a los de la gentrificación, y que en muchos casos llega de la mano de la participación de capital público que atrae la llegada de capital privado (Díaz, 2016; Salinas, 2013). A través de este último prisma también debe entenderse la irrupción y el auge de los apartamentos turísticos, más en este caso en el que, como hemos visto, más de un tercio de la oferta está administrada por personas con más de una propiedad.

Por falta de datos no hemos podido profundizar en las consecuencias de este tipo de actividad en la composición sociodemográfica de los barrios donde se ha instalado. No obstante, la literatura internacional alerta, cada vez de forma más rotunda, de los efectos que puede tener sobre el entramado urbano y social: tensiona el mercado de la vivienda, potencia el cambio del entorno urbano (actividad comercial, movilidad y espacio público) y refuerza los procesos de desplazamiento de la población local más vulnerable, dinámicas que algunos autores ya han definido bajo el concepto de gentrificación turística (Cocola-Gant, 2018a; Gotham, 2005). Los vecinos de larga duración corren el riesgo de perder sus referentes cotidianos y se debilita el tejido social. De hecho, antes de la expansión de las plataformas digitales que ofertan apartamentos turísticos, ya se vislumbraba la fuerte relación entre gentrificación y turismo en los centros históricos de América Latina (Hiernaux y González, 2014). En el caso de Ciudad de México es muy evidente la superposición de ambas capas en las colonias que han vivido dinámicas de transformación social y urbana en los últimos años: Juárez, Cuauhtémoc, Condesa, Roma y Ampliación Granada (Díaz, 2016; Salas y López, 2019). La intensa presencia de apartamentos turísticos en estos sectores podría reforzar y expandir territorialmente los procesos que se vienen registrando en los últimos años, además de añadir nuevas dinámicas propias de espacios turistizados. En São Paulo, el centro histórico no parece aún un espacio suficientemente revalorizado para ejercer una fuerte atracción a este tipo de actividad, pero la relación entre espacios privilegiados centrales y apartamentos turísticos es clara en barrios como Consolaçao, Cerqueira César, Jardim América y Jardim Paulista (Reina y Comarú, 2015). En el caso de esta ciudad brasileña, además, se manifiesta una fuerte vinculación entre nuevos espacios financieros y la aparición de apartamentos turísticos.

Para finalizar, consideramos que la metodología utilizada, que combina una base de datos innovadora, extraída de los contenidos de Airbnb, y otra más tradicional, como los censos de población, proporciona alentadores resultados para profundizar en un nuevo fenómeno como este, con fuertes implicaciones en la ciudad. Vemos necesario ahondar en esta línea de investigación, no solamente por el valor teórico de los resultados, sino también para poder desarrollar e implementar políticas que garanticen un mayor equilibrio y convivencia de los usos e intereses en la ciudad contemporánea.

Referencias

Almejo, R. y Téllez, Y. (2015). Cambio demográfico en la Zona Metropolitana del Valle de México, 2000-2010. En *La situación demográfica de México 2015* (pp. 197-227). México: Conapo.

Arias, A. y Quaglieri, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. En G. Tiberghien. (Coord.), *Reinventing the local in tourism: Producing, consuming and negotiating place* (pp. 209-229). Bristol: Emerald Publishing Limited.

Ashworth, G. y Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1-15. doi: 10.1016/j.tourman.2010.02.002

Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D. (2018). The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb, (marzo). Recuperado de SSRN. https://ssrn.com/abstract=3006832. doi: 10.2139/ssrn.3006832

Bauman, Z. (1988). Sociology and postmodernity. *The Sociological Review*, 36(4), 780-813. doi:10.1111/j.1467-954x.1988.tb00708.x

Bock, K. (2015). The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities. *European Journal of Futures Research,* 3(20). doi: 10.1007 /s40309-015-0078-5

Boros, L., Dudás, G., Kovalcsik, T. y Vida, G. (2018). Airbnb in Budapest: Analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations. *GeoJournal of Tourism and Geosites,* 21(1), 26-38.

Bournazou, E. (2015). Cambios socioterritoriales e indicios de gentrificación. Un método para su medición. *Academia* XII, 6(12), 47-59. doi: 10.22201/fa .2007252Xp.2015.12.51982

Capel, H. (1975). La definición de lo urbano. *Estudios geográficos*, 138(139), 265-301.

Cocola-Gant, A. (2015). Tourism and commercial gentrification. *Proceedings of the RC21 International Conference*. Conferencia, Urbino, Italia.

Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefront. *Sociological Research Online* 21(3), 1-9. doi:/10.5153/sro.4071

Cocola-Gant, A. (2018a). Tourism gentrification. En L. Lees y M. Phillips. (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281-293). Cheltenham: Edward Elgar Publishing. doi:10.4337/9781785361746.00028

Cocola-Gant, A. (2018b). *Struggling with the leisure class: Tourism, gentrification and displacement* (tesis de doctorado). Cardiff University, Reino Unido.

Colomb, C. y Novy, J. (2016). *Protest and resistance in the tourist city*. Londres: Routledge. doi:10.4324/9781315719306

Coyle, D. y Yu-Cheong, T. (2016). Understanding AirBnB in fourteen European cities. *The Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers*, (7088), 1-33.

Cuadrado, J. R. (2003). Madrid: centro nacional e internacional de servicios. *Economistas*, 21(95), 65-72.

Degen, M. (2004). Barcelona's games: The Olympics, urban design, and global tourism. En M. Sheller y J. Urry. (Eds.), *Tourism mobilities: Places to play, places in pla*y (pp. 143-154). Abingdon: Routledge. doi: 10.4324/978-0-203-34033-13.ch012

Díaz Parra, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México, ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, (35), 127-148. doi: 10.12804/territ35.2016.06

Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' vieux carre (French Quarter). *Urban Studies,* 42 (7), 1099-1121. doi: 10.1080/0042098050 0120881

Gravari-Barbas, M. y Jacquot, S. (2016). No conflict? Discourses and management of tourism-related tensions in Paris. En C. Colomb y J. Novy. (Eds.), *Protest and resistance in the tourist city* (pp. 45-65). Abingdon: Routledge.

Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C. y Romanillos, G. (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. doi: 10.1016/j.tourman.2017.05.003

Guttentag, D. (2015). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. doi: 10.1080/13683500.2013.827159

Hamnett, C. (1994). Social polarisation in global cities: Theory and evidence. *Urban Studies*, 31(3). doi: doi.org/10.1080/00420989420080401

Harvey, D. (2001). *Spaces of capital. Towards a critical geography.* Abingdon: Routledge.

Hayes, M. (2015). Introduction: The emerging lifestyle migration industry and geographies of transnationalism, mobility and displacement in Latin America. *Journal of Latin American Geography*, 14(1), 7-18. doi: 10.1353/lag.2015.0006

Hiernaux, D. y González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande,* (58), 55-70. doi: 10.4067/S0718-34022014000200004

Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America: A critical dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1234-1265. doi: 10.1111/1468-2427.12030

Judd, D. R. (1999). Constructing the tourist bubble. En D. R. Judd y S. Fainstein. (Coords.), *The tourist city* (pp. 35-53). New Haven: Yale University Press.

Kallis, G. (2014). *AirBnb is a rental economy, not a sharing economy.* Recuperado de https://www.thepressproject.gr/article/68073/AirBnb-is-a-rental-economy-not-a-sharing-economy

Kulendran, N. y Witt, S. F. (2003). Forecasting the demand for international business tourism. *Journal of Travel Research,* 41(3), 265-271. doi: 10.1177/0047287502239034

Lefebvre, H. (1968). *El derecho a la ciudad.* Barcelona: Península.

Lesthaeghe, R. (2010). The unfolding story of the second demographic transition. *Population and Development Review*, 36(2), 211-251. doi: 10.2307/25699059

Li, J., Moreno, A. y Zhang, D. (2016). Pros vs Joes: Agent pricing behavior in the sharing Economy. *Ross School of Business Paper,* (1298). doi: 10.2139/ssrn.2708279

López-Gay, A. y Cocola-Gant, A. (2016). Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona. En J. Domínguez-Mújica y R. Díaz-Hernandez. (Eds.), *Actas* XV *Congreso Nacional de la Población Española.* (pp. 399-413). Fuerteventura, 8-10 de junio de 2016. Las Palmas de Gran Canaria: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

López-Gay, A. y Esteve, A. (2014). El auge de la cohabitación y otras transformaciones familiares en América Latina, 1970-2010. En L. Wong, J. Alves, J. Rodríguez y C. Maldonado. (Orgs.), *Cairo+20: perspectivas de la agenda de población y desarrollo sostenible después de 2014* (Serie Investigaciones 15, 113-125). Río de Janeiro: ALAP.

Llop, N. (2017). A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice,* 10(1), 120-129. doi: 10.1080/17535069.2017.1250522

Madrigal-Montes de Oca, Á., Sales-Favà, J. y López-Gay, A. (2018). El auge de Airbnb en Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas. *Coyuntura Demográfica*, (14), 89-99.

Marques, E. (2015). Os espaços sociais da metrópole nos 2000. En E. Marques. (Org.), *A metrópole de São Paulo no início do século XXI: espaços, heterogeneidades e desigualdades.* (pp. 173-198). São Paulo: Unesp.

Mullins, P. (1991). Tourism urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3), 326-324. doi: 10.1111/j.1468-2427.1991.tb00642.x

Nakano, A. K. (2015). *Elementos demográficos sobre a densidade urbana: São Paulo, uma cidade oca?* (tesis de doctorado). IFCH-Unicamp, Campinas.

Nieuwland, S. y van Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*. doi: 10.1080/13683500.2018.1504899

Ogden, P. y Hall, R. (2004). The second demographic transition, new household forms and the urban population of France in the 1990's. *Transactions, Institute of British Geographers,* 29(1). doi: 10.1111/j.0020-2754.2004.00116.x

Pinkster, F. M. y Boterman, W. R. (2017). When the spell is broken: Gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district. *Cultural Geographies,* 24(3), 457-472. doi: 10.1177/1474474017706176

Quattrone, G., Greatorex, A., Quercia, D., Capra, L. y Musolesi, M. (2018a). Analyzing and predicting the spatial penetration of Airbnb in US cities. *EPJ Data Science,* 7(1). doi: 10.1140/epjds/s13688-018-0156-6

Quattrone, G., Nicolazzo, S., Nocera, A., Quercia, D. y Capra, L. (2018b). Is the sharing economy about sharing at all? A linguistic analysis of Airbnb reviews. *Proceedings of the Twelfth International Conference on Web and Social Media*. International World Wide Web Conferences Steering Committee.

Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L. y Musolesi, M. (2016). Who benefits from the sharing economy of Airbnb? *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*. International World Wide Web Conferences Steering Committee. doi:10.1145/2872427.2874815

Reina, M. L. y Comarú, F. (2015). Real estate dynamics and urban policies in the central region of São Paulo: A discussion about gentrification in the district of Mooca. *Cadernos Metrópole,* 17(34), 419-440. doi: 10.1590/2236-9996.2015-3406

Salas Benítez, C. M. y López López, Á. (2019). Efectos espaciales de la tematización cultural para la recreación y el turismo en los corredores culturales peatonales del Centro Histórico de la Ciudad de México. *Investigaciones Geográficas,* 98. doi: 10.14350/rig.59763

Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *GeoGraphos: Revista Digital para Estudiantes de Geografía y Ciencias Sociales,* 4(44), 281-304. doi: 0.14198/GEOGRA2013.4.44

Sarkar, A., Koohikamali, M. y Pick, J. (2017). Spatiotemporal patterns and socioeconomic dimensions of shared accommodations: The case of Airbnb in Los Angeles, California. *Annals of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 4(1), 107-114. doi: 10.5194/isprs-annals-IV-4-W2-107-2017

Sassen, S. (1991). *The global city: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

Sassen, S. y Roost, F. (1999). The city: Strategic site for the global entertainment industry. En D. R. Judd y S. Fainstein. (Coords.), *The tourist city*. New Haven: Yale University Press.

Schäfer, P. y Hirsch, J. (2017). Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 10(2), 231-225. doi: 10.1108/IJHMA-05-2016-0031

Slee, T. (2016). *What's yours is mine: Against the sharing economy*. Nueva York: OR Books.

Soja, E. W. (2001). Exploring the postmetropolis. En C. Minca. (Coord.), *Postmodern geography: Theory and praxis*. Oxford: Blackwell.

Stors, N. y Kagermeier, A. (2015). Motives for using Airbnb in metropolitan tourism—Why do people sleep in the bed of a stranger? *Regions Magazine*, 299(1), 17-19. doi: 10.1080/13673882.2015.11500081

Violier, P. (2016). La troisième révolution touristique. *Mondes du Tourisme* (Hors-série). Recuperado de http://journals.openedition.org/tourisme/1256. doi: 10.4000/tourisme.1256

Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space,* 50(6), 1147-1170. doi: 10.1177/0308518X18778038

Yannopoulou, N., Moufahim, M. y Bian, X. (2013). User-generated brands and social media: Couchsurfing and Airbnb. *Contemporary Management Research,* 9(1). doi: 10.7903/cmr.11116

Zervas, G., Proserpio, D. y Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5). doi: 10.1509/jmr.15.0204