

APLICACIÓN "GOLEA" Y HACE SU AGOSTO CON EL MUNDIAL

OAXACA, TOP 12 POR CIFRA DE ALOJAMIENTOS AIRBNB EN EL PAÍS

Encarecimiento de rentas, falta de regulación, turistificación y golpe al turismo comercial: Quinto Elemento Lab

POR ANDRÉS DE LA PEÑA / QUINTO ELEMENTO LAB

El municipio de Oaxaca de Juárez se ha convertido en tierra de conquista para la plataforma de hospedaje Airbnb; la capital del estado es uno de los 12 municipios de todo el país con mayor cantidad de alojamientos de corta estancia, casi 5 mil solo en la ciudad, que se han convertido en un gran negocio y trastocado a la industria turística en el país y en el estado, de acuerdo a una investigación realizada por el proyecto activista Inside Airbnb compartido con Quinto Elemento Lab y EL IMPARCIAL DE OAXACA.

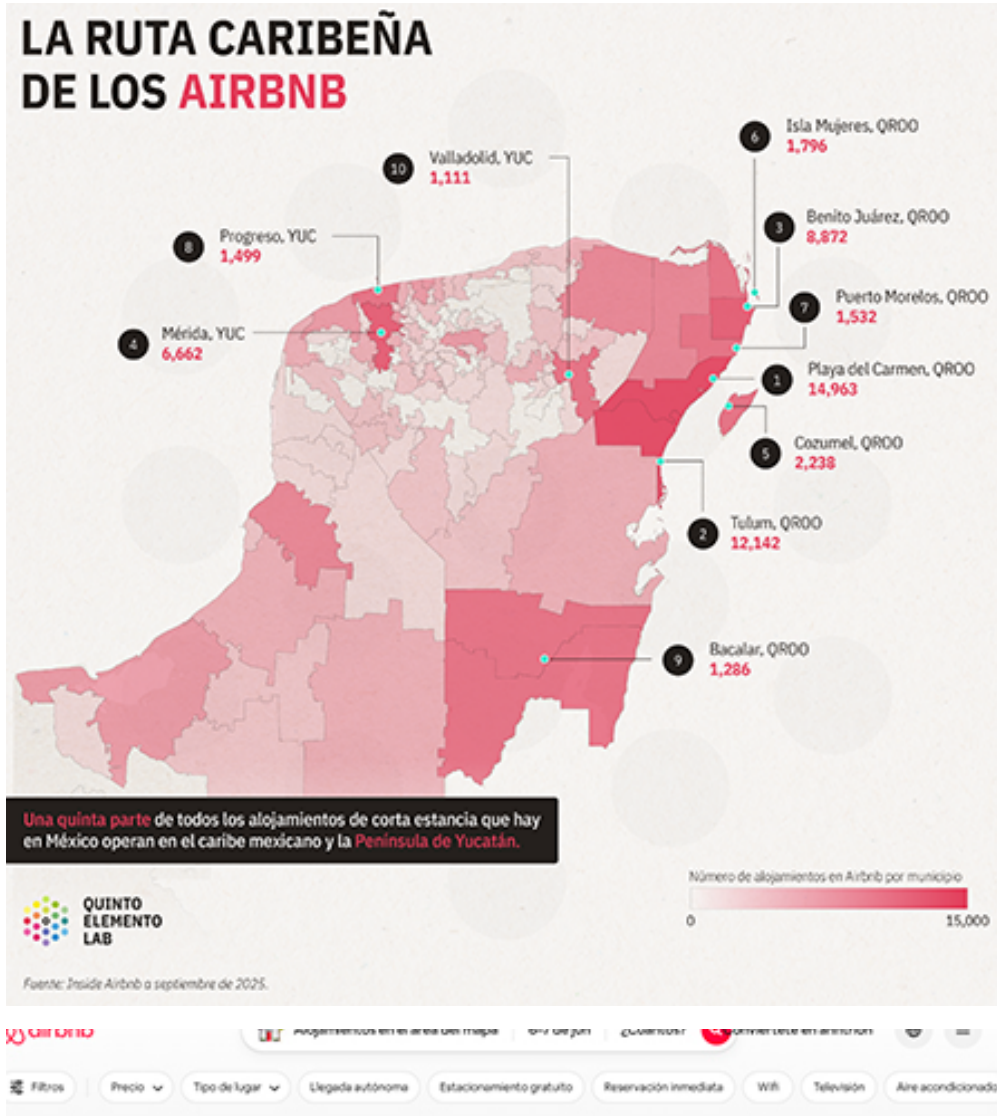
Una consulta somera realizada por El Mejor diario de Oaxaca da cuenta de alojamiento en diversos puntos de Valles Centrales como el Centro Histórico, Santa Lucía del Camino, Tlalixtac, Santa María El Tule, Santa Cruz Xoxocotlán y en la costa oaxaqueña como Puerto Escondido, que vive un auge turístico, Huatulco o diversos destinos de playa.

Dos meses antes del silbatazo que dará inicio al Mundial de fútbol, Airbnb puso en marcha su nueva jugada: incentivos de 750 dólares para convencer a personas que viven en alguna de las 16 ciudades sede en México, Canadá y Estados Unidos para que transformen su vivienda en un alojamiento temporal para goce y disfrute de los miles de aficionados que asistirán al torneo. Esto se hizo extensivo a ciudades coloniales como Oaxaca.

Aunque Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey son visibles como grandes destinos, este reporte revela que la plataforma digital de hospedaje se ha expandido para dominar sitios turísticos de playa en el Caribe y el Pacífico, así como ciudades coloniales y pequeños municipios.

Los datos inéditos sobre la plataforma de alojamientos en México fueron obtenidos por Inside Airbnb, un proyecto activista de datos abiertos que busca visibilizar el impacto que tiene el gigante turístico en el mundo, mediante la técnica de web scraping, al sistematizar de forma masiva los anuncios de Airbnb visibles en la plataforma entre junio y septiembre de 2025. La base de datos fue compartida en exclusiva con Quinto Elemento Lab.

"Airbnb se ha convertido en una herramienta económica para incentivar la conversión de viviendas en alojamiento turístico", aseguró el fundador de Inside Air-



Más de 1000 alojamientos dentro de la zona del mapa

- Habitación en Oaxaca: 4.9 (223) \$569 MXN en total
- Habitación en Oaxaca: 4.7 (179) \$501 MXN en total

La oferta de la plataforma de alojamiento en diversos puntos de la zona metropolitana de la ciudad de Oaxaca y con diversos rangos de tarifas.

nb, Murray Cox.

LA EXPANSIÓN

La expansión de la empresa de alojamientos ya abarca mil 455 municipios de México, que equivalen al 59 por ciento de los que hay en el país. En esos lugares existen más de 254 mil viviendas que operan completa o parcialmente como Airbnb, además de 40 mil alojamientos anunciados en la plataforma que en realidad son cuartos de hotel.

En el caso de Oaxaca, la simple plataforma indica más de mil alojamientos en la Zona Metropolitana de la capital y van desde "alojamiento entero", habitaciones, casa de huéspedes o preferentemente casas.

La propagación del negocio ha encendido las alarmas entre las autoridades. En la Ciudad de México se ha intentado limitar a Airbnb más allá del cobro de impuestos: la Ley de Turismo local ordena crear un registro de anfitriones y hospedajes obligatorio, establece un máximo de tres alojamientos en posesión de cada persona física o moral, e impone un límite al número de noches por año que pueden ser usados como hospedaje temporal.

Para fomentar la conversión de viviendas en hospedaje temporal durante la justa deportiva, Airbnb ofreció incentivos de 750 dólares y una calculadora de ingresos estimados con atractivos pronósticos expresados en frases como: "Tu casa puede darte 7 mil 478 dólares durante la Copa del Mundo".

SE REPARTE EL NEGOCIO Y LA CONCENTRACIÓN

Airbnb ofrece más de

ocho millones de hospedajes en el mundo, de los que el 62 por ciento pertenece a personas con, al menos, dos propiedades anunciadas. Para Inside Airbnb estos son "anfitriones comerciales", pues al contar con más de un alojamiento no son dueños que comparten un hogar propio, el objetivo que dio origen a la empresa.

En México, los anfitriones con solo uno o dos anuncios, aunque representan el 81 por ciento del total de los propietarios, administran el 44 por ciento de los alojamientos disponibles. El 33 por ciento de los alojamientos pertenece a anfitriones con entre tres y nueve anuncios en la plataforma. El 23 por ciento restante de las unidades de hospedaje es administrado por anfitriones con al menos 10 alojamientos cada uno, y ellos representan apenas el 2.5 por ciento del total de anfitriones.

Existen también un reducido grupo de 30 grandes anfitriones comerciales con más de 110 alojamientos, entre los que figuran empresas trasnacionales, empresarios con negocios de bienes raíces y hoteles. A mediados de 2025, estos propietarios controlaban en total 6 mil 164 casas, departamentos y cuartos de hotel.

LOS MAYORES OPERADORES

Un ejemplo de la dominancia de grandes anfitriones comerciales es Homirent, una empresa que registra en la plataforma 839 alojamientos en 28 complejos distribuidos en Ciudad de México, Querétaro, Mérida, Tulum y Cancún. También hay casos como el de Inmuebles Bamboo, que cuenta

con 146 alojamientos distribuidos en 12 municipios.

Además de empresas nacionales, existen compañías trasnacionales en este negocio. Vacasa, por ejemplo, es una firma estadounidense que cuenta con 382 alojamientos y tiene presencia en estados como Baja California, Jalisco, Nayarit, Oaxaca, Yucatán y Quintana Roo. Airbnb es solo una parte del negocio de esta compañía, pues la firma de bienes raíces controla más de 40 mil inmuebles en Estados Unidos, Canadá, México, Belice y Costa Rica.

DOMINA EL MERCADO

En algunos lugares de México, la expansión de la multinacional ha sido tan grande que ahora se cuentan más anuncios en su plataforma que viviendas registradas en el censo de 2020; esto sucede en 138 colonias del país, como Zona Dorada en Mazatlán o el barrio Centro en Los Cabos.

LAS COLONIAS CON MÁS PRESENCIA

La concentración de los alojamientos de corta estancia ocasiona el encarecimiento de la vivienda porque los habitantes de las colonias más atractivas para el turismo no pueden adquirir o rentar propiedades en estas zonas; tampoco pueden cubrir los costos de los servicios y productos cada vez más caros.

Esta expansión de la empresa turística no solo está ocurriendo en los destinos de playa: en Mazamitla, un pueblo mágico en la sierra de Jalisco con 14 mil habitantes y 7 mil 270 viviendas, hay mil 874 Airbnbs. Otros casos de muni-

cipios con una alta presencia de hospedajes temporales son León con 2 mil 387, Aguascalientes con 2 mil 174, y Hermosillo con mil 937.

En la colonia Roma Norte en la alcaldía Cuauhtémoc de la capital del país hay un Airbnb por cada cinco viviendas. En total hay 2 mil 797, el mayor número para un solo barrio. Otras 14 colonias, ubicadas en ocho municipios del país, también superan el millar de viviendas convertidas en espacios de corta estancia para el turismo; cuatro de ellas están también en la misma alcaldía: Hipódromo, Juárez, Cuauhtémoc y el Centro. Los centros históricos de Playa del Carmen, Bahía de Banderas, Oaxaca, Monterrey y Mérida también forman parte de este grupo de colonias con alta concentración de Airbnb.

TURISTIFICACIÓN EN OAXACA

La turistificación ha afectado a ciudades coloniales como Mérida, San Miguel de Allende y Oaxaca. Ahí, los gobiernos han invertido intensivamente para renovar sus centros históricos y hacerlos ideales para los visitantes extranjeros.

Vanessa Castillo Romero, investigadora de la Universidad Autónoma de Sinaloa, recuerda cómo este fenómeno empezó a ocurrir en Mazatlán: "El centro histórico se empezó a turistificar desde hace décadas. A finales de 2016 y 2017 fueron las obras de demolición y ampliación de banquetas, y reducción de calles solamente en la zona que se tenía perfilada para ser turística".

LOS AIRBNB MÁS CAROS

Las playas ofrecen los alojamientos más caros. El fraccionamiento El Pedregal en Cabo San Lucas, Baja California Sur, es un desarrollo lujoso con casas espaciales de hasta seis y nueve recámaras, que se venden en sitios de bienes raíces por montos que van desde los 8 hasta los 225 millones de pesos. El precio promedio por una noche en un alojamiento temporal supera los 25 mil pesos. Excluyendo los hoteles, la playa de Cabo San Lucas cuenta con 2 mil 200 alojamientos, algunos de ellos entre los más caros del país.

Sin embargo, diversos barrios del interior de las ciudades también están bajo asedio. La colonia Hipódromo de la Ciudad de México es un buen ejemplo: hay mil 659 Airbnb en sus 7 mil 643 casas y departamentos. Con un precio promedio por noche de 2 mil 340 pesos, un inquilino tendría que pagar 70 mil pesos mensuales para competir con los ingresos que ofrece un Airbnb ocupado a diario. Este es uno de los motivos por los que muchos dueños convierten sus propiedades en alojamientos turísticos.

Créditos de la gráfica: Eduardo Mota / alkimiko Labs