

Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina: los casos de Ciudad de México y São Paulo

Álvaro Madrigal Montes de Oca, El Colegio de México (amadriral@colmex.mx)

Joan Sales-Favà, Centre d'Estudis Demogràfics (jsales@ced.uab.es)

José Marcos Pinto da Cunha, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas y Núcleo de Estudos de População (UNICAMP) y Centro de Estudos da Metrópole (zemarcos@nepo.unicamp.br)

Antonio López-Gay, Centre d'Estudis Demogràfics (tlopez@ced.uab.es)

PALABRAS CLAVE: Demografía urbana, apartamentos turísticos, Airbnb, gentrificación turística.

VERSIÓN PRELIMINAR PREPARADA PARA EL 8º CONGRESO INTERNACIONAL DE LA
ASOCIACIÓN LATINOAMERICANA DE POBLACIÓN (ALAP 2018)
AGOSTO – 2018. NO CITAR SIN EL CONSENTIMIENTO DE LOS AUTORES.

1. Introducción

Hace menos de una década de la irrupción de las plataformas electrónicas que han permitido a propietarios incorporar de forma sencilla sus viviendas, o partes de éstas, 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 lo adecuado de este término, en vista de la repetida presencia de operadores profesionales con múltiples propiedades (Li et al., 2015) y por comportamientos más propios del mundo empresarial que del social (Quattrone et al., 2018).

La emergencia de este tipo de plataformas de alquiler estacional ha coincidido con la consolidación de los ámbitos urbanos como destinos turísticos en un contexto cada vez más globalizado (Ashworth y Page, 2011). Con apenas 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, Amsterdam, Barcelona, Berlín o Tokyo son tan sólo 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, potenciando un aumento de los precios (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 (Cócola, 2018). En resumen, nuevas dinámicas que generan procesos afines a los ya conceptualizados bajo el concepto de gentrificación, y que también estarían alimentando procesos de desplazamiento y sustitución de la población, ligados a la selección sociodemográfica de los flujos residenciales y migratorios en aquellos barrios con mayor presión turística (López-Gay y Cócola, 2018).

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 Airbnb en el contexto de América Latina con el estudio de las dos urbes más pobladas: Ciudad de México y São Paulo. Además, ambas ciudades representan a los países de Latinoamérica con más oferta de Airbnb.

En el artículo nos proponemos alcanzar dos grandes objetivos. El primero es medir la intensidad de la presencia de esta actividad y localizar 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 base 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* con datos sociodemográficos de formato más tradicional como son los microdatos censales.

2. Antecedentes teóricos

Lefebvre (1968) defiende que la ciudad es la plasmación geográfica de las relaciones sociales y de los deseos 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 específicas y singulares como la orientación de su economía hacia los servicios (y hacia 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 a 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. Los centros urbanos, se erigen como emblema de la urbe siendo 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 et al., 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 de turismo específicas 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 turística¹” (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 tradicional sector hotelero. 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 et Quagliari, 2016).

Diversos autores justifican que el desarrollo de portales como Airbnb ha permitido crear puentes para conectar la vida de locales y visitantes como parte de una experiencia turística (Yannopoulou et al., 2013; Guttentag, 2015). Comercialmente, la empresa Airbnb anuncia el fenómeno como algo positivo a través de su eslogan: *live like a local*. No obstante, diversos estudios dejan a la vista otra realidad en donde buena parte del espacio residencial local es ocupado parcial o completamente por turistas. Algunos estudios 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 and 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 el ámbito geográfico de estudio, sobre todo en áreas urbanas donde la vivienda es un bien escaso y caro. Hace unos años que se han empezado a publicar trabajos que estudian el impacto de los alquileres a corto plazo en diferentes ciudades y sobre diferentes ámbitos (como Los Ángeles, New Orleans, London o Barcelona). 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 et al., 2017); al mercado de la vivienda y, en concreto, al mercado de alquiler convencional (Llop, 2017; Schäfer y Hirsch, 2017); a la

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 II GM protagonizada por las clases medias, por la estructuración de un mercado específico y por la proliferación del coche

población local (Arias y Quagliari, 2016), y, en consecuencia, al tejido social (Quattrone et al., 2016). Por otra parte, este formato de alojamiento también ha incentivado procesos de gentrificación social y comercial (Cócola-Gant, 2016; Bock, 2015). 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.

Ahora, la oferta de Airbnb no tiene una distribución territorial aleatoria. Si bien no existe un estudio comparativo a nivel global que trate sobre la geográfica 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 et al. (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 et al. (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 Airbnb. En general, 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 et al., (2017) analizan el fenómeno en la ciudad de Los Ángeles. Los autores identifican 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 Cócola, 2016).

De las únicas revisiones realizadas en América Latina, Madrigal 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, residiendo en hogares no familiares y donde los ocupantes por vivienda no superaban los tres miembros.

3. Metodología

Nuestro análisis se realiza con base en dos grandes fuentes de información: los conocidos censos de población y vivienda, y los datos de la oferta de alojamiento de la página web 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*.

3.1. 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 tanto a nivel nacional y regional, como por unidades espaciales menores. El nombre de las demarcaciones territoriales más pequeñas 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 a contemplar para entender los posteriores resultados es la definición de hogar. En las dos ciudades, cuando nos referimos a hogar estamos contemplando a todas las personas que residen en el interior de una vivienda, a pesar que dentro de ésta pueda residir más de una familia².

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.

En cuanto a las unidades espaciales utilizadas en el presente trabajo, haremos uso de las “Áreas de ponderación” en el caso de Sao 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 localidad³. Utilizaremos, entonces, las variables del cuestionario básico, que permiten llegar al nivel AGEB.

Así pues, disponemos de información con un elevado nivel de detalle geográfico en las dos ciudades en 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, proponemos realizar agrupaciones de AGEB en función de los barrios o colonias de la Ciudad de México⁴. 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.

3.2. 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 las siguientes fechas de 2018: entre el 26 y 27 de abril se levantaron los datos de Ciudad de México y entre el 4 y 5 de abril la información de São Paulo.

La base de datos resultante incluye múltiples variables de los anuncios como el número de plazas, camas y habitaciones, las opiniones de los que han rentado el alojamiento, el identificador del anuncio y del anunciante; la fecha de publicación del anuncio, entre otras

³ La máxima desagregación que se consigue con el cuestionario ampliado es hasta localidades con 50 mil 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.

cuestiones. Toda la información que extrajimos se muestra de manera pública en la página web; por lo que no incurrimos en ninguna intromisión a la privacidad de los usuarios o de sus propiedades.

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 el cuarto 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, como indicador de la actividad de Airbnb en cada polígono hemos ponderado la suma de las plazas de una y otra modalidad y la hemos relacionado 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, generando un análisis más preciso.

4. Resultados

Estructuramos 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 estacional 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.

4.1. 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 Sao Paulo⁵ y de 52.411 en Ciudad de México⁶. En términos relativos y en el conjunto de las dos urbes, los indicadores son ligeramente superiores en el caso de la 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
Sao Paulo	6.337	22.981	6.115	12.625	12.452	35.606	3,45	3,16

Fuente: Elaboración propia a través 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 alojamiento⁷ de toda la oferta presente en la actualidad. La gran mayoría de estos alojamientos turísticos aparecen a partir de 2015. Tan sólo en el 3% de los

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 alojados.

anuncios en Ciudad de México, y en el 5% en Sao 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.

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 85% 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 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, pero casi un tercio del total de alojamientos ofertados pertenecen a usuarios con más de un anuncio.

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 Ciudad de México y São Paulo, abril de 2018

Año de la primera valoración	% de anuncios según año de la primera valoración		Número de anuncios del anfitrión	Tipo de anfitriones según n° de anuncios del anfitrión (%)		Distribución de la oferta según n° de anuncios del anfitrión (%)	
	CDMX	SP		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.

4.1. Distribución espacial de la oferta de apartamentos turísticos

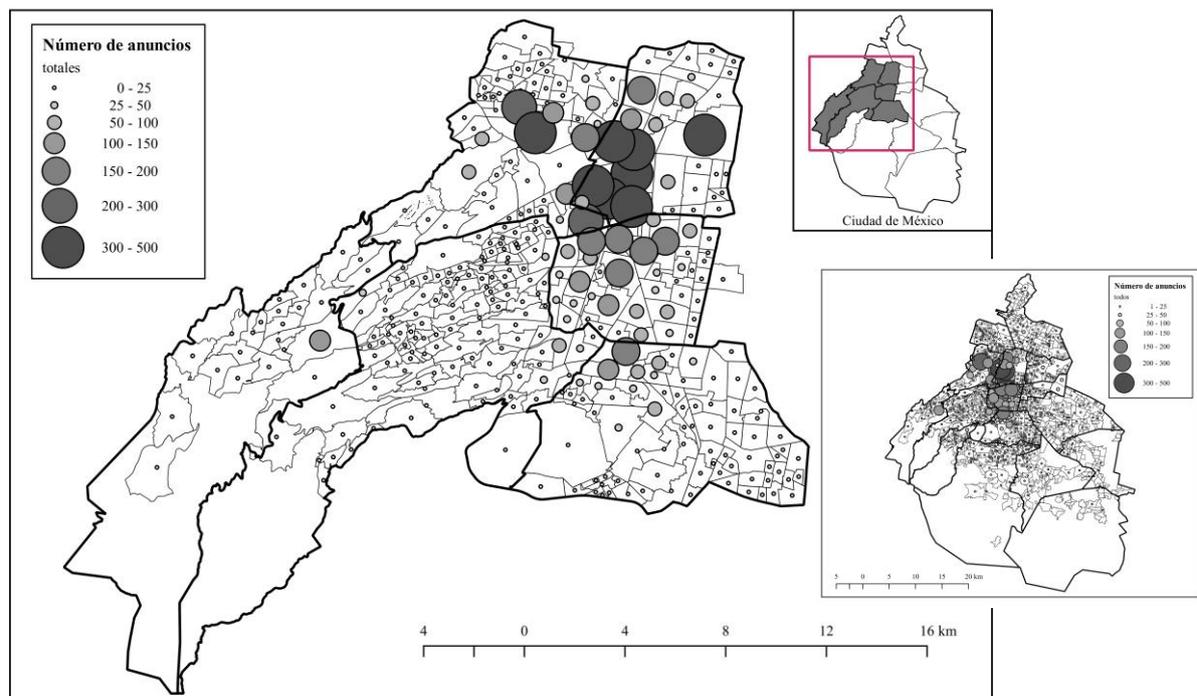
La localización de los alojamientos turísticos en las dos urbes estudiadas muestra una fuerte heterogeneidad espacial. Para empezar, en numerosas unidades espaciales no existen alojamientos turísticos. Esto es así para el 38% de las unidades en Ciudad de México y para el 17% de las de São Paulo. La menor superficie de las unidades de análisis en México explica buena parte de esta diferencia. No obstante, y aunque ambas ciudades 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. 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 Sao Paulo hay más de 40 unidades que superan este umbral.

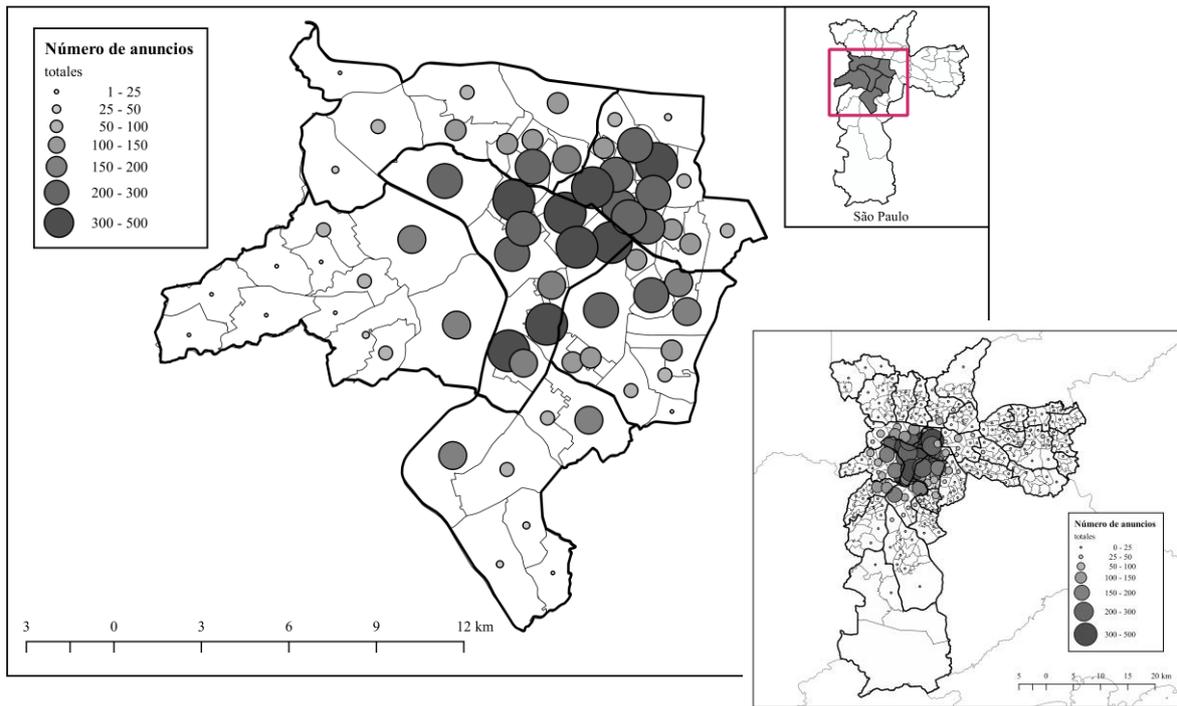
A grandes rasgos, en las dos ciudades se observa una fuerte localización de los apartamentos turísticos en los espacios centrales, mientras que las zonas más periféricas quedan al margen de la presencia de esta actividad. Sin embargo, es necesario realizar un zoom a las dos ciudades para dibujar las 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 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). Éstas 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 (Adamiak, 2018). 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 Av. 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 alcanzan

en ninguna zona las de 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- si no que se localizan en la expansión hacia el suroeste, con el eje de la Avenida Paulista como epicentro. En las calles a ambos lados de esta arteria se registran los valores más elevados de la ciudad: Consolação, 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 las 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 sólo 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 Sao 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%. Es posible que la presencia del estadio del Corinthians Football Club tenga algo que ver con estos registros.

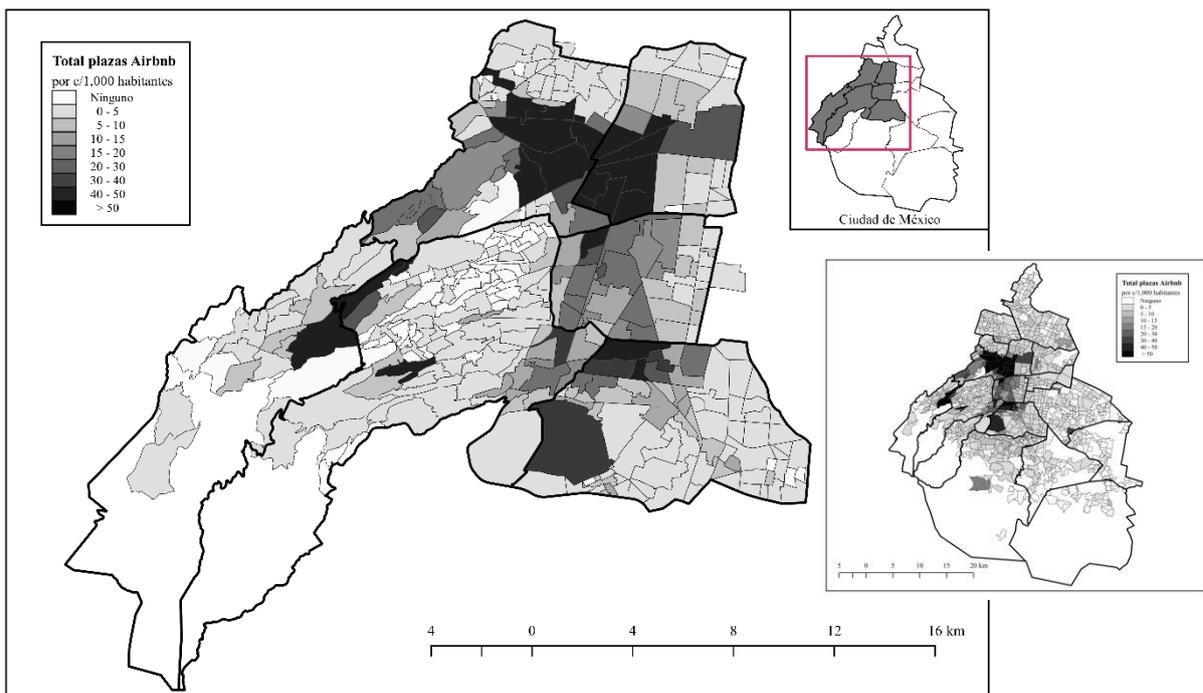
Figura 1. Localización espacial de los anuncios de alojamientos turísticos (apartamentos y habitaciones) disponibles en Airbnb, abril de 2018. Valores absolutos

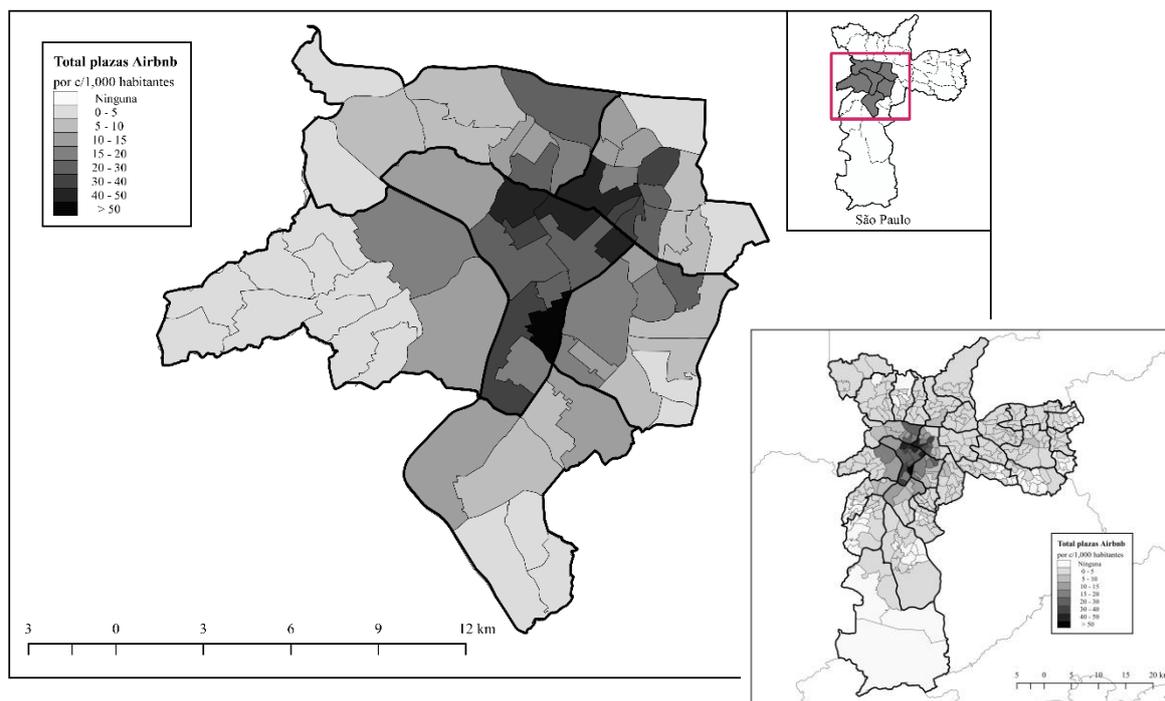




Fuente: Elaboración propia a través de la base de datos extraída de Airbnb.

Figura 2. Localización espacial de las plazas totales en alojamientos turísticos (apartamentos y habitaciones) disponibles en Airbnb, abril de 2018. Valores relativos (plazas/1.000 habitantes)



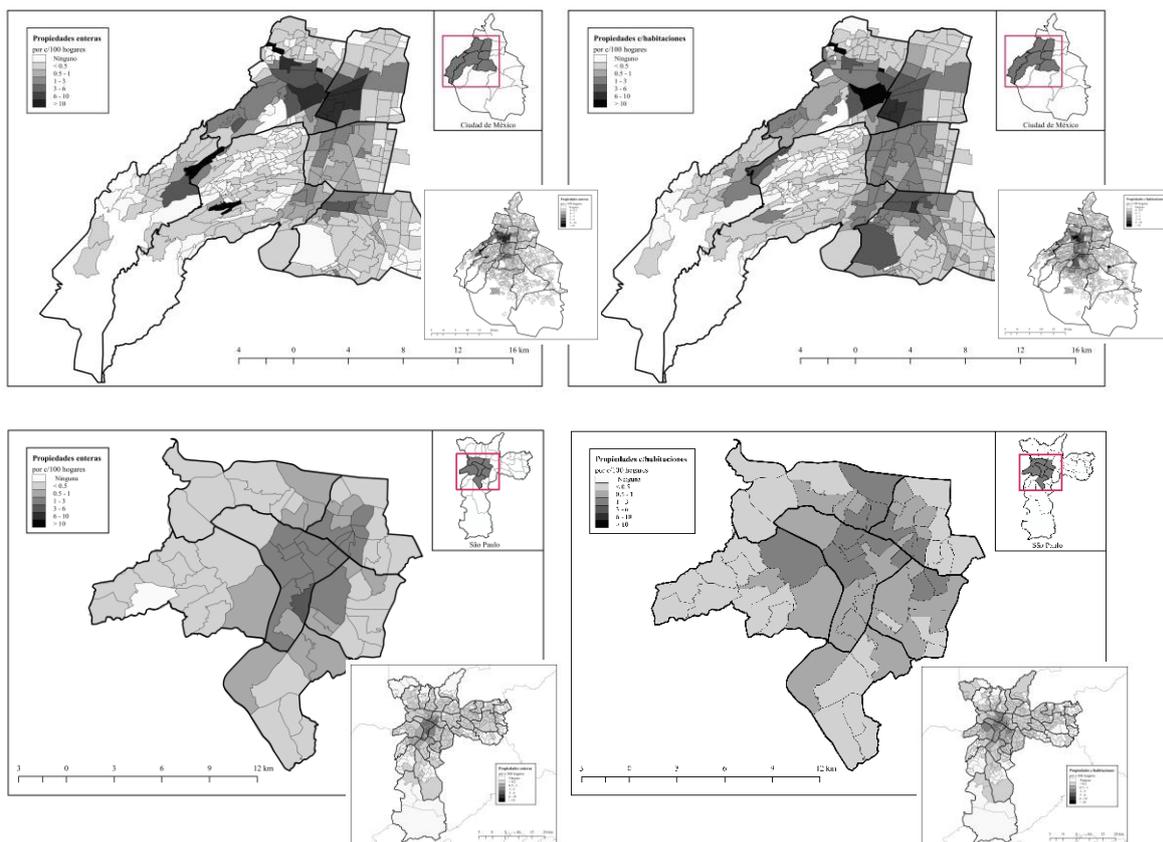


Fuente: Elaboración propia a través de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

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 se contabilizan menos que apartamentos enteros (en Condesa, la relación anuncios de Airbnb, ya sea habitación o apartamento, por 100 hogares es de 16). En cambio, en Coyoacán, en los alrededores de la Ciudad Universitaria (CU) y en todo el eje más meridional de la Avenida Insurgentes, la oferta de habitaciones privadas es notablemente más numerosa que la de apartamentos enteros. Esto podría explicarse por estudiantes que realizan estancias cortas o visitas académicas, como congresos, en CU. Asimismo, la oferta sobre Av. 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.

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 el núcleo de Itaquera la oferta de apartamentos completos también es notablemente superior al de habitaciones. 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.

Figura 3. Localización espacial de los anuncios de apartamentos turísticos y de habitaciones privadas disponibles en Airbnb. Abril de 2018. Valores relativos (anuncios/100 hogares)

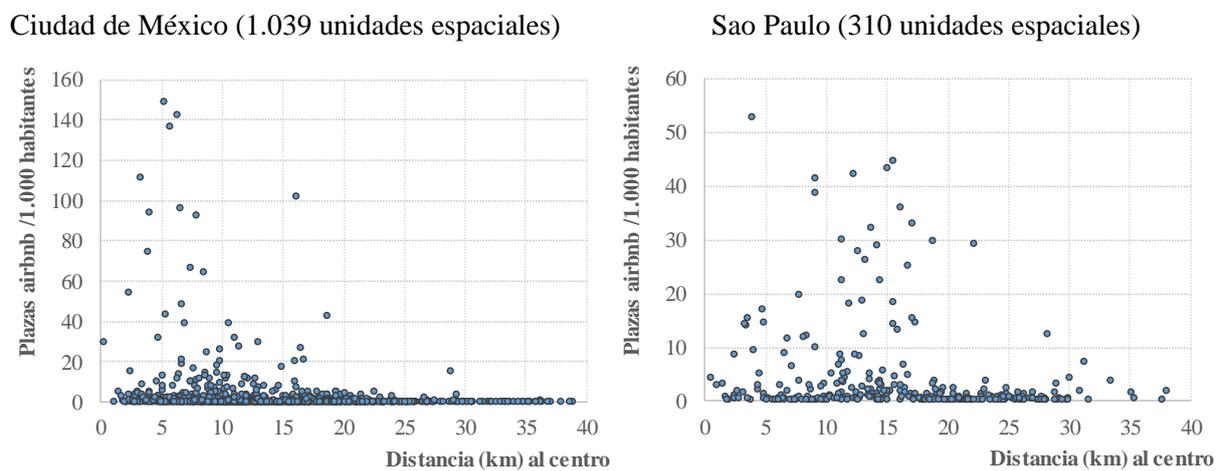


Fuente: Elaboración propia a través de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010.

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 sólo 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 Sao 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 presentan apenas actividad. Nosotros, como estudiosos de la población, nos proponemos en el siguiente apartado identificar relaciones entre el perfil sociodemográfico de los diferentes barrios de la ciudad y los espacios en los que ha penetrado este formato 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 través de la base de datos extraída de Airbnb y censos de población de 2010

4.3. 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., 2018). Nuestro objetivo aquí es profundizar en los aspectos sociodemográficos de la población 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 dimensiones socioeconómicas 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. 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 la voluntad de utilizar la misma escala en las dos ciudades y de poder hacer un análisis preciso de las unidades en las que hay mayor actividad de Airbnb. 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, subrayar que el mayor número de unidades en que se divide Ciudad de México le hace más proclive a mostrar correlaciones más bajas.

Por lo que respecta a la relación con la estructura por edad, los resultados apuntan a que Airbnb ha penetrado en los barrios con una menor presencia de población infantil y una mayor presencia de población de más de 65 años. Estudios previos (Quattrone et al., 2018) han acostumbrado a incorporar tan sólo la proporción de población adulta-joven como indicador territorial que aumenta la propensión a atraer esta actividad. En el caso de las ciudades de América Latina la relación de esta variable es menos evidente y la ausencia de población infantil parece correlacionar mejor. Por otra parte, los sectores con los habitantes más formados académicamente son los que tienen una mayor presencia relativa de Airbnb. En los barrios con más apartamentos y habitaciones turísticas, la proporción de la población adulta-joven con estudios universitarios superaba el 60% en 2010. Además, estas zonas se caracterizan por tener una fuerte presencia de profesionales, mujeres activas o estudiantes y residentes con rentas altas. Todas estas características irían de la mano de los procesos de gentrificación anteriormente comentados: Airbnb ha penetrado en aquellos lugares fuertemente “elitizados” ya en 2010. Son lugares en los que residía más población de nacionalidad extranjera, y en los que la población originaria de países con un índice de desarrollo humano alto (por encima de 0,8) tiene mayor peso. También existe una fuerte correlación con la presencia de población que se ha cambiado de municipio o estado en los últimos años. Por lo que respecta a las formas y arreglos familiares, la correlación es muy elevada entre la presencia de hogares unipersonales de adultos y hogares no familiares y la aparición de Airbnb. De hecho, en São Paulo son los indicadores que obtienen los coeficientes de correlación más elevados de entre todos los calculados. En los barrios en los que ha penetrado Airbnb, la fecundidad era tardía y baja, y la

soltería (o no convivencia con la pareja) elevada y la población más agnóstica. 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. Finalmente, en relación con el mercado de la vivienda, la presencia de un mercado de alquiler activo podría haber favorecido la llegada de Airbnb, mientras que la superficie de la vivienda tiene una relación menos clara: existe vivienda pequeña en barrios con mucha y poca presencia de Airbnb, mientras que allá donde se localiza más vivienda grande presentan unos niveles intermedios de presencia de apartamentos y habitaciones turísticas.

Tabla 3. Indicadores de composición sociodemográfica de las unidades estudiadas según a la intensidad de presencia de Airbnb (plazas totales/1.000 habitantes)

Ciudad de México

Plazas totales /1.000 hab.	Unidades espaciales 1,039	Estructura por edad			Nivel educativo		Actividad y situación socioeconómica			Naturaleza de la población			Formas y arreglos familiares					Fecundidad		Religión	Características de la vivienda		Distancia
		% Población < 15 años	% Población 20-39 años	% Población 65 años y más	% Población c/estudios universit. (25-39 años)	Años promedio de escolarid. (25-39 años)	% profesionales	% Mujeres activas o estudiando (25-49 años)	% Población que vive en hogar con ingresos (x2 media)	% Población extranjera (25-49 años)	% población extranjera nacionalidad IDH alto	% Población que en 2005 residía en otro estado o país	% Población soltera que no convive con pareja (25-49 años)	% Población en unión libre con respecto a los unidos (25-49 años)	% Población viviendo en hogares unipersonales (25-64 años)	% Población viviendo en hogares no familiares (25-64 años)	Promedio ocupantes por vivienda	% Mujeres sin hijos 25-29 años	Promedio de hijos nacidos vivos 35-39 años	% Población sin religión 25-49 años	% Viviendas con 2 estancias o menos	% alquiler	Distancia (km) a punto central (CDMX= Zócalo)
0,00 - 0,25	484(47%)	24,66%	33,47%	6,29%	23,77%	10,84	58,64%		0,17%	2,30%	22,95%	34,81%	2,71%	2,92%	3,89	35,39%	1,63	4,59%	23,50%		16,71		
0,25 - 1,50	229(22%)	21,82%	32,59%	7,89%	35,77%	12,12	65,23%		0,38%	2,68%	26,97%	31,33%	3,48%	3,94%	3,65	44,69%	1,35	5,53%	17,47%		13,48		
1,50 - 5,00	167(16%)	18,28%	31,35%	10,05%	51,20%	13,14	70,39%		1,13%	3,87%	31,04%	26,24%	4,55%	5,62%	3,36	56,32%	1,14	7,20%	10,72%		12,03		
5,00 - 20,0	106(10%)	16,35%	31,95%	10,28%	61,16%	14,09	75,44%		2,69%	5,40%	34,03%	26,49%	7,00%	9,43%	3,03	64,88%	0,96	10,30%	8,14%		12,37		
20,0 y más	53(5%)	14,34%	33,78%	10,78%	68,70%	14,03	78,96%		7,50%	8,63%	38,01%	28,86%	11,11%	16,55%	2,72	71,85%	0,88	14,71%	9,57%		9,41		
MEDIA	1.039	21,83%	32,83%	7,79%	36,05%	11,98	64,51%		0,93%	3,18%	26,81%	31,92%	3,99%	4,85%	3,59	45,10%	1,38	6,18%	17,70%		14,43		
Corr. P		-0,210	0,203	0,039	0,242	0,178	0,235		0,394	0,447	0,163	0,072	0,281	0,292	-0,169	0,257	-0,200	0,175	-0,060		-0,103		

São Paulo

Plazas totales /1.000 hab.	Unidades espaciales 1,039	Estructura por edad			Nivel educativo		Actividad y situación socioeconómica			Naturaleza de la población			Formas y arreglos familiares					Fecundidad		Religión	Características de la vivienda		Distancia
		% Población < 15 años	% Población 20-39 años	% Población 65 años y más	% Población c/estudios universit. (25-39 años)	Años promedio de escolarid. (25-39 años)	% profesionales	% Mujeres activas o estudiando (25-49 años)	% Población que vive en hogar con ingresos (x2 media)	% Población extranjera (25-49 años)	% población extranjera nacionalidad IDH alto (del total extranj.)	% Población que en 2000 residía en otro municipio	% Población soltera que no convive con pareja (25-49 años)	% Población en unión libre con respecto a los unidos (25-49 años)	% Población viviendo en hogares unipersonales (25-64 años)	% Población viviendo en hogares no familiares (25-64 años)	Promedio ocupantes por vivienda	% Mujeres sin hijos 25-29 años	Promedio de hijos nacidos vivos 35-39 años	% Población sin religión 25-49 años	% Viviendas con 2 estancias o menos	% alquiler	Distancia (km) a punto central (SP = Praça do Sé)
0,00 - 0,25	98(32%)	24,80%	35,92%	5,09%	8,82%	3,11%	78,83%	2,98%	0,31%	1,97%	7,00%	27,02%	42,35%	3,97%	6,11%	3,40	21,98%	1,87	9,80%	86,21%	21,25%	21,81	
0,25 - 1,50	103(33%)	21,09%	34,70%	7,99%	19,08%	6,25%	80,80%	7,75%	0,64%	7,17%	5,85%	28,55%	36,56%	4,27%	6,85%	3,23	26,64%	1,62	8,71%	81,98%	23,64%	16,57	
1,50 - 5,00	56(18%)	18,46%	34,54%	10,05%	31,69%	10,04%	82,35%	14,42%	1,25%	24,36%	6,75%	30,15%	33,64%	4,98%	8,86%	3,03	31,30%	1,42	8,91%	79,20%	22,46%	13,44	
5,00 - 20,0	35(11%)	14,21%	34,69%	13,15%	58,30%	19,68%	84,23%	32,63%	2,23%	37,12%	11,19%	34,64%	29,84%	9,10%	19,20%	2,60	41,65%	1,06	12,11%	75,03%	24,90%	7,97	
20,0 y más	18(6%)	10,90%	38,52%	13,58%	61,40%	23,11%	87,16%	37,56%	3,60%	31,34%	16,64%	43,20%	38,64%	15,65%	29,28%	2,26	44,36%	0,84	16,20%	83,31%	31,43%	4,81	
MEDIA	310	20,77%	35,23%	8,13%	23,85%	7,89%	81,06%	11,03%	0,93%	22,19%	7,36%	29,60%	37,50%	5,35%	9,34%	3,12	28,22%	1,58	9,78%	82,00%	23,26%	16,00	
Corr. P		-0,638	0,299	0,502	0,675	0,742	0,402	0,743	0,409	0,394	0,680	0,673	-0,103	0,858	0,858	-0,779	0,664	-0,594	0,540	-0,167	0,288	-0,481	

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

5 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. 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 experimentando en Ciudad de México y São Paulo con las de otras ciudades europeas y norteamericanas. En las dos urbes, el fenómeno de Airbnb y los apartamentos turísticos ha irrumpido con mucha fuerza en el último quinquenio. La localización de esta actividad en la ciudad no ha sido aleatoria, 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 fuerte prevalencia de actividad femenina. En estos sectores reside también más población migrante, de otros lugares del país o de fuera de la ciudad, hay una mayor presencia de hogares unipersonales de adultos y de hogares complejos no familiares, las mujeres tienen una fecundidad baja y tardía, y existe un mayor mercado de la vivienda en alquiler. Además, hemos observado que el patrón de la oferta de apartamentos completos y habitaciones privadas tiene lógicas espaciales ligeramente diferentes. 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: 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 (Gotham, 2005; Cocola-Gant, 2018).

Finalmente, consideramos que la metodología que hemos utilizado, que combinan una base de datos innovadora, extraída de los contenidos de Airbnb, y otra más tradicional, como el censo de población, proporciona alentadores resultados para profundizar en un nuevo fenómeno como

éste, 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.

Bibliografía

- Adamiak, Czesław (2018), "Mapping Airbnb supply in European cities", en *Annals of Tourism Research*, vol 71.
- Arias, Albert y Quagliari, Alan (2016), "Unravelling airbnb: Urban perspectives from Barcelona", en G. Tiberghien (coord.), en *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, Bristol: Emerald Publishing Limited.
- Ashworth, Gregory y Page, Stephen J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism management*, 32(1), 1-15.
- Bauman, Zygmunt (1988), "Sociology and postmodernity", en *The Sociological Review*, vol. 36, no 4.
- Bock, Kerstin (2015), "The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities", en *European Journal of Futures Research*, vol. 3, no 1.
- Boros, Lajos; Dudás, Gabor; Kovalcsik, Tamás y Vida, György (2018), ". Airbnb in Budapest: analysing spatial patterns and room rates of hotels and peer-to-peer accommodations", en *GeoJournal of Tourism and Geosites*, vol. 21, no 1.
- Capel, Horacio (1975), "La definición de lo urbano", en *Estudios geográficos*, vol. 138, no 139.
- Colomb, Claire y Novy, Johannes (2017). *Protest and resistance in the tourist city*. Routledge.
- Cócola-Gant, Agustín (2016), "Holiday rentals: The new gentrification battlefront", en *Sociological Research Online*, vol. 21, no 3.
- Cocola-Gant, Agustin (2018) "Tourism gentrification" *Handbook of gentrification studies*: 281.
- Cuadrado, Juan R (2003), "Centro nacional e internacional de servicios" en *Economistas*, vol. 21, no 95.
- Gutiérrez, Javier; García-Palomares, Juan Carlos y Romanillos, Gustavo (2017), "The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona", en *Tourism Management*, vol. 62.
- Gotham, Kevin Fox (2005) "Tourism gentrification: The case of new Orleans' vieux carre (French Quarter)." *Urban studies* 42, no. 7: 1099-1121.
- Guttentag, Daniel (2015), "Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector", en *Current issues in Tourism*, vol. 18, no 12.
- Hamnett, Chris (1994), "Social polarisation in global cities: theory and evidence", en *Urban studies*, vol. 31, no 3.
- Harvey, David (2001), *Spaces of Capital. Towards a Critical Geography*, Nueva York: Routledge.
- Janoschka, Michael; Sequera, Jorge y Salinas, Luis (2014), "Gentrification in Spain and Latin America—a Critical Dialogue", en *International journal of urban and regional research*, vol. 38, no 4.
- Judd, Dennis R. (1999), "Constructing the Tourist Bubble", en D. R. Judd & S. Fainstein (cords.), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press.
- Kallis, Giorgos (2014), "AirBnb is a rental economy, not a sharing economy", en <https://www.thepressproject.gr/article/68073/AirBnb-is-a-rental-economy-not-a-sharing-economy>, acceso en 25 de julio de 2018.

- Kulendran, Nada y Witt, Stephen F. (2003), “Forecasting the demand for international business tourism”, en *Journal of Travel Research*, vol. 41, no 3.
- Lefebvre, Henri (1969)[1968], *El Derecho a la ciudad*, Barcelona: Ediciones Península.
- Li, Jun and Moreno, Antonio y Zhang, Dennis (2016), Pros vs Joes: Agent Pricing Behavior in the Sharing Economy. Ross School of Business Paper No. 1298.
- López-Gay, Antonio y Cocola-Gant, Agustín (2016). Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona. *En XV Congreso Nacional de la Población Española.*, Fuerteventura: Asociación de Geógrafos Españoles (pp. 399-413).
- Llop, Nuria (2017), “A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona”, en *Urban Research & Practice*, vol. 10, no 1.
- Madrigal-Montes de Oca, Álvaro, Joan Sales-Favà y Antonio López Gay (2018), “El auge de Airbnb en Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas” en *Coyuntura Demográfica*, no. 14.
- Mullins, Patrick (1991), “Tourism urbanization”, en *International journal of urban and regional research*, vol. 15, no 3.
- Shirley Nieuwland & Rianne van Melik (2018) Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals, *Current Issues in Tourism*
- Ogden, Philip y Hall, Ray (2004), “The second demographic transition, new household forms and the urban population of France in the 1990s”, en *Transactions, Institute of British Geographers*, vol. 29, no 1.
- Quattrone, Giovanni, Andrew Greatorex, Daniele Quercia, Licia Capra, y Mirco Musolesi (2018). Analyzing and Predicting the Spatial Penetration of Airbnb in US Cities. *EPJ Data Science*
- Quattrone, Giovanni, Serena Nicolazzo, Antonino Nocera, Daniele Quercia y Licia Capra. (2018) Is the Sharing Economy About Sharing at All? A Linguistic Analysis of Airbnb Reviews, en: Proceedings of the Twelfth International Conference on Web and Social Media.
- Quattrone, Giovanni; Proserpio, Davide; Quercia, Daniele; Capra, Licia y Musolesi, Mirco (2016), “Who benefits from the sharing economy of Airbnb?”, en Proceedings of the 25th international conference on world wide web. International World Wide Web Conferences Steering Committee.
- Sarkar, Avijit; Koohikamali, Mehrdad y Pick, James (2017), “Spatiotemporal Patterns and Socioeconomic Dimensions of Shared Accommodations: the Case of Airbnb in Los Angeles, California”, en *Annals of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, vol. 4, no 1.
- Sassen, Saskia (1991), *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton: Princeton University Press.
- Sassen, Saskia y Rost, Frank (1999), “The City: Strategic Site for the Global Entertainment Industry”, en D. R. Judd & S. Fainstein (cords.), *The tourist city*, New Haven and London: Yale University Press.
- Schäfer, Philipp y Hirsch, Jens (2017), “Do urban tourism hotspots affect Berlin housing rents?”, en *International Journal of Housing Markets and Analysis*, vol. 10, no 2.
- Soja, Edward William (2001), “Exploring the postmetropolis”, en Minca, C. (cords.), *Postmodern geography: theory and praxis*, Oxford: Blackwell.
- Sorts, Natalie y Kagermeier, Andreas (2015), “Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism—Why do People Sleep in the Bed of a Stranger?”, en *Regions Magazine*, vol. 299, no 1.
- Violier, Philippe (2016), “La troisième révolution touristique”, en *Mondes du Tourisme*, no Hors-série.
- Yannopoulou, Natalia; Moufahim, Mona y Bian, Xuemei (2013), “User-generated brands and social media: Couchsurfing and AirBnb”, en *Contemporary Management Research*, vol. 9, no 1.
- Zervas, Georgios; Proserpio, Davide y Byers, John W (2017), “The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry”, en *Journal of Marketing Research*, vol. 54, no 5.