



ANÁLISIS DE IMPACTO DE LAS PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL PRECIO DE RENTA Y VENTA DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA (AMG)

30 de septiembre de 2025



Índice

Resumen Ejecutivo.....	4
<i>Objetivos del estudio.....</i>	<i>4</i>
<i>Hallazgos clave</i>	<i>5</i>
<i>Evidencia sobre la relación AT – precios.....</i>	<i>5</i>
<i>Conclusiones</i>	<i>8</i>
<i>Recomendaciones</i>	<i>8</i>
<i>Vitrina metodológica</i>	<i>9</i>
<i>¿Quiénes somos?</i>	<i>10</i>
1. Introducción.....	11
2. Contexto y narrativa pública	13
<i>2.1 Narrativas y percepciones mediáticas versus evidencia empírica</i>	<i>13</i>
<i>2.3 Comparativo regulatorio: estrategias en distintas ciudades y estados</i>	<i>19</i>
<i>Conclusiones del capítulo 2: Contexto y narrativa pública</i>	<i>25</i>
3. Caracterización del Alojamiento Temporal en la AMG.....	26
<i>3.1. Estimación de la dedicación de vivienda al alojamiento temporal en el AMG</i>	<i>27</i>
<i>3.2. Resultados y limitaciones del procedimiento.....</i>	<i>28</i>
<i>3.3. Peso metropolitano de alojamiento temporal en el parque habitacional</i>	<i>29</i>
<i>3.2 Distribución espacial por municipios del AMG.....</i>	<i>34</i>
<i>Conclusiones del capítulo 3: Caracterización del Alojamiento Temporal en la AMG ..</i>	<i>39</i>
4. Impacto de la actividad del alojamiento temporal en el AMG. Evidencia empírica.	40
<i>4.1 Intensidad del alojamiento temporal y precios residenciales en el AMG: evidencia empírica.....</i>	<i>40</i>
<i>4.2 Derrama económica atribuible al alojamiento temporal en Jalisco y el AMG (2022–presente).....</i>	<i>52</i>
<i>4.3 Impacto económico del alojamiento temporal en el AMG: recaudación fiscal.....</i>	<i>58</i>
<i>Conclusiones del capítulo 4: Impacto de la actividad del alojamiento temporal en el AMG. Evidencia empírica.....</i>	<i>62</i>
5. Posibles causas estructurales del mercado de vivienda (AMG, últimos 5 años).....	63

5.1 El déficit habitacional persistente y la insuficiente producción de vivienda asequible	64
5.2 La elevada vacancia y la proliferación de vivienda deshabitada.....	71
5.3. Las barreras de acceso al financiamiento habitacional, particularmente para población de bajos ingresos o en condición de informalidad laboral	76
5.4 Las deficiencias en la planeación urbana y en la gestión del suelo.	81
5.5 Otras causas estructurales	86
Conclusiones del capítulo 5: Posibles causas estructurales del mercado de vivienda (AMG, últimos 5 años).....	87
Conclusiones	89
Recomendaciones	94
Referencias	98
Bibliografía.....	107

Resumen Ejecutivo

En los últimos años han surgido narrativas que atribuyen al alojamiento temporal una relación causal directa con el aumento en los precios de renta y venta de vivienda. Esta visión corre el riesgo de simplificar un fenómeno complejo y derivar en decisiones públicas que no atiendan las causas estructurales de fondo.

El encarecimiento de la vivienda es uno de los principales retos urbanos en el AMG. En el debate público se ha señalado a las plataformas de alojamiento temporal como un factor central que impulsa los aumentos en renta y venta de vivienda. Sin embargo, la literatura y los datos empíricos muestran que esta relación suele estar sobredimensionada.

Este estudio tiene como propósito cuantificar el peso del alojamiento temporal en el mercado habitacional del AMG y determinar si existe una relación estadísticamente significativa entre la densidad del alojamiento temporal y el incremento de precios. Para ello se utilizó un diseño mixto:

- **Cualitativo:** revisión documental de narrativas mediáticas, evidencia académica y experiencias regulatorias internacionales y nacionales.
- **Cuantitativo:** análisis de autocorrelación espacial y modelos econométricos (OLS, SAR, SEM).

Objetivos del estudio

- **Examinar** la relación estadística entre densidad de alojamiento temporal y precios de renta y venta de vivienda mediante modelos espaciales.
- **Cuantificar** la magnitud de los alojamientos temporales en relación con el parque habitacional total y con la vivienda deshabitada o de uso temporal.
- **Explorar** posibles causas estructurales del encarecimiento, tales como déficit de vivienda asequible, falta de suelo urbanizado y problemas de accesibilidad.

- **Ofrecer** elementos de evidencia para la toma de decisiones, evitando medidas que sobre-simplifiquen el problema.

Hallazgos clave

- No se identificó evidencia robusta de un vínculo causal determinante entre la densidad de alojamientos temporales (AT) y el incremento de precios en renta o venta. En modelos espaciales, el coeficiente asociado al AT resulta **estadísticamente no significativo**, lo que indica que su efecto directo sobre los precios no es causal ni determinante en términos empíricos.
- La escala del fenómeno es reducida: los AT representan entre **0.3–0.4%** del parque habitacional metropolitano. En Guadalajara, donde la proporción es mayor, alcanzan **0.6% del total de viviendas y 5.9% del parque habitacional deshabitado**. En el resto de los municipios, la incidencia es aún menor.
- El fenómeno del encarecimiento de la vivienda es multifactorial y las posibles causas estructurales del encarecimiento podrían estar asociadas a factores como: la producción insuficiente de vivienda adecuada, la rigidez de la reglamentación del uso suelo urbano, los costos de construcción, las condiciones de financiamiento y la accesibilidad metropolitana.
- Políticas basadas en controles de precios o prohibiciones generalizadas no corrigen los problemas de asequibilidad y pueden tener efectos contraproducentes en materia de empleos, derrama económica, recaudación fiscal y la oferta formal de rentas y parque habitacional.

Evidencia sobre la relación AT – precios

Diseño analítico: modelos econométricos espaciales a nivel colonia, con la variable explicativa “densidad de alojamientos temporales por cada 1,000 viviendas” y la variable explicada “logaritmo de los precios de renta y venta de vivienda”. El uso del logaritmo permite interpretar los coeficientes como variaciones porcentuales y controlar la asimetría en la distribución de precios.

Nota técnica:

- **OLS (Mínimos Cuadrados Ordinarios):** modelo base que estima relaciones lineales entre variables.
- **SAR (Spatial Autoregressive Model) y SEM (Spatial Error Model):** modelos que incorporan la dependencia espacial, útil en fenómenos urbanos donde lo que ocurre en una colonia se relaciona con colonias vecinas.

Hallazgos en renta: En modelos SAR y SEM, el efecto de la densidad de AT es estadísticamente no significativo. Esto implica que, en la práctica, la presencia de AT no explica la variación en rentas; más bien, las dinámicas de proximidad entre colonias y la estructura urbana con unidades económicas.

Hallazgos en venta: En el modelo OLS apareció inicialmente una asociación entre AT y precios de venta; sin embargo, al aplicar especificaciones espaciales¹, ese efecto se reduce hasta perder significancia. En términos prácticos, los factores que explican el comportamiento de precios de venta son la accesibilidad y la ubicación, no la densidad de AT.

La evidencia empírica muestra que el alojamiento temporal no es un factor causal determinante en el encarecimiento de la vivienda en el AMG. Su efecto directo es marginal y no significativo, mientras que las dinámicas espaciales y estructurales explican mejor la variación de precios. Dicho de otra manera, la evidencia no respalda la narrativa simplificada de que los alojamientos temporales sean el factor principal o un factor de peso detrás del encarecimiento habitacional en el AMG. Su influencia es, en el mejor

¹ Modelo SAR: incorpora un término autorregresivo espacial en la variable dependiente, es decir, el precio en una colonia se modela como función de los precios en colonias vecinas. Se utiliza cuando se sospecha que existen spillovers de precios entre zonas cercanas.

Modelo SEM: corrige la autocorrelación en el término de error, que aparece cuando los factores no observados (por ejemplo, accesibilidad, calidad del entorno urbano) están correlacionados espacialmente. Permite que los residuos no “arrestren” correlaciones que podrían sesgar los coeficientes.

de los casos, marginal frente a la dependencia espacial que caracteriza a la estructura urbana y al peso de los procesos de mercado.

Peso específico del AT frente a denominadores de vivienda

Se realizó una metodología que articula un denominador oficial estable - el parque habitacional de 2020- con una medición continua de actividad que traduce anuncios en unidades equivalentes y los clasifica de acuerdo con umbrales replicables. De este modo, permite cuantificar, con márgenes de sensibilidad explícitos, el peso del alojamiento temporal sobre el parque habitacional y sobre la vacancia, además de facilitar comparaciones entre municipios del AMG bajo un estándar transparente y reproducible. Se construyó un Indicador denominado “Unidades Equivalentes de Alojamiento Temporal” (UEAT). Cada anuncio individual se transformó en una fracción de unidad según sus días de operación.

Relación entre unidades equivalentes de alojamiento temporal, parque habitacional y viviendas deshabitadas en municipios del AMG (2024)

Municipio	Total de viviendas particulares	Viviendas particulares deshabitadas	Proporción deshabitadas	UEAT	Proporción equivalentes
Guadalajara	519,834	49,027	9.4%	2,880	0.6%
Zapopan	390,516	41,899	10.7%	1,207	0.3%
Tlajomulco de Zúñiga	284,537	69,929	24.6%	318	0.1%
San Pedro Tlaquepaque	110,157	11,073	10.1%	188	0.2%
Tonalá	150,901	18,889	12.5%	75	0.0%
El Salto	86,425	18,057	20.9%	40	0.0%
Total	1,542,370	208,874	13.5%	4,708	0.3%

En Guadalajara, donde la proporción UEAT relativa es mayor al resto de los municipios analizados, representa menos del 1% del total de viviendas. En

términos del parque habitacional deshabitado, su peso alcanza alrededor del 6%. Estos datos evidencian que, aunque las UEAT tienen presencia en el AMG, su capacidad de modificar el mercado general de vivienda es muy limitada.

Posibles causas estructurales con mayor peso en precios

- **Suelo y localización:** escasez de suelo urbanizado bien ubicado, costos de urbanización elevados y restricciones en usos de suelo.
- **Producción de vivienda:** incremento en costos de construcción, trámites prolongados y limitaciones en el financiamiento.
- **Ingreso y demanda:** estancamiento salarial, tasas de interés y acceso restringido a crédito hipotecario.
- **Accesibilidad:** transporte público insuficiente que eleva la prima de localización en zonas centrales.
- **Parque habitacional ocioso:** un volumen de vivienda deshabitada y de uso temporal mucho mayor que el AT, con potencial de reconversión hacia vivienda asequible.

Conclusiones

Los resultados del estudio muestran que el alojamiento temporal constituye una fracción marginal del parque habitacional del AMG y su efecto directo sobre los precios de renta y venta es estadísticamente no significativo. La narrativa que lo presenta como causa principal del encarecimiento simplifica un problema mucho más complejo.

En suma, los hallazgos invitan a no sobredimensionar el papel del alojamiento temporal en el debate sobre asequibilidad de la vivienda y a priorizar una agenda integral de política habitacional basada en evidencia.

Recomendaciones

El análisis confirma que el encarecimiento de la vivienda en el AMG es un fenómeno estructural y multifactorial, que no puede explicarse solo por la presencia del alojamiento temporal. Para diseñar políticas efectivas se

requiere una agenda de investigación robusta que aporte datos confiables y permita superar narrativas simplificadas.

1. Diagnóstico del mercado de vivienda

- a. Realizar un censo detallado de viviendas totales, deshabitadas y de uso temporal.
- b. Analizar las causas de la vivienda vacía y proponer mecanismos para reincorporarla al mercado.
- c. Identificar los factores que más influyen en los precios (ubicación, costos, especulación).

2. Evaluación de políticas e instrumentos actuales

- a. Medir la efectividad de la redensificación para generar vivienda asequible.
- b. Revisar incentivos fiscales y cargas regulatorias, incluyendo costos por trámites o corrupción.
- c. Estudiar la viabilidad de reservas de suelo urbano para vivienda social.

3. Evaluar la pertinencia de subsidios y esquemas de financiamiento estatal para vivienda de interés social.

- a. Factores socioeconómicos estructurales
- b. Analizar las barreras de acceso a financiamiento, especialmente para población de bajos ingresos o en la informalidad.
- c. Estudiar las condiciones y perspectivas de vivienda para las juventudes.
- d. Investigar dinámicas de gentrificación en zonas específicas del AMG.

4. Ampliación del estudio sobre alojamiento temporal

- a. Escalar el análisis a nivel estatal.
- b. Evaluar integralmente el impacto económico de las plataformas: derrama, recaudación fiscal y efectos en turismo y PYMES.

Vitrina metodológica

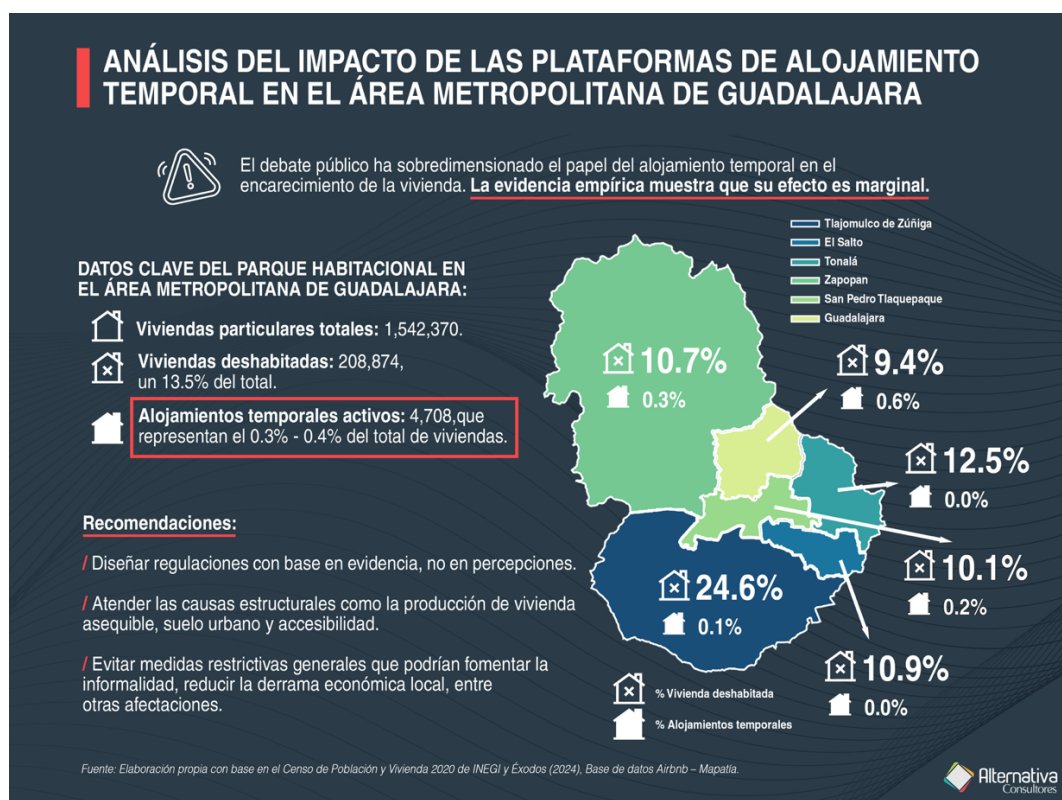
Se usó un diseño de métodos mixtos que combina dos fases:

- **Fase cualitativa:** se realizó una revisión documental y un estudio exploratorio para entender el contexto y las causas del encarecimiento de la vivienda.
- **Fase cuantitativa:** se aplicó un análisis espacial para medir el impacto del alojamiento temporal en los precios de renta y venta.

Fuentes principales de información: Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / Precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG) / Base de unidades económicas DENUE (INEGI) / Fuentes oficiales sobre el tema relacionado con la vivienda.

¿Quiénes somos?

Una agencia consultora con 24 años de experiencia en materia de gobernanza, comunicación política, investigación de mercados, análisis de datos, transparencia, políticas públicas y elecciones, que desarrolla estudios, planes y estrategias para el sector público, privado y la sociedad civil organizada.



1. Introducción

El encarecimiento de la vivienda en las metrópolis se ha erigido como uno de los desafíos socioeconómicos preeminentes de la última década. En el contexto del Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), esta problemática ha propiciado un intenso debate público orientado a discernir sus posibles causas. Dentro de este debate, han emergido narrativas dominantes que postulan una relación causal directa entre el alojamiento temporal y el alza en los precios de compra y venta en el mercado inmobiliario. Dicha perspectiva podría arriesgar a una simplificación del fenómeno que derive en la adopción de medidas regulatorias o de política pública que no aborden las causas estructurales de fondo. Ante esta situación, el objetivo central de esta investigación es determinar la magnitud y significancia estadística del impacto que la densidad del alojamiento temporal tiene sobre los precios de renta y venta de la vivienda en el AMG, respondiendo a la pregunta: ¿es este un factor causal determinante del encarecimiento o, en su lugar, responde a un conjunto más complejo de causas estructurales?

Para abordar esta cuestión, se empleó un diseño de métodos mixtos. La investigación parte de un marco conceptual y geográfico definido: conceptualmente, se centra en el fenómeno conocido como Short-Term Rental (STR) –el arrendamiento de unidades residenciales por periodos cortos (García-López et al., 2020; Horn y Merante, 2017)–, que será entendido como "alojamiento temporal". Geográficamente, el análisis se concentra en seis de los nueve municipios del AMG –Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá y El Salto–, según la clasificación oficial del IMEPLAN (2024), ya que agrupan la principal cantidad de registros de alojamientos temporales en la ciudad.

En ese sentido, la fase cualitativa consistió en una revisión documental para establecer el contexto y la narrativa pública, complementada con un estudio exploratorio de las posibles causas estructurales del encarecimiento de la vivienda. Asimismo, en la fase cuantitativa, se realizó un análisis de autocorrelación espacial para caracterizar la distribución del alojamiento temporal y modelar su impacto en los precios de venta y renta

de vivienda. La integración de ambos enfoques permite obtener una comprensión más robusta del fenómeno.

Los resultados de este análisis indican que el alojamiento temporal tiene una influencia marginal en el parque habitacional total (0.3%-0.4%) y que no se encuentra una correlación estadísticamente significativa entre su densidad y el incremento generalizado de los precios de venta y renta de vivienda, por ende tampoco existe una relación causal. En cambio, la evidencia empírica sugiere que el encarecimiento de la vivienda es un fenómeno impulsado por factores estructurales que podrían ser preexistentes, como un *déficit* de vivienda asequible y un modelo de desarrollo urbano que ha generado un elevado *parque habitacional* de vivienda deshabitada y mal localizada.

En síntesis, los hallazgos de esta investigación proveen evidencia para matizar la actual discusión pública sobre la problemática de vivienda en el AMG. Se observa que la atribución al alojamiento temporal como una de las causas principales representa una simplificación del problema, lo que invita a considerar las causas de fondo en la adopción de medidas regulatorias, e incluso en la formulación de políticas públicas.

Justificación

En Alternativa Consultores observamos la necesidad de aportar datos confiables al debate público sobre el encarecimiento de la vivienda en el AMG. Actualmente, esta conversación está marcada por una legítima demanda ciudadana por una mayor oferta de vivienda adecuada, entendida como aquella que cumple con: seguridad en la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura de calidad, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (ONU Hábitat, 2019).

Asimismo, hemos examinado cómo la opinión publicada y diversos actores públicos han planteado múltiples explicaciones sobre los factores que provocan este fenómeno. Estas narrativas no solo resuenan en la opinión pública, sino que inciden en quienes toman decisiones.

Ante este contexto, se realizó el estudio **“Análisis del impacto de las plataformas de alojamiento temporal en el precio de renta y venta de la vivienda en el AMG”**. Los principales hallazgos de esta investigación se ponen a disposición de manera pública con la intención de aportar insumos para la toma de decisiones y enriquecer la discusión pública.

2. Contexto y narrativa pública

El análisis de cualquier fenómeno social complejo, como lo es el mercado de la vivienda, exige una distinción clara entre la opinión publicada y la evidencia empírica. En el caso del alojamiento temporal, la discusión está siendo moldeada por un conjunto de narrativas mediáticas recurrentes que tienden a simplificar al establecer una relación causal entre la actividad de las plataformas y el encarecimiento de la vivienda. Esta sección, que consiste en una **revisión documental** para identificar dichas narrativas, se inicia presentando los argumentos dominantes para, a lo largo del capítulo, contrastarlos sistemáticamente con la evidencia empírica disponible en la literatura.

2.1 Narrativas y percepciones mediáticas versus evidencia empírica

La proliferación de las plataformas digitales de hospedaje ha generado un intenso debate público, en el cual las narrativas mediáticas y las percepciones ciudadanas a menudo entran en conflicto con la evidencia empírica. La tonalidad del debate público sobre las ubicaciones de corta duración, tal como aparece en los medios, invita a trazar una imagen negativa del fenómeno y sus impactos.

La narrativa dominante tiende a establecer una relación directa entre el servicio de alojamiento temporal y fenómenos urbanos adversos como la gentrificación y el encarecimiento de la vivienda. Esta perspectiva, que a menudo presenta un cuadro negativo de los impactos del fenómeno, se ha visto reforzada por el discurso inicialmente utópico de la economía colaborativa, que prometía beneficios económicos, sociales y ambientales que posteriormente fueron cuestionados (Jimeno et al., 2022, p. 13). Los

medios de comunicación moldean la opinión pública no solo por lo que señalan, sino por cómo lo encuadran. Este enfoque selectivo puede sesgar la interpretación de los hechos sin necesidad de incurrir en falsedades (Juaristi, 2023). Un ejemplo es la disonancia entre la evaluación de la economía personal y la nacional, brecha en la que la intermediación mediática tiene un papel relevante (Juaristi, 2023). Bajo esta lógica, la amplificación de narrativas sobre efectos negativos del servicio vía plataformas -como Airbnb, VRBO o Booking- en grandes ciudades puede ser adoptada acríticamente por actores locales, quienes terminan anticipando riesgos futuros contruidos socialmente a partir de la información circulante (Jimeno et al., 2022).

1. “El alojamiento temporal es un motor determinante de encarecimiento de los precios de venta y renta de vivienda”.

La literatura empírica reciente matiza con fuerza esta afirmación. Un estudio econométrico comparado para Valencia, Madrid y Barcelona muestra que el efecto de la oferta del alojamiento temporal existe, pero no es estadísticamente significativo y de magnitud moderada: un incremento de 100 anuncios por barrio se asocia con aumentos de entre 0.82% y 0.87% del alquiler; las elasticidades estimadas indican que un 1% adicional en anuncios se relaciona con 0.05–0.06% de aumento en renta, con variación espacial intraurbana (Pastor et al., 2022).

En Ciudad de México, además, los órdenes de magnitud del parque habitacional sugieren que el fenómeno debe leerse en contexto: sólo 0.7% de las viviendas se clasifican como “alojamientos temporales” (aproximadamente 26 mil), mientras que existen más de 207 mil viviendas deshabitadas -un parque habitacional ocioso que supera con holgura al universo del alojamiento temporal-, lo cual desmiente la idea de que el alojamiento temporal masivo está “sustrayendo” vivienda del mercado en términos agregados (D+D Urbanismo y Turismo, 2024).

En el plano regulatorio comparado, la evidencia también cuestiona el *remedio* de la restricción: la evidencia europea muestra que las restricciones a los alojamientos temporales tienden a reducir de manera persistente el número de listados de departamentos completos y la

participación de anfitriones profesionalizados, aunque sin alterar significativamente la concentración espacial de la oferta. También se observa un desplazamiento de listados hacia zonas no reguladas y dificultades de cumplimiento cuando no existe cooperación efectiva con las plataformas (Barcelona, París, Ámsterdam) (Cholvy et al., 2020; Cocola-Gant y López-Gay, 2021; García-López et al., 2020).

En Estados Unidos, estudios recientes (Bekkerman et al., 2022, *Marketing Science*) encuentran que las restricciones disminuyen el volumen de listados y se asocian con menores solicitudes de permisos de construcción, lo que indica un posible desincentivo al desarrollo inmobiliario y una reducción indirecta de la oferta habitacional.

II. *“Prohibir o restringir el alojamiento temporal resolverá el problema de vivienda”.*

La evidencia comparada aconseja cautela regulatoria. En Barcelona, se documenta la emergencia de mercados no regulados y desplazamiento de residentes por el aumento en costos de vida; en París, la limitación estricta de días promovió elusión normativa; en Ámsterdam, las restricciones redujeron la disponibilidad de vivienda y elevaron precios en zonas residenciales (revisado en D+D Urbanismo y Turismo, 2024).

En clave de política de oferta, la evidencia académica indica que la regulación del alojamiento temporal puede desacelerar la expansión formal del sector inmobiliario y debilitar el canal de oferta de vivienda. Por ejemplo, Bekkerman et al. (2022) muestran que luego de imponer restricciones se reduce el número de permisos residenciales en alrededor del 11 %, y las unidades accesorias sufren una caída del 16.5 % en los pares de jurisdicción regulada frente a no regulada. En el norte de España, Boto-García et al. (2023) utilizan diferencias en diferencias para demostrar que la simplificación de trámites administrativos impulsó un crecimiento promedio de 5 establecimientos y 26 plazas por municipio entre 2013 y 2019. En Ginebra, Falk y Scaglione (2024) documentan que la regulación disminuye los ingresos y la ocupación de viviendas completas, con sustitución hacia cuartos privados, lo que sugiere que las reglas pueden cambiar la composición de la oferta sin necesariamente reducir

drásticamente el número total de listados. En conjunto, estas evidencias muestran que la regulación tiene efectos heterogéneos sobre inversiones, permisos y oferta formal, y que limitar involuntariamente ese canal puede reducir la capacidad de respuesta del mercado ante presiones de demanda.

III. “Las plataformas de alojamiento temporal no contribuyen fiscalmente”.

En Ciudad de México, el Impuesto sobre Hospedaje (ISH), el cual tiene una tasa superior al del hospedaje hotelero, se recauda y transfiere de forma automática por Airbnb desde 2017 y por Vrbo desde 2019. Igualmente, en el marco federal aplicable a plataformas digitales (IVA/ISR), estas plataformas han cumplido con sus obligaciones fiscales desde el año 2020. La ausencia de mecanismos automáticos en otras plataformas ha sido identificada como brecha de captación para la hacienda local (D+D Urbanismo y Turismo, 2024).

Desde la perspectiva económica, la operación de estas plataformas en la ciudad es significativa: Airbnb, por ejemplo, contribuye con 22 mil millones de pesos anuales a la economía local, sustentan 63,000 fuentes de trabajo indirectas y ha aportado más de 650 millones de pesos en ISH desde 2017 (Alquimia Urbana, 2024, p. 15). En el plano macro, el turismo representa 8.6% del PIB nacional (INEGI, 2024). En conjunto, estos datos sugieren que el alojamiento temporal no debe concebirse sólo como riesgo, sino como oportunidad para una integración equilibrada con el mercado inmobiliario, siempre que se apliquen políticas de uso de suelo efectivas (Towle, como se citó en Alquimia Urbana, 2024).

IV. “El alojamiento temporal no deja derrama local ni beneficia a comercios de proximidad”.

La evidencia disponible contradice esta afirmación:

Primero, el gasto total de los huéspedes que reservaron a través de Airbnb en 2021 en el estado de Jalisco ascendió a 624 millones de dólares, de los cuales la mayor parte se destinó a actividades fuera del alojamiento, como restaurantes, compras, transporte y entretenimiento. Este gasto generó un

impacto directo de 389.9 millones de dólares en el PIB estatal, respaldó alrededor de 13,200 empleos y contribuyó con 140.5 millones de dólares en ingresos laborales, lo que evidencia los encadenamientos positivos con sectores locales y, en particular, con pequeñas y medianas empresas (Oxford Economics, 2022).

Segundo, un estudio aplicado a MIPYMES mexicanas (2025) encuentra que 68% identifica al turismo como fuente clave de clientes (72% en CDMX) y reporta efectos multiplicadores: entre las firmas con más de 10% de crecimiento, 44% (México) y 36% (CDMX) incrementaron la contratación de bienes y servicios asociados a demanda proveniente de anfitriones/plataformas; además, 53–60% recibe clientes por recomendaciones de anfitriones (CONCANACO y Sinestesia Digital, 2025).

Tercero, en Tapalpa (Jalisco), la participación de visitantes hospedados vía Airbnb alcanzó aproximadamente 4% del total antes de la pandemia, con aportaciones al desarrollo local y sin impactos territoriales significativos adicionales a los del turismo regular. La evidencia cualitativa documenta ajustes competitivos en el sector hotelero (algunos hoteles listan en la propia plataforma para captar nueva demanda) y oportunidades de empleo y servicios en áreas periféricas (Íñiguez McCormick, 2021).

V. *“El alojamiento temporal está dominado por grandes inversionistas y concentradores de propiedades”.*

La estructura de oferta en CDMX muestra predominio de micro anfitriones –definidos como cuentas con una propiedad activa–: 77% gestiona una sola propiedad, con ingresos típicos anuales cercanos a 92,000 MXN en 2023 (El Financiero, 2024). Este perfil es compatible con microemprendimientos familiares, más que con esquemas especulativos de gran escala (Sinestesia Digital y D+D Urbanismo, 2025).

Además, estimaciones de *Oxford Economics* reportan que el gasto inducido por huéspedes de Airbnb en México activa encadenamientos multisectoriales (restaurantes, comercio, transporte, cultura), con impactos directos de USD 2.9 mil millones al PIB y 97,000 fuentes de

trabajo en 2021; un patrón más consistente con un ecosistema atomizado de proveedores que con concentración sectorial (*Oxford Economics*, 2022).

A escala de la Unión Europea, la propia Comisión documenta que, aunque la minoría profesional concentra una parte sustantiva de la oferta (cerca del 45 % de los anuncios), solo representa un 13 % de los anfitriones, lo que implica un predominio numérico de micro-anfitriones (personas con una unidad) y una concentración de inventario en un segmento reducido de operadores en el periodo 2014–2020 (Comisión Europea, 2022).

Precisamente para medir con rigor esa composición (y su evolución por ciudad y barrio), la UE adoptó el Reglamento (UE) 2024/1028, que obliga a plataformas a compartir datos periódicos y verificables incluido registro único por unidad con puntos digitales nacionales, a fin de mejorar la transparencia y el diseño de políticas proporcionadas (European Parliament and Council of the European Union, 2024). En términos macroeconómicos, estimaciones recientes para la UE muestran que los alquileres de corta estancia generaron EUR 149 mil millones y 2.1 millones de empleos en 2023, reforzando la idea de encadenamientos en múltiples sectores más allá del alojamiento y un ecosistema amplio y atomizado de proveedores locales.

VI. *“El alojamiento temporal se sostiene sobre nómadas digitales y demanda extranjera”.*

La evidencia reciente para Ciudad de México no respalda esa centralidad. La presencia de nómadas digitales es puntual y transitoria tras el retorno global a esquemas presenciales o híbridos; la demanda sostenida proviene principalmente de viajeros nacionales por motivos familiares, culturales, laborales y de salud (Sinestesia Digital y D+D Urbanismo, 2025).

Esta pauta se refleja en la dispersión territorial hacia corredores no turísticos tradicionales -Tlalpan (hospitales), Venustiano Carranza (aeropuerto) e Iztacalco (autódromo y recintos)-, lo que despresuriza picos de demanda asociados a eventos masivos y a servicios urbanos específicos.

2.3 Comparativo regulatorio: estrategias en distintas ciudades y estados

Las respuestas regulatorias ante el fenómeno del alojamiento temporal a través de plataformas digitales han variado ampliamente según la ciudad. A continuación, se comparan las estrategias implementadas en algunas de las urbes internacionales más destacadas, así como en casos representativos de México que evidencian enfoques tanto comunes como contrastes importantes.

Nueva York (EE. UU.)

Ha adoptado una de las posturas más estrictas del mundo. Desde septiembre de 2023, la ciudad implementó la denominada *Ley de Registro de Alquileres a Corto Plazo* (Local Law 18) que exige que todos los anfitriones se registren ante la Alcaldía y cumplan condiciones muy limitativas. En NYC está prohibido alquilar unidades residenciales por menos de 30 días salvo que el propietario resida simultáneamente en el inmueble durante la estancia (Rodríguez, 2024).

Además, no se permiten más de dos huéspedes a la vez por vivienda, y las plataformas tienen prohibido procesar reservas de anuncios no registrados (Hoover, 2023). Las sanciones por incumplir son severas, con multas de hasta 5,000 dólares para anfitriones infractores (Rodríguez, 2024). Estas medidas, de hecho, constituyen una prohibición casi total de Airbnb “no supervisado” en la ciudad –algo que Reuters y otros medios calificaron como “*ban de facto*”, lo que ha llevado a la desaparición de miles de anuncios de la plataforma en Nueva York (Hoover, 2023).

Estas restricciones, a dos años de su implementación, no han contribuido a regresar inventario de alojamiento temporal al mercado de largo plazo ni tampoco contribuyeron a disminuir los precios de la renta. Por el contrario, aumentó la informalidad y se dispararon los precios tanto de las rentas a largo plazo como de los hoteles, en este último caso en más de 12% (Wall Street Journal, 2025).

Barcelona

El ciclo regulatorio reciente en Barcelona –moratorias, planes especiales de alojamiento turístico, zonificación, control de rentas y límites a la actualización de contratos– se ha desplegado sobre un trasfondo estructural: un mercado con bajo parque de alquiler social, gasto público en vivienda inferior al promedio europeo y una presión de precios que viene de la última década (2013–2022) (Vollmer y Bosch Meda, 2023). Este contexto importa porque condiciona el signo de los efectos de las medidas restrictivas de 2020: cuando la oferta estructural es rígida, los controles de precios y las restricciones al uso residencial tienden a producir alivios de corta duración y efectos secundarios sobre disponibilidad, calidad, informalidad y asignación, especialmente si no van acompañados de políticas pro-oferta y de fiscalización efectiva (Martínez-Mazza, 2023; Arruñada, 2022).

En el plano comparado, Barcelona comparte rasgos con Berlín -subida del alquiler mayor al 40% entre 2013 y 2022; esfuerzo de pago muy superior en Barcelona-, pero difiere en dos pilares: menor gasto público y mucho menor parque de alquiler social (en el orden de 1.9% en Barcelona frente a 7% en Berlín), elementos que limitan la capacidad estabilizadora de cualquier control de rentas o restricción sobre el uso residencial (Vollmer y Bosch Meda, 2023). Esto ayuda a explicar por qué las medidas de 2020 pudieron moderar precios en el corto plazo, a la vez que generaron externalidades y controversias, sin resolver la asequibilidad de fondo (Vollmer y Bosch Meda, 2023).

Los trabajos cualitativos sobre vulnerabilidad socio-residencial en barrios de Barcelona subrayan otra cara del problema: políticas de vivienda con insuficiente gasto, sesgo hacia propiedad y débil producción de vivienda protegida generan segregación, degradación del parque y exclusión; medidas reactivas sobre precios o usos, tomadas aisladamente, tienden a desplazar tensiones hacia periferias interiores y a consolidar trayectorias de vulnerabilidad (Piasek et al., 2022; Sorando-Ortín y Gimeno-Monterde, 2021). En ese marco, restringir usos o topes sin reforzar oferta asequible puede agravar la fragmentación territorial y la desigualdad en el acceso (Piasek et al., 2022; Sorando-Ortín y Gimeno-Monterde, 2021).

París (Francia)

Como uno de los mercados más grandes de plataformas de alojamiento temporal a nivel global, París ha desarrollado en años recientes un marco regulatorio robusto. La normativa establece que un propietario solo puede alquilar su vivienda principal hasta 120 noches al año en plataformas de corta estancia (Hoover, 2023). Para inmuebles que no son residencia habitual, la autoridad exige un trámite de cambio de uso, que a menudo implica compensar con otro inmueble destinado a vivienda social, o bien prohíbe directamente su alquiler turístico en zonas catalogadas como “tensionadas”.

Desde 2017, se implementó la obligación de registrarse en línea y obtener un número de registro que debe exhibirse en todo anuncio de alquiler temporal, lo que facilitó la fiscalización. El Ayuntamiento de París, encabezado por Anne Hidalgo, ha sido particularmente activo en la aplicación de sanciones: ha impuesto multas millonarias a plataformas por alojamientos ilegales y ejecuta operativos regulares para detectar anuncios que exceden el límite anual o carecen de registro (Poore, 2023).

París justifica esta línea dura en la necesidad de “defender el derecho a la vivienda” en barrios centrales. El modelo no ha generado descongestión en áreas centrales, pero sí ha empujado parte de la oferta hacia zonas periféricas y hacia la informalidad digital, incluyendo hacia plataformas con menor presencia y, por lo tanto, menos visibilidad gubernamental. Asimismo, la reducción del inventario disponible se ha acompañado de un encarecimiento del alojamiento hotelero, lo que impacta la accesibilidad turística para segmentos de menor ingreso.

Londres (Reino Unido)

La capital británica aplica una regulación relativamente flexible, aunque con un límite clave: un inmueble puede alquilarse hasta 90 noches al año en plataformas de corta estancia, conforme a la legislación nacional de vivienda (Hoover, 2023). Para superar ese umbral en el caso de viviendas completas, el propietario debe solicitar un permiso de cambio de uso,

dado que la actividad se clasifica como comercial u hotelera, aunque en la práctica tales permisos se conceden en muy pocos casos.

En años recientes, las autoridades han debatido endurecer las medidas, incluyendo la propuesta de crear un registro nacional de alquileres turísticos, motivadas por preocupaciones sobre la proliferación de “minihoteles” en zonas tensionadas. No obstante, hacia 2025, la estrategia londinense sigue siendo esencialmente una autorregulación supervisada y con la expectativa de que la mayoría de los anfitriones se mantenga dentro de ese marco o permanezca fuera del radar fiscalizador.

Si bien este modelo refleja una visión más promercado, en la que se asume que plataformas como Airbnb complementan la capacidad hotelera en eventos de gran afluencia (como Wimbledon o conciertos masivos), las limitaciones de noches han contribuido a desincentivar a los anfitriones de registrarse, lo que ha fortalecido en consecuencia la informalidad de la actividad.

Ámsterdam (Países Bajos)

Desde 2019 rige un límite de 30 noches por año para alojamiento de viviendas completas a turistas mediante plataformas, uno de los topes más bajos de Europa. Este giro se documenta en síntesis de política urbana y en estudios comparados sobre la regulación de alquileres temporales (Hoover, 2023; Colomb, 2021; Hübscher, Hugentobler y Klauser, 2023).

Además, el municipio exige registro y notificación previa de cada estancia y, desde 2021, opera un permiso obligatorio (gratuito pero indispensable) con un tope de 4 huéspedes por vivienda. En 2020, la prohibición total en tres distritos céntricos considerados por la autoridad como altamente congestionados fue posteriormente anulada por los tribunales, lo que consolidó el viraje hacia permisos/registro y fiscalización digital antes que prohibiciones absolutas. La literatura y el seguimiento de casos explican este desenlace y sus implicaciones jurídico-administrativas (Colomb, 2021; véase también cobertura judicial).

El ejemplo de Amsterdam es uno de los más significativos, pues a pesar de ser una de las ciudades que tienen uno de los límites de noches más estrictos en el mundo desde hace más de 6 años, hoy en día enfrenta la peor crisis de vivienda de todo el continente europeo. De acuerdo con el Consejo de Empleo y Política Social de la Comisión Europea, Amsterdam - y los Países Bajos- sufre una “grave crisis de la vivienda”, con una “escasez crítica de viviendas asequibles, que provoca exclusión social y aumenta la desigualdad económica”.

Buenos Aires (Argentina)

En 2019, la Legislatura de Buenos Aires creó el Registro de Propiedades de Alquileres Temporarios Turísticos y estableció la obligatoriedad de inscripción (gratuita y digital) para toda unidad ofertada como alquiler temporario turístico (*Ley 6.255, 2019, arts. 7–9*). La norma exige condiciones básicas de seguridad edilicia, seguro de responsabilidad civil y la exhibición del número de registro en la propiedad (Poore, 2023; *Ley 6.255, 2019*). Además, la ciudad aplica el Derecho de Uso Urbano (DUU) para turistas no residentes; para alquileres temporarios la tarifa es de USD 0.75 por noche por persona, vigente desde marzo de 2020 (Visit Buenos Aires/GCBA, s. f.; AGIP, s. f.).

La aplicación ha sido el punto débil: hacia mediados de 2023 se reportaron 559 inmuebles efectivamente registrados frente a miles de anuncios activos en plataformas —cerca del 3% de cumplimiento según estimaciones públicas y de datos abiertos— (Poore, 2023; Chequeado, 2024), siendo una de las principales razones el cobro del DUU. A raíz de la baja adhesión, en 2025 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires simplificó el registro, reforzó la exigencia de exhibir el número y anunció sanciones a plataformas que publiquen inmuebles no inscritos (La Nación, 2025; *Ámbito*, 2025).

Este es un ejemplo más cercano a la realidad latinoamericana y el dinamismo de la actividad de alojamiento de corto plazo, en el que las autoridades no han empleado la restricción del alojamiento temporal (por ejemplo, a través de la limitación de noches como Ámsterdam ni la zonificación de Barcelona) para solucionar un problema estructural de

escasez de vivienda, y se centra en cambio en dar certeza a la actividad a partir de un registro y medidas proporcionales a la naturaleza de la actividad.

Ciudad de México y otros estados de México

En abril de 2024, se reformó la Ley de Turismo local para limitar a 3 propiedades por propietario o legal poseedor que pueden ofrecerse para alojamiento temporal y se inició la creación de un Padrón de Anfitriones y de Plataformas administrado por SECTUR CDMX y la Agencia Digital de Innovación Pública (El Financiero, 2024; Reforma, 2024). En octubre de 2024, el Congreso de la CDMX aprobó limitar la ocupación de inmuebles listados en plataformas de corta estancia a un máximo de 180 noches al año (50% del calendario), con registro oficial y restricciones para vivienda social, entre otras medidas (El País, 2024; El Economista, 2024; Wired en Español, 2025).

El caso de la Ciudad de México es uno de los más representativos ya que en un lapso de 6 meses, la Ley de Turismo fue reformada en dos ocasiones para regular el servicio denominado de Estancia Turística Eventual. Actualmente, los padrones para el registro de anfitriones y plataformas aún no han sido publicados; todo esto mientras los tribunales de la Ciudad de México resuelven cientos de recursos legales que han sido tramitados por los anfitriones para combatir restricciones como el 50% de las noches o el límite de propiedades. (El Universal, 2025). Asimismo, se han propuesto reformas adicionales a regulación para eliminar o limitar las restricciones existentes, lo cual evidencia la necesidad de planeación antes de implementar una regulación restrictiva a este servicio.

Otros estados mexicanos

Oaxaca. Reformó su Ley de Turismo en noviembre de 2024, creando un padrón de anfitriones y de plataformas, registro obligatorio, una estancia mínima de 4 noches y límite de unidades por anfitrión (hasta cinco), además de facultades para ajustar contribuciones (El Universal-Oaxaca, 2024; PubliMar, 2024; Milenio, 2024). Esta Ley aún no ha sido publicada por el Poder Ejecutivo.

Guanajuato. Cuenta con Ley de Hospedaje a través de Plataformas Digitales (vigente desde 2021), que regula el hospedaje en viviendas ofertado vía plataformas (definiciones, obligaciones, protección civil), a nivel estatal. La norma está publicada en el Periódico Oficial y en portales del Congreso. (Congreso de Guanajuato/PO, 2020–2021). Esta Ley considera un registro de anfitriones, medidas de protección civil y define al ecosistema de alojamiento temporal, anfitriones y plataformas.

Quintana Roo. Opera un Registro Estatal de Turismo (RETUR-Q) para prestadores de servicios (SEDETUR Q. Roo/RETUR-Q; cobertura sobre actualización reglamentaria 2025). El Reglamento a la Ley de Turismo del estado fue publicado a principios de septiembre 2025, e incluye una complejidad burocrática importante al existir múltiples trámites para obtener la inscripción ante el RETUR-Q, destacando principalmente la obtención de una licencia de funcionamiento que depende del Servicio de Administración Tributaria local y que exige realizar los trámites de forma presencial, algo contrario a la naturaleza del ecosistema digital del alojamiento temporal.

Conclusiones del capítulo 2: Contexto y narrativa pública

Este capítulo inició con el propósito de distinguir entre la narrativa pública dominante y la evidencia empírica disponible en torno al alojamiento temporal. Tras contrastar sistemáticamente los argumentos mediáticos recurrentes con la literatura académica y los datos de diversos casos internacionales, el análisis converge en una conclusión central: el alojamiento temporal no constituye un factor determinante ni unívoco del encarecimiento de la vivienda. Al contrario, la evidencia muestra que emerge como un canal de dinamización económica local, cuyos efectos positivos —como la generación de empleo, su aportación a través de la recaudación fiscal, los encadenamientos productivos con PYMES y el gasto complementario al alojamiento— dependen de las características de cada territorio.

En consecuencia, los casos revisados sugieren que prohibir o restringir severamente esta actividad no resolverá el problema de fondo de la vivienda. En su lugar, se requiere un enfoque regulatorio que, en vez de anular, busque integrar la actividad de manera equilibrada. Dicha regulación podría centrarse en establecer:

- Sistemas de registro claros y sencillos.
- Estándares de convivencia y seguridad para proteger tanto a huéspedes como a residentes.
- Regulaciones proporcionales basadas en evidencia y cumplimiento fiscal equitativo para todos los actores del ecosistema.

Este enfoque permite preservar los beneficios socioeconómicos del alojamiento temporal y, al mismo tiempo, atender sus externalidades donde realmente se manifiestan. De esta manera, se transita de una discusión basada en percepciones a un diagnóstico fundamentado en la evidencia, lo que puede permitir avanzar hacia las soluciones precisas y efectivas que el complejo problema de la vivienda demanda.

3. Caracterización del Alojamiento Temporal en la AMG

A fin de comprender el rol del alojamiento temporal en el dinámico mercado de vivienda del AMG, es fundamental primero dimensionar y describir sus características. Esta sección se dedica a esa tarea: se estima su peso relativo frente al parque habitacional total, se desglosa su composición por tipo de oferta y se examina su distribución en el territorio. Para ello, se recurre a un **análisis de autocorrelaciones espaciales** que permite identificar los patrones de concentración y dispersión del fenómeno. El propósito es construir una caracterización empírica precisa que sirva de base para los análisis subsecuentes.

3.1. Estimación de la dedicación de vivienda al alojamiento temporal en el AMG

Para estimar la proporción de vivienda destinada a alojamiento temporal en el Área Metropolitana de Guadalajara se construyó un indicador denominado “unidades equivalentes de alojamiento temporal” a partir de la base de datos “Actividad de plataformas de alojamiento temporal” publicada en el estudio “Éxodo, una mirada a la gentrificación” (Éxodos, s.f.). Este indicador se basa en la actividad observada durante los últimos doce meses (*Last Twelve Months*, LTM).

Unidades equivalentes de alojamiento temporal, se refiere a que cada anuncio individual se transformó en una fracción de unidad según sus días de operación²: un inmueble activo todo el año equivale a 1 unidad equivalente, mientras que uno activo 120 días equivale aproximadamente a 0.33 unidades equivalentes.

Con el fin de distinguir entre uso ocasional o sostenido, se aplicaron tres umbrales de actividad, definidos de manera alternativa y verificable:

- **Umbral estricto:** se clasifica como dedicación sostenida si supera al menos una de las siguientes condiciones: 180 días activos en el año, 120 noches reservadas y/o 18 reservas en total.
- **Umbral base:** se considera dedicación relevante si cumple alguna de estas condiciones: 120 días activos, 90 noches reservadas, 12 reservas en total y/o ingresos acumulados equivalentes al menos a 90 noches multiplicadas por la tarifa media efectiva por noche (ADR, por sus siglas en inglés).
- **Umbral laxo:** identifica participación más amplia con criterios mínimos, es decir, 60 días activos, 60 noches reservadas y/o 8 reservas en total.

² $ei = \min \{1, (\text{días activos})/365\}$

Se excluyeron los anuncios con ventana de observación incompleta (altas más recientes a 90 días) y se aplicaron controles de consistencia: tasas de ocupación entre 0 y 100 por ciento, así como tarifas medias efectivas mayores a cero.

La suma de las unidades equivalentes de alojamiento temporal en cada territorio se expresa como E_z , es decir, la agregación de todas las fracciones de actividad dentro de una zona determinada.

La dedicación se evaluó con tres denominadores independientes³: (i) viviendas particulares totales (parque habitacional), (ii) viviendas particulares deshabitadas (vacancia censal) y (iii) viviendas particulares de uso temporal (segundas residencias u ocupación no permanente).

Las proporciones se calcularon como:

$$Prop_Stock_z = 100 \times E_z / Viviendas_Totales_z$$

$$Prop_Vacancia_z = 100 \times E_z / Viviendas_Deshabitadas_z$$

$$Prop_UsoTemp_z = 100 \times E_z / Viviendas_de_uso_temporal_z$$

3.2. Resultados y limitaciones del procedimiento

Las salidas principales del procedimiento son dos:

1. Tablas por municipio, que reportan las tres bandas de estimación (estricta, base y laxa) expresadas como proporción de unidades equivalentes sobre: (i) viviendas particulares totales (parque habitacional), (ii) viviendas particulares deshabitadas (vacancia censal) y (iii) viviendas particulares de uso temporal (segundas residencias u ocupación no permanente).

³ Información Sociodemográfica por colonia, Jalisco (Colonias enteras), Censo2020, INE2021.

2. Un resumen, que cuantifica el peso agregado del alojamiento de corta estancia en el AMG.

La robustez metodológica se aseguró mediante tres mecanismos complementarios:

- Reglas en bandas, que permiten analizar la sensibilidad de los resultados según el umbral aplicado.
- Control de valores atípicos (*outliers*), con recortes por percentiles en las variables de tarifa media por noche (ADR) y de ocupación.
- Coherencias aritméticas, verificando que los indicadores básicos se mantuvieran dentro de rangos plausibles, por ejemplo, que cada unidad equivalente se sitúe entre cero y uno.

Entre las limitaciones explícitas se reconocen dos aspectos centrales:

- a) El desfase temporal entre la base censal de 2020, que constituye el denominador oficial, y la actividad reciente observada en los últimos doce meses.
- b) El posible subregistro de anuncios que operan fuera de las plataformas rastreadas o que presentan geocodificación imprecisa.

En síntesis, la metodología articula un denominador oficial estable -el parque habitacional de 2020- con una medición continua de actividad que traduce anuncios en unidades equivalentes y los clasifica de acuerdo con umbrales replicables. De este modo, permite cuantificar, con márgenes de sensibilidad explícitos, el peso del alojamiento temporal sobre el parque habitacional y sobre la vacancia, además de facilitar comparaciones entre municipios del AMG bajo un estándar transparente y reproducible.

3.3. Peso metropolitano de alojamiento temporal en el parque habitacional

Para dimensionar la escala del fenómeno, la siguiente tabla cuantifica el peso que el alojamiento temporal tiene sobre el parque habitacional total en el Área Metropolitana de Guadalajara. La tabla T3.1.A desglosa, para cada municipio, el número de "unidades equivalentes" —una métrica que

ajusta la oferta según su intensidad de uso real— bajo tres umbrales de actividad (estricto, base y laxo). A partir de estos datos, se calcula la proporción que dicha oferta representa frente al universo total de viviendas particulares. Este análisis comparativo es el punto de partida para establecer una magnitud empírica del fenómeno y contextualizar su escala en la metrópoli.

T3.1.A - Proporción de unidades equivalente de alojamiento temporal con respecto a parque habitacional en AMG

Municipios	Unidades equivalentes (Estricto)	Unidades equivalentes (Base)	Unidades equivalentes (Laxo)	Total de viviendas particulares	Proporción estricta	Proporción base	Proporción laxa
El Salto	40	46	48	86,425	0.0%	0.1%	0.1%
Guadalajara	2,880	3,175	3,310	519,834	0.6%	0.6%	0.6%
San Pedro Tlaquepaque	188	215	226	110,157	0.2%	0.2%	0.2%
Tlajomulco de Zúñiga	318	352	368	284,537	0.1%	0.1%	0.1%
Tonalá	75	85	88	150,901	0.0%	0.1%	0.1%
Zapopan	1,207	1,331	1,401	390,516	0.3%	0.3%	0.4%
Total	4,708	5,203	5,441	1,542,370	0.3%	0.3%	0.4%

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

En el agregado del AMG, la proporción de unidades equivalentes de alojamiento temporal resulta reducida frente al parque habitacional total. Según la tabla T3.1.A, la franja estricta a laxa se ubica entre tres y cuatro décimas de punto porcentual (0.3% a 0.4%). Dicho de otra manera, las unidades de alojamiento temporal en un criterio laxo, que estuvieron activas 60 días, 60 noches reservadas y/o 8 reservas en total, representan 5 mil 441 alojamientos temporales, de un total de un millón 542 mil 370 viviendas particulares.

Por municipio, Guadalajara presenta el valor más elevado, cercano a seis décimas de punto porcentual. Le sigue Zapopan, con un rango entre tres

y cuatro décimas. Los demás municipios se mantienen entre una y dos décimas de punto porcentual.

Peso específico del AT frente a denominadores de vivienda

Se realizó una metodología que articula un denominador oficial estable - el parque habitacional de 2020- con una medición continua de actividad que traduce anuncios en unidades equivalentes y los clasifica de acuerdo con umbrales replicables. De este modo, permite cuantificar, con márgenes de sensibilidad explícitos, el peso del alojamiento temporal sobre el parque habitacional y sobre la vacancia, además de facilitar comparaciones entre municipios del AMG bajo un estándar transparente y reproducible. Se construyó un Indicador denominado “Unidades Equivalentes de Alojamiento Temporal” (UEAT). Cada anuncio individual se transformó en una fracción de unidad según sus días de operación.

T3.1.B - Proporción de unidades equivalente de alojamiento temporal con respecto a parque habitacional deshabitada en AMG

Municipios	Unidades equivalentes (Estricto)	Unidades equivalentes (Base)	Unidades equivalentes (Laxo)	Total de viviendas particulares deshabitada	Proporción estricta	Proporción base	Proporción laxa
El Salto	40	46	48	18,057	0.2%	0.3%	0.3%
Guadalajara	2,880	3,175	3,310	49,027	5.9%	6.5%	6.8%
San Pedro Tlaquepaque	188	215	226	11,073	1.7%	1.9%	2.0%
Tlajomulco de Zúñiga	318	352	368	69,929	0.5%	0.5%	0.5%
Tonalá	75	85	88	18,889	0.4%	0.5%	0.5%
Zapopan	1,207	1,331	1,401	41,899	2.9%	3.2%	3.3%
Total	4,708	5,203	5,441	208,874	2.3%	2.5%	2.6%

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

En contraste con la baja proporción de unidades equivalentes de alojamiento temporal respecto al total de viviendas, cuando se compara con el subconjunto de vivienda deshabitada, los alojamientos temporales

representan entre 2.3 y 2.6 por ciento del parque habitacional (ver tabla T3.1.B). A escala municipal, Guadalajara se destaca con valores cercanos a seis o siete por ciento, seguida de Zapopan con alrededor de tres por ciento, mientras que los demás municipios registran cifras inferiores al dos por ciento.

Para completar la visión segmentada, el análisis se enfoca en un último subconjunto clave: el parque habitacional de vivienda de uso temporal. La tabla T3.1.C calcula la proporción de las unidades equivalentes de alojamiento temporal frente a este tipo de inmuebles, definidos por el INEGI (s.f.) como aquellos destinados a una ocupación no permanente (vacacional o de descanso). Este último cruce de datos permite evaluar la afinidad entre la oferta de las plataformas y un parque habitacional que, por su naturaleza, ya se encontraba fuera del mercado residencial continuo.

T3.1.C - Proporción de unidades equivalente de alojamiento temporal con respecto a parque habitacional de vivienda de uso temporal en AMG

Municipios	Unidades equivalentes (Estricto)	Unidades equivalentes (Base)	Unidades equivalentes (Laxo)	Total de viviendas particulares uso temporal	Proporción estricta	Proporción base	Proporción laxa
El Salto	40	46	48	2,357	1.7%	2.0%	2.1%
Guadalajara	2,880	3,175	3,310	11,199	25.7%	28.3%	29.6%
San Pedro Tlaquepaque	188	215	226	1,592	11.8%	13.5%	14.2%
Tlajomulco de Zúñiga	318	352	368	11,109	2.9%	3.2%	3.3%
Tonalá	75	85	88	3,035	2.5%	2.8%	2.9%
Zapopan	1,207	1,331	1,401	10,177	11.9%	13.1%	13.8%
Total	4,708	5,203	5,441	39,469	11.9%	13.2%	13.8%

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

Si el referente es el parque habitacional de uso temporal (tabla T3.1.C) y que están fuera del registro de viviendas particulares habitadas, los niveles son lógicamente más altos: entre 11.9 y 13.8 por ciento en el total metropolitano. En Guadalajara, los alojamientos temporales llegan a representar entre una cuarta y casi una tercera parte del total de viviendas declaradas como de uso temporal (25.7 - 29.6 por ciento), lo que sugiere una fuerte vinculación entre la oferta de alojamiento temporal y este segmento del parque habitacional destinado a uso temporal.

Tabla 3.1.D - Relación entre unidades equivalentes de alojamiento temporal, parque habitacional y viviendas deshabitadas en municipios del AMG (2024)

Municipio	Total de viviendas particulares	Viviendas particulares deshabitadas	Proporción deshabitadas	UEAT	Proporción equivalentes
Guadalajara	519,834	49,027	9.4%	2,880	0.6%
Zapopan	390,516	41,899	10.7%	1,207	0.3%
Tlajomulco de Zúñiga	284,537	69,929	24.6%	318	0.1%
San Pedro Tlaquepaque	110,157	11,073	10.1%	188	0.2%
Tonalá	150,901	18,889	12.5%	75	0.0%
El Salto	86,425	18,057	20.9%	40	0.0%
Total	1,542,370	208,874	13.5%	4,708	0.3%

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

En conjunto, este análisis segmentado conduce a una conclusión clave: la oferta de alojamiento temporal en el AMG se fundamenta principalmente en un inventario de vivienda que ya operaba fuera del mercado residencial permanente, ya sea por estar deshabitado o por su vocación de uso temporal. Esta característica fundamental modera su impacto en el mercado de alquiler tradicional lo que sugiere que su efecto de desplazamiento directo es limitado.

Para ilustrar la magnitud de este efecto, se puede plantear un escenario hipotético: si las 5,441 unidades equivalentes de alojamiento temporal se reincorporaran íntegramente al parque habitacional de largo plazo, ¿cuál sería el impacto en los precios? Con base en las elasticidades de oferta y demanda estimadas para mercados urbanos en México, el efecto sería marginal.

Dicho de otra manera, un aumento del 0.4% en el *parque habitacional* de vivienda disponible —siempre y cuando se mantengan todos los demás factores constantes— se traduciría en una reducción de precios de renta de entre el 0.3% y el 0.5%. Esto equivale a una disminución de apenas 3 a 5 pesos por cada mil pesos de renta, un movimiento de precios que confirma la limitada capacidad de esta modalidad para alterar significativamente el equilibrio del mercado residencial a escala metropolitana.

3.2 Distribución espacial por municipios del AMG

Una vez establecido el peso relativo del alojamiento temporal en la metrópoli, el análisis se profundiza ahora en su dimensión geográfica. ¿Dónde se localiza esta oferta? ¿Cómo se distribuye entre los distintos municipios del AMG? Para responder a estas preguntas, esta sección presenta una caracterización espacial del fenómeno que identifica los patrones de concentración, la composición de la oferta por tipo de alojamiento y la exposición residencial en cada territorio. El objetivo es trazar un mapa detallado que revele las particularidades geográficas de esta actividad.

Metodología para los cálculos

El análisis de la distribución espacial del alojamiento temporal en el AMG se sustenta en la integración de información censal y registros de plataformas digitales. El procedimiento utiliza como insumos principales:

- Colonias en formato SHP/ZIP, con atributos de nombre de colonia, municipio asociado y número total de viviendas (IEEG, 2020).

- Los alojamientos temporales con coordenadas geográficas en sistema WGS84 y variables asociadas al tipo de alojamiento (casa completa, cuarto de hotel, cuarto privado, cuarto compartido). (Publicada en el estudio “Éxodo, una mirada a la gentrificación”).

Procedimiento técnico

1. Normalización y filtro territorial. Se homogenizan nombres de colonias y se seleccionan únicamente aquellas que pertenecen al objeto de estudio del AMG.
2. Homologación espacial. Se transforman las coordenadas de los anuncios desde WGS84 a un sistema proyectado adecuado (UTM zona 13N, EPSG:32613) para garantizar comparabilidad geométrica y cálculo correcto de superficies.
3. Asignación espacial en dos pasos. Primero se asigna municipio por contención o, en su defecto, por cercanía. Luego se asigna colonia dentro del municipio con la misma lógica, marcando con *imputed_colonia* los casos de asignación aproximada.
4. Cómputos por colonia. Para cada polígono se contabilizan anuncios, se calcula superficie y se derivan densidades y tasas por mil viviendas.
5. Agregación municipal. Los indicadores se construyen a partir de razones de sumas y no de promedios, garantizando consistencia en la escala municipal.
6. Visualización cartográfica. Los resultados se presentan en mapas coropléticos, utilizando clasificaciones legibles como cuantiles o *natural breaks*, con restricción al ámbito de los municipios.

Herramientas utilizadas

El flujo de trabajo se implementó en Python con apoyo de bibliotecas especializadas: *pandas* para el manejo de tablas, *shapely* para geometría y consultas espaciales, *pyproj* para sistemas de coordenadas, *pyshp* para manejo de shapefiles y *matplotlib*, *folium* o *kepler.gl* para la visualización. El pipeline es reproducible y está documentado en cuadernos de trabajo.

Alcance y criterios de comparación

El análisis produce tres métricas principales:

1. Densidad territorial del alojamiento temporal, medida como anuncios por kilómetro cuadrado.
2. Exposición residencial, expresada en anuncios por cada mil viviendas particulares habitadas (denominador: Censo 2020).
3. Composición por tipo de alojamiento temporal, que distingue entre alojamientos completos, habitaciones privadas, compartidas y cuartos de hotel.

La georreferenciación se resolvió mediante unión espacial punto-en-polígono sobre el marco geoestadístico a nivel de colonia, garantizando consistencia métrica con un sistema de proyección adecuado al occidente de México. Para los cálculos de área y densidad se privilegió siempre el uso de coordenadas proyectadas en lugar de latitudes y longitudes angulares, en línea con las recomendaciones de buenas prácticas cartográficas (Esri; ArcGIS Pro; QGIS; EPSG Registry).

Composición de la oferta (tipología)

Tabla 3.2.A – Composición tipológica de la oferta de alojamientos temporales en el AMG (universo 2024-reservas).

Municipios	TIPO DE ALOJAMIENTO				Total
	Casa entera	Habitación Hotel	Habitación Privada	Habitación Compartida	
El Salto	88	0	38	0	126
Guadalajara	4,077	35	1,876	36	6,024
San Pedro Tlaquepaque	418	1	112	0	531
Tlajomulco de Zúñiga	317	0	48	1	366
Tonalá	126	0	12	0	138
Zapopan	1,412	0	438	4	1,854
Total	6,438	36	2,524	41	9,039

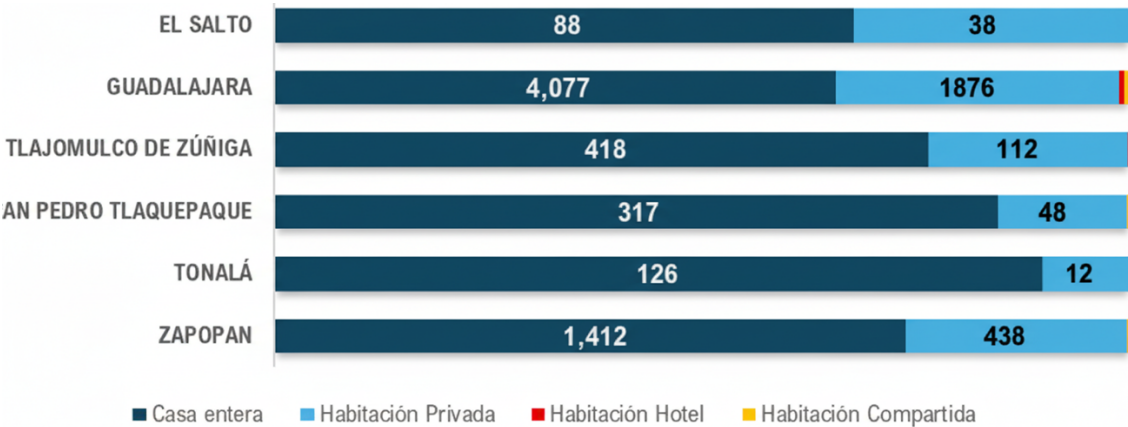
Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

La oferta del alojamiento temporal con al menos una reserva registrada en 2024 suma 9,039 anuncios activos en el AMG. La tipología predominante corresponde a “casa entera”, que representa 6,438 anuncios (71.2 % del total). En segundo lugar, se ubican las habitaciones privadas con 2,524 anuncios (27.9 %), mientras que las categorías de cuarto de hotel (36; 0.4 %) y cuarto compartido (41; 0.5 %) muestran una presencia marginal.

En el desglose por municipio, se observa la siguiente distribución y el porcentaje que representan del total de alojamiento temporal en el AMG:

- Guadalajara: 6,024 anuncios (66.7 %)
- Zapopan: 1,854 anuncios (20.5 %)
- Tlajomulco de Zúñiga: 531 anuncios (5.9 %)
- San Pedro Tlaquepaque: 366 anuncios (4.0 %)
- Tonalá: 138 anuncios (1.5 %)
- El Salto: 126 anuncios (1.4 %)

Figura 3.2.A – Composición tipológica de la oferta de alojamientos temporales en el AMG (universo 2024-reservas)



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

Concentración y exposición por municipio (AMG)

El siguiente análisis se enfoca en la distribución e intensidad de la oferta de "casa entera", la tipología más común en el AMG. En ese sentido, la Tabla

3.2.B mide su presencia en el territorio a través de dos indicadores clave a nivel municipal: la densidad territorial, que muestra la concentración de anuncios por kilómetro cuadrado, y la exposición residencial, que calcula la proporción de estos por cada mil viviendas. Estos datos permiten comparar la huella de esta modalidad en el contexto habitacional de cada municipio.

Tabla 3.2.B – Densidad territorial y exposición residencial de alojamiento temporal tipo “casa entera” por municipio de AMG (universo georreferenciado)

Municipios	Área km ²	Densidad anuncios (Anuncios/km ²)	Anuncios /1,000 viv.
El Salto	92	1	2
Guadalajara	150	27	10
San Pedro Tlaquepaque	682	1	2
Tlajomulco de Zúñiga	119	3	2
Tonalá	156	1	1
Zapopan	1,017	1	3

Fuente: elaboración propia con datos vectoriales desagregados por colonias (IIEG, 2025) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos.

A partir del universo georreferenciado -considerando únicamente la categoría *casa entera*- las tasas se calcularon mediante razones de sumas sobre superficies proyectadas y con las viviendas particulares habitadas (VPH) censales como denominador lo que garantiza comparabilidad espacial.

En este marco, Guadalajara se confirma como el epicentro de la actividad: alcanza una densidad aproximada de 27 anuncios por km² y una exposición de 10 anuncios por cada mil viviendas particulares habitadas, lo que la posiciona como el municipio con mayor intensidad relativa del AMG. Zapopan, en contraste, presenta valores medios, con rangos de 1 a 6

anuncios por km² y alrededor de 3 anuncios por cada mil viviendas particulares habitadas.

Por su parte, San Pedro Tlaquepaque se sitúa en un nivel intermedio, con 3 anuncios por km² y una exposición de 2 anuncios por cada mil viviendas particulares habitadas, mientras que Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá y El Salto exhiben densidades bajas, en torno a 1 anuncio por km² y niveles de exposición reducidos (1–2 anuncios por cada mil viviendas particulares habitadas).

Conclusiones del capítulo 3: Caracterización del Alojamiento Temporal en la AMG

El análisis de este capítulo ofrece una radiografía del alojamiento temporal en el AMG, y la conclusión principal es que se trata de un fenómeno de escala acotada. Los datos revelan sus características fundamentales lo que permite entender su verdadera dimensión más allá de las percepciones generales.

En primer lugar, su peso metropolitano es marginal, representa apenas entre el 0.3% y el 0.4% del parque habitacional total. Esta escala se matiza al observar que su presencia es más notoria dentro de nichos específicos —la vivienda deshabitada y la de uso temporal—, lo que sugiere que gran parte de la oferta se sostiene sobre un inventario que ya operaba fuera del mercado residencial continuo.

En conjunto, esta evidencia permite dimensionar el fenómeno en su justa medida: no como una fuerza masiva y uniforme, sino como una actividad de escala limitada y espacialmente concentrada. Al establecer, con datos, su verdadera magnitud y características, esta caracterización empírica sienta las bases indispensables para el siguiente y crucial paso del análisis: evaluar si el alojamiento temporal, con esta escala, es realmente un factor determinante en la dinámica de precios del mercado de vivienda del AMG.

4. Impacto de la actividad del alojamiento temporal en el AMG. Evidencia empírica.

Este apartado describe la evidencia para 2024 en el AMG a nivel colonia. La intensidad de alojamiento temporal se aproxima mediante la densidad de anuncios por cada 1,000 viviendas (Éxodos. <https://exodos.com.mx/mapatia/>). La variable de resultado es el logaritmo del precio residencial winsorizado⁴, dados dos mercados: renta y venta. Los diagnósticos espaciales consideran matrices de pesos Queen y, cuando hay islas, KNN (k=8). Los modelos comparan OLS (*Ordinary Least Squares* – Mínimos Cuadrados Ordinarios) con especificaciones espaciales: SAR (*Spatial Autoregressive Model* – Modelo Autorregresivo Espacial) – SEM (*Spatial Error Model* – Modelo de Error Espacial) y estiman efectos directos e indirectos.

Dicho de otra manera, se pretende observar si las colonias con más anuncios (por vivienda) tienden a tener precios más altos, pero al mismo tiempo se considera el efecto de las colonias vecinas para evitar atribuir a los alojamientos temporales dinámicas que en realidad provienen de la estructura urbana.

4.1 Intensidad del alojamiento temporal y precios residenciales en el AMG: evidencia empírica.

Principio rector de interpretación

Aun cuando existan correlaciones positivas, la correlación no implica causalidad. La dirección temporal (¿qué es primero: el encarecimiento o la llegada de anuncios?), los efectos de vecindario, las amenidades urbanas

⁴ El valor winsorizado significa que los datos de precios fueron transformados para reducir la influencia de valores extremos (outliers) en los análisis. Se mantiene el 96 % central de los datos sin cambios, pero se evita que los valores demasiado bajos o demasiado altos distorsionen las correlaciones, regresiones y mapas.

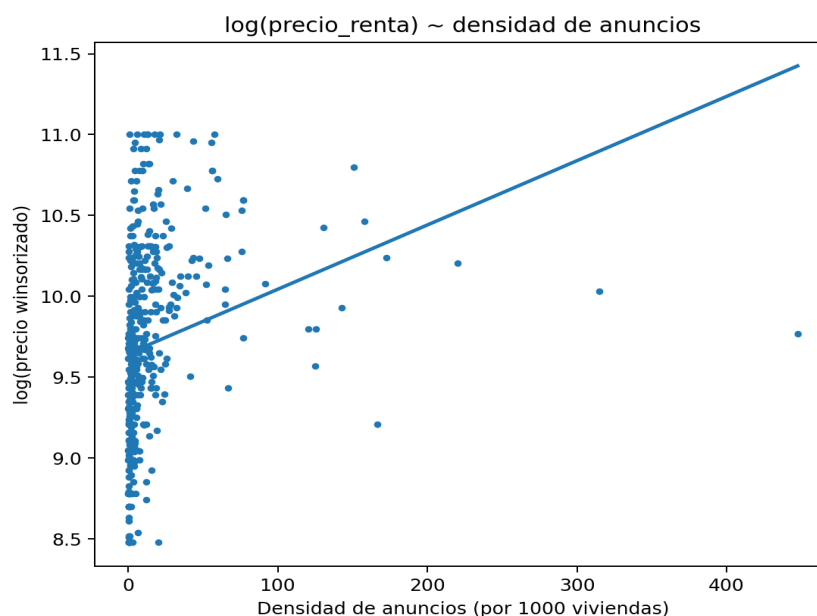
(accesibilidad, equipamientos), la estructura socioeconómica y la oferta formal de vivienda pueden explicar parte importante de las variaciones de precio. Con el estudio se pretende no sobre atribuir a los alojamientos temporales un rol causal exclusivo ni determinante.

Resultados para el mercado de renta

1. Asociación bivariada: densidad de anuncios versus log(precio de renta)

La relación bivariada explora si, sin controles de espacialidad, las colonias con mayor densidad de anuncios muestran mayor nivel de log(precio de renta). Es un punto de partida descriptivo.

Figura 4.1.A - Relación entre log(precio de renta) y densidad de anuncios por 1,000 viviendas en colonias del AMG, 2024



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENEUE (INEGI).

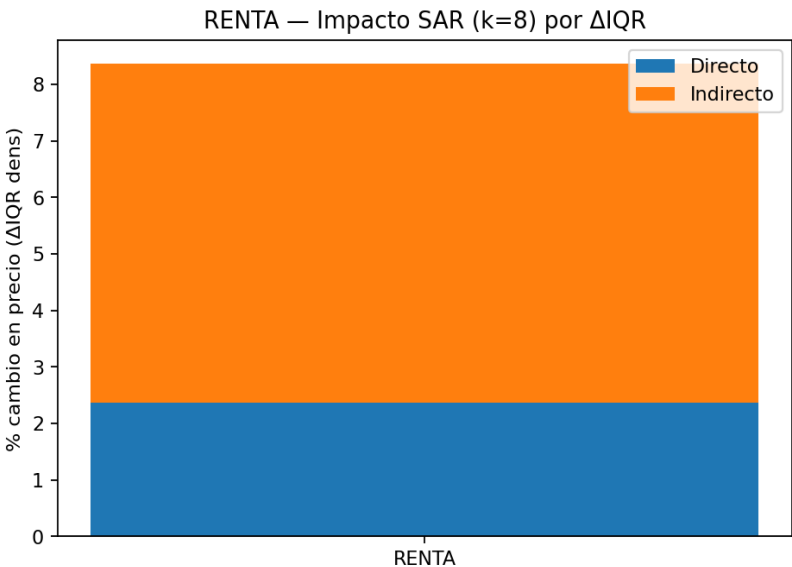
La recta de ajuste muestra pendiente positiva, pero la nube se concentra en densidades bajas y presenta dispersión en los valores altos. Esto sugiere asociación, no determinismo. La estructura del AMG -con centralidades mixtas, corredores de empleo y servicios, y frentes de renovación- puede

generar coincidencias espaciales entre precios altos y presencia de anuncios sin que medie un mecanismo causal directo. Lo anterior significa que varias características urbanas subyacentes (accesibilidad, prestigio barrial, cercanía a polos de empleo) pueden atraer simultáneamente tanto precios altos como alojamientos temporales.

2. Impactos espaciales (SAR) y derramas vecinales (spillovers)

Para captar la dependencia espacial y separar efectos directos (en la colonia) e indirectos (derramas en colonias vecinas), se presenta la descomposición de impactos del modelo SAR.

Figura 4.1.B - Impactos directos e indirectos del modelo SAR en precios de renta ante un aumento equivalente a un IQR⁵ en la densidad de anuncios, AMG 2024



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI).

⁵ En el análisis, un cambio equivalente a un rango intercuartílico (IQR) mide la diferencia entre el tercer cuartil (Q3) y el primer cuartil (Q1) de una variable. Es decir, abarca el 50 % central de la distribución, descartando valores muy bajos o muy altos. Dicho de otra manera, evaluar un impacto de 1 IQR en la densidad de anuncios significa observar qué pasa con los precios cuando una colonia pasa de un nivel bajo típico (Q1) a un nivel alto típico (Q3) de intensidad de alojamientos temporales.

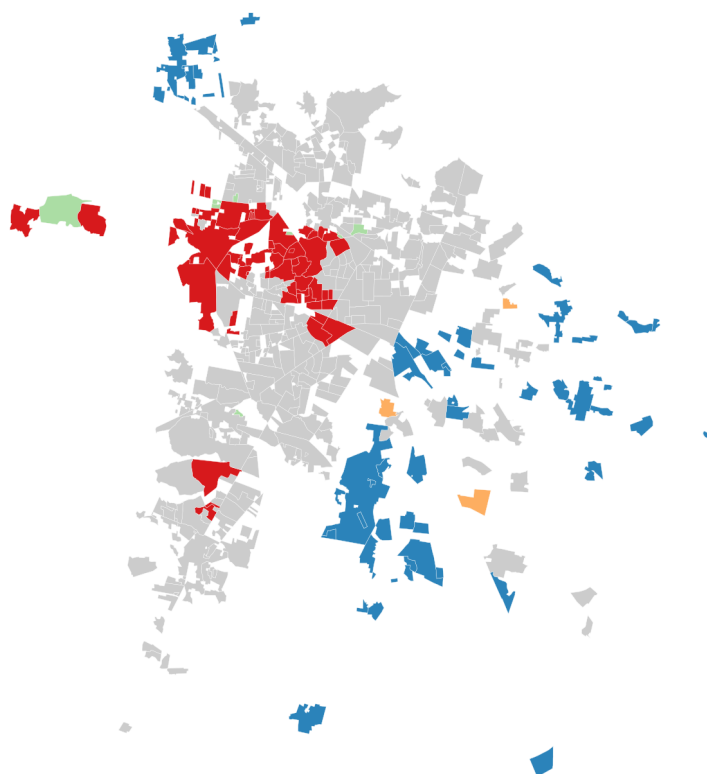
La magnitud del impacto indirecto es sustantiva, lo cual confirma que el fenómeno de precios opera en redes urbanas y no sólo en unidades aisladas. Sin embargo, este resultado no prueba que los alojamientos temporales eleven por sí mismos los precios: también es compatible con que zonas ya caras (por amenidades o estatus) atraigan tanto a demandantes de renta como a anfitriones de alojamiento temporal.

3. Estructura espacial local LISA (*Local Indicators of Spatial Association* – Indicadores Locales de Asociación Espacial) de precios de renta.

Con LISA (FDR 0.05) (Figura 4.1.C) se detectan clústeres HH/LL⁶ y atípicos. Sirve para reconocer patrones espaciales que coinciden con centralidades y periferias.

Figura 4.1.C - Clústeres espaciales de precios de renta (LISA con FDR 0.05) en colonias del AMG, 2024

⁶ Alto–Alto (HH): zonas con valores altos rodeadas de altos; Bajo–Bajo (LL): zonas con valores bajos rodeadas de bajos; Alto–Bajo (HL) o Bajo–Alto (LH): outliers.



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI).

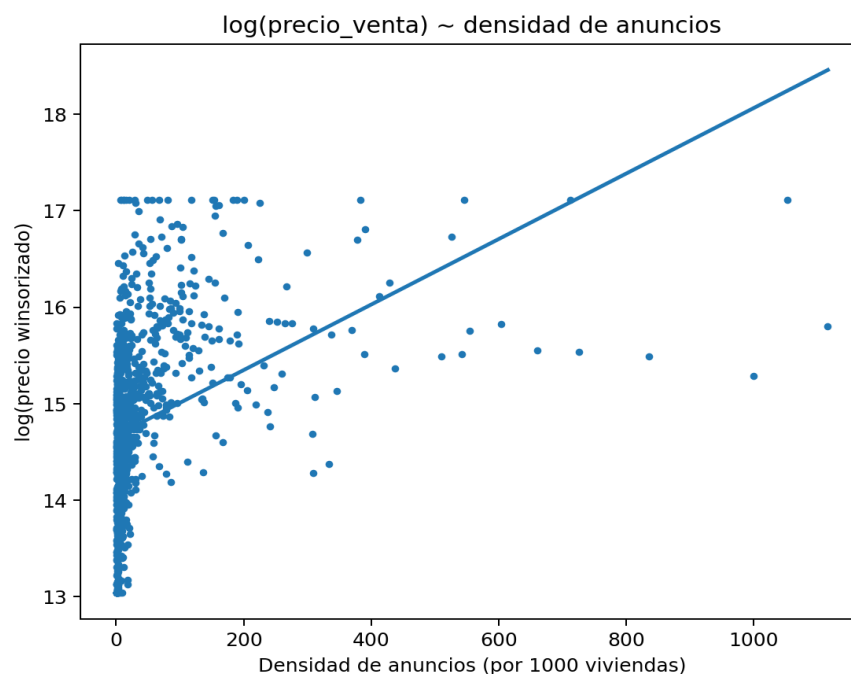
Los clústeres HH (en color rojo en el mapa) se localizan en áreas accesibles y consolidadas; los LL (en color azul en el mapa) en periferias específicas. Esta geografía es esperable en cualquier metrópoli con gradiente centro-periferia y segmentación socio-espacial. Por tanto, la coincidencia entre áreas de alto precio y presencia de anuncios no es evidencia suficiente para responsabilizar a los alojamientos temporales del encarecimiento, dado que mayores precios tienden a agruparse por dinámicas estructurales (accesibilidad, servicios, estatus), independientemente de la existencia de anuncios.

Resultados para el mercado de venta

1. Asociación bivariada: densidad de anuncios versus log(precio de venta)

En este apartado se repite la verificación descriptiva para venta.

Figura 4.1.D - Relación entre $\log(\text{precio de venta})$ y densidad de anuncios por 1,000 viviendas en colonias del AMG, 2024



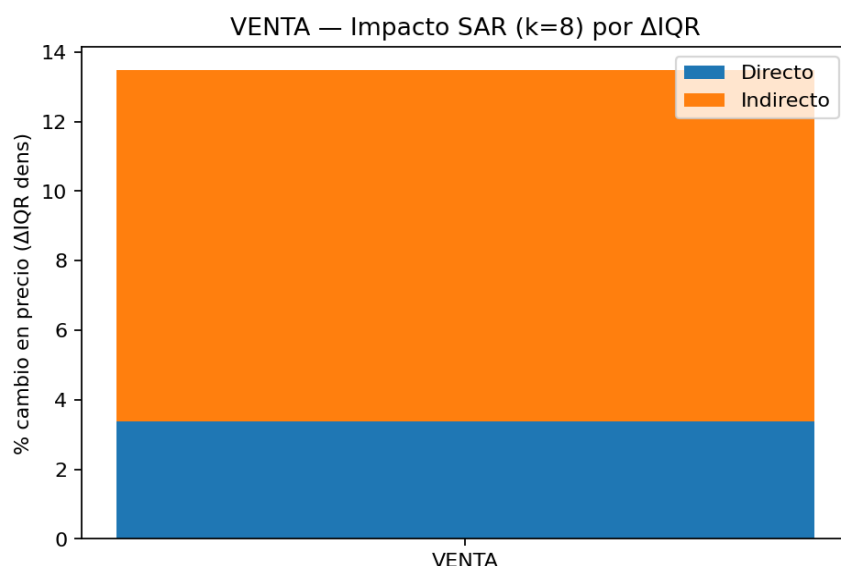
Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI)

La pendiente también es positiva, pero con alta heterogeneidad en densidades extremas. En mercados de compra-venta, el precio capitaliza expectativas a horizontes más largos (ciclos de inversión, obra pública, crédito), por lo que la presencia de anuncios puede ser más un marcador de atraktividad previa que un motor del precio. Las colonias con mayores precios de venta, ya lo eran antes y, precisamente por eso, podrían atraer anuncios.

2. Impactos espaciales (SAR) y derramas vecinales

La Figura 4.1.E es útil para evaluar la descomposición de efectos directos e indirectos con el mismo choque de IQR.

Figura 4.1.E - Impactos directos e indirectos del modelo SAR en precios de venta ante un aumento equivalente a un IQR en la densidad de anuncios, AMG 2024



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI).

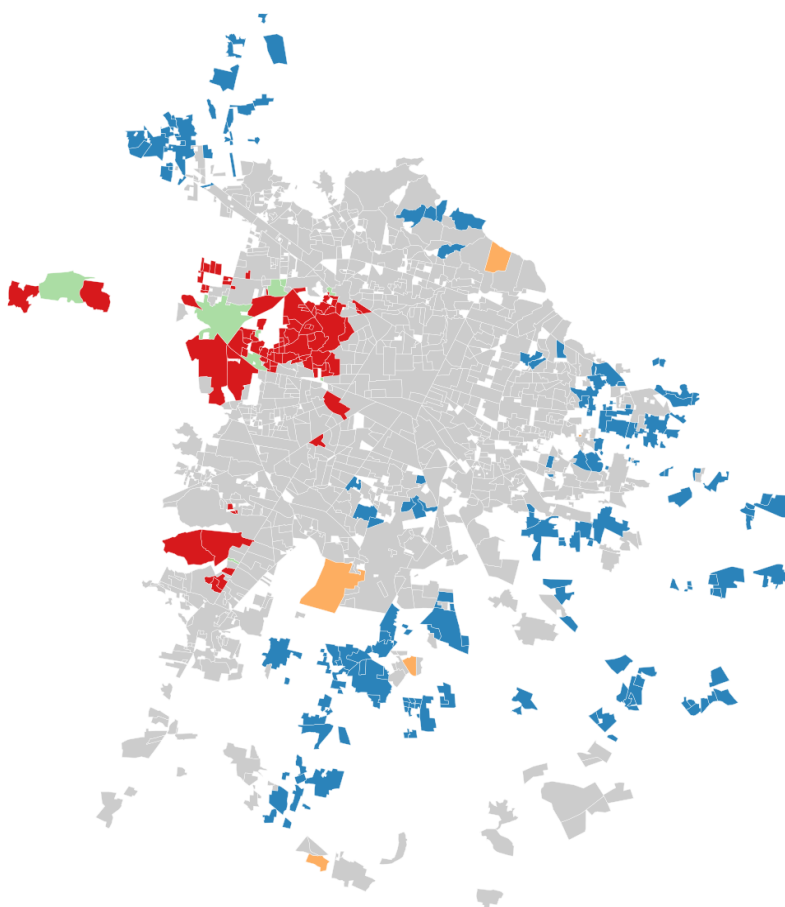
El impacto indirecto alcanza una proporción mayor que en renta, lo que es consistente con procesos de capitalización espacial a escala de corredores y colonias. Esto matiza cualquier lectura causal simplista: el mercado de venta responde a tramas urbanas y expectativas donde los alojamientos temporales son, a lo sumo, una de varias señales. En este caso, los *spillovers* -entendido como el impacto que un cambio en una colonia produce no sólo en ella misma (efecto directo), sino también en sus colonias vecinas (efecto indirecto)- de precio en venta reflejan estructuras urbanas más amplias que rebasan la sola actividad de la variable explicativa.

3. Estructura espacial local LISA de precios de venta

A continuación, se presenta la cartografía de **clústeres** de precio de venta.

Figura 4.1.F. Clústeres espaciales de precios de venta (LISA con FDR 0.05) en colonias del AMG, 2024

VENTAS • LISA (FDR 0.05) — HH/LL=clusters • HL/LH=outliers



Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENU (INEGI).

La organización espacial refuerza, como en el caso del mercado de rentas, que lo observado responde a estructuras territoriales y no únicamente a alojamientos temporales. Es decir, los precios se mueven en bloque por razones urbanas y socioeconómicas arraigadas.

Síntesis de especificaciones y robustez

Con el objetivo de basar conclusiones en correlaciones, se comparan **OLS**, **SAR y SEM** para renta y venta, con sus coeficientes, significancias y diagnósticos (autocorrelación, ajuste). Las tablas sintetizan la relación

entre la densidad de anuncios de alojamiento temporal (Éxodos, s.f., por cada 1,000 viviendas) y el logaritmo del precio de renta o venta de vivienda en colonias del AMG. Se estimaron tres modelos: OLS (mínimos cuadrados ordinarios), SAR (modelo autorregresivo espacial) y SEM (modelo de error espacial).

Tabla 4.1.A Resumen comparativo de modelos OLS para renta y venta en colonias del AMG, 2024 (coeficientes, significancia y diagnósticos)

Mercado	n	OLS beta_dens	OLS p_dens	OLS R2	OLS Moran_I	OLS Moran_p
RENTA	445	0.0028	0.0839	0.1705	0.3733	0.0010
VENTA	1051	0.0030	2.86E-10	0.2059	0.4208	0.0010

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI)

Tabla 4.1.A-bis - Resumen comparativo de modelos SAR para renta y venta en colonias del AMG, 2024 (coeficientes, significancia y diagnósticos)

SAR rho	SAR beta_dens	SAR logLik	SAR AIC	SAR BIC	SAR Moran_I	SAR Moran_p
0.7001	0.0011	-256.8168	521.6336	538.0259	-0.0347	0.0580
0.7597	0.0011	-930.0214	1868.0429	1887.8729	-0.0510	0.0010

Fuente: elaboración propia con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) / Anuncios en alojamiento temporal - Éxodos / precios de renta y venta de viviendas AMG (IIEG, 2025) / base de unidades económicas DENUE (INEGI)

Tabla 4.1.A-ter - Resumen comparativo de modelos SEM para renta y venta en colonias del AMG, 2024 (coeficientes, significancia y diagnósticos)

SEM lambda	SEM beta_dens	SEM logLik	SEM AIC	SEM BIC	SEM Moran_I	SEM Moran_p
0.7468	0.0009	-261.5434	529.0869	547.4792	0.4644	0.001
0.8029	0.0007	-948.0905	1902.1811	1924.0111	0.5905	0.001

Mercado de rentas

- OLS: El modelo OLS estima un coeficiente positivo para la variable de densidad de anuncios ($\beta \approx 0.0028$), sin embargo, este no resulta estadísticamente significativo al 95% ($p = 0.0839$). La magnitud y dirección del estimador sugieren un posible vínculo positivo, pero la falta de significancia estadística impide afirmar con certeza que la actividad de alojamientos temporales tenga un efecto sistemático sobre los precios de renta en colonias del AMG. Bajo estándares convencionales, estos hallazgos deben interpretarse como ausencia de evidencia concluyente más que como evidencia de inexistencia de efecto.
- SAR: El parámetro de rezago espacial es elevado y significativo ($\rho \approx 0.70$), lo que confirma que los precios de renta presentan una fuerte interdependencia con los de colonias vecinas. El coeficiente asociado a la densidad de anuncios ($\beta \approx 0.0011$) es pequeño y marginal. Dado que en un SAR los efectos se transmiten a través de impactos directos e indirectos, la evidencia sugiere que la densidad de anuncios no ejerce una influencia local sustantiva sobre las rentas.
- SEM: El modelo de error espacial identifica una dependencia sustantiva en los residuales ($\lambda \approx 0.75$; $p < 0.01$), lo que apunta a la presencia de factores no observados con fuerte estructura espacial. El coeficiente asociado a la densidad de anuncios ($\beta \approx 0.0009$) es bajo y carece de relevancia sustantiva.

Diagnóstico espacial: El índice de Moran aplicado a los residuos ($I \approx 0.46$; $p < 0.01$) confirma que persisten patrones de agrupamiento espacial en los precios, pero estos no se explican por la intensidad de alojamientos temporales en las colonias..

Mercado de ventas

- OLS: El coeficiente es positivo ($\beta \approx 0.0030$; $p < 0.001$), lo que sugiere una relación estadísticamente significativa entre densidad de anuncios y precios de venta. Sin embargo, al introducir controles espaciales, este efecto se reduce notablemente.
- SAR: El modelo detecta una fuerte dependencia espacial en precios de venta ($\rho \approx 0.76$; $p < 0.01$), indicando que la dinámica entre colonias vecinas es determinante. El coeficiente estimado para la densidad de anuncios se reduce a 0.0011 y muestra escasa significancia, lo que sugiere que los cambios en precios de venta responden principalmente a efectos de vecindad y no a la presencia directa de alojamientos temporales en cada colonia.
- SEM: El patrón se mantiene con una dependencia espacial elevada en los errores ($\lambda \approx 0.80$; $p < 0.01$). El coeficiente de densidad de anuncios ($\beta \approx 0.0007$) es todavía más pequeño y estadísticamente irrelevante.
- Diagnóstico espacial: Los residuos mantienen autocorrelación positiva ($I \approx 0.59$; $p < 0.01$), lo que sugiere que, aun controlando por estructura espacial, la variación en precios de venta se explica sobre todo por otros factores y no por la densidad de alojamientos temporales.

Interpretación general

1. **El factor espacial predomina.** En ambos mercados, la interdependencia entre colonias -capturada por los parámetros espaciales de los modelos- explica una parte sustancial de la variación de precios, mientras que la densidad de alojamientos temporales aporta un efecto mucho menor.
2. **Rentas desvinculadas.** En el mercado de renta, la evidencia no muestra una relación estadísticamente robusta entre la densidad de alojamientos temporales y el nivel de renta. Los patrones espaciales detectados responden más a dinámicas estructurales que a la actividad de estas plataformas.
3. **Ventas matizadas.** En el mercado de venta, si bien en OLS aparece un indicio positivo, al aplicar modelos espaciales (SAR y SEM) el coeficiente asociado a la densidad se reduce a magnitudes muy

pequeñas y pierde relevancia sustantiva, quedando eclipsado por la fuerte dependencia entre colonias.

Implicación clave. La evidencia no respalda la narrativa simplificada de que los alojamientos temporales sean el factor principal detrás del encarecimiento habitacional en el AMG. Su influencia es, en el mejor de los casos, marginal frente al peso de los procesos de mercado y la dependencia espacial que caracteriza a la estructura urbana.

Consideraciones metodológicas que desaconsejan atribuir causalidad fuerte a los alojamientos temporales

1. **Endogeneidad de localización.** Las colonias con mayores amenidades y estatus —ya caracterizadas por precios altos— tienden a atraer tanto a huéspedes como a anfitriones. Sin estrategias de identificación (p. ej., instrumentos válidos o diseños cuasi-experimentales), este sesgo de selección puede sobrestimar el rol de los anuncios. En otras palabras, los anuncios se concentran donde los precios ya eran elevados.
2. **Temporalidad y rezagos.** Los precios de venta responden a horizontes de ajuste largos, mientras que la actividad de anuncios es más volátil. Sin un orden temporal claro (eventos exógenos, cambios regulatorios, shocks), es difícil establecer una dirección causal entre ambas dinámicas.
3. **Efectos de vecindad y confusión espacial.** La autocorrelación documentada muestra que las colonias se influyen mutuamente. Si los anuncios se localizan en nodos de alta accesibilidad, los modelos pueden atribuirles parte de un efecto que corresponde realmente a esa accesibilidad estructural.
4. **Distribuciones sesgadas y winsorización.** La mayoría de las colonias presenta densidades bajas, mientras que unas pocas concentran valores muy altos (colas pesadas, como muestran las Figuras 4.1.A y 4.1.D). La winsorización estabiliza las estimaciones, pero no elimina este sesgo ni aporta evidencia causal adicional.
5. **Omisión de variables.** Si no se controlan factores como ingreso de los hogares, nueva oferta habitacional, dotación de transporte masivo o cambios en regulación de suelo, el efecto atribuido a los

anuncios puede estar sobreajustado y reflejar la ausencia de estas covariables clave.

Traducciones para lectores no especialistas

- Moran/LISA. Muestran si los precios se agrupan en el territorio y en qué lugares ocurre. Dicho de forma simple, señalan conjuntos de colonias con precios parecidos que aparecen pegadas unas a otras.
- SAR y derramas. Permiten separar el efecto que ocurre dentro de la colonia del que proviene de sus vecinas. En otras palabras, muestran cómo los cambios en colonias cercanas también influyen en la colonia analizada (efecto de vecindad).
- Gradiente centro-periferia. Indica cómo varían los precios conforme aumenta la distancia al centro. En general, alejarse del núcleo urbano suele relacionarse con precios más bajos, siguiendo una tendencia común en muchas ciudades.

4.2 Derrama económica atribuible al alojamiento temporal en Jalisco y el AMG (2022–presente)

La evidencia disponible muestra que, en el periodo reciente de recuperación, el alojamiento temporal ha desplazado una fracción significativa del gasto hacia consumos fuera del alojamiento -alimentos y bebidas, compras de proximidad, actividades culturales y de entretenimiento, y transporte- con incidencia directa sobre MIPyMES urbanas. Para cuantificar esta derrama adicional al alojamiento en Jalisco y territorializar al AMG, se adopta como ancla empírica el estudio de Oxford Economics (OE) para 2021, que estima para Jalisco un gasto de huéspedes que reservaron vía Airbnb de 624 millones de dólares, con 389.9 millones de dólares de PIB directo y 13,200 fuentes de trabajo indirectos. Crucialmente, el concepto de gasto de huéspedes excluye el pago del alojamiento y, por tanto, capta el consumo en destino (restaurantes, comercio, actividades y transporte). Esta definición permite aislar el componente adicional al alojamiento que es pertinente a la presente sección y evita doble conteo con la canasta turística oficial (SITE/DATATUR). El informe señala explícitamente la composición no

hotelera del gasto y su cobertura metodológica en la región, lo cual resulta idóneo para el objetivo de este epígrafe.

La territorialización al AMG se realiza con ponderadores observados de derrama turística estatal/municipal. En 2024, Jalisco registró 77,603 mdp de derrama turística, y la ciudad de Guadalajara -núcleo del AMG- acumuló 30,225 mdp, lo que implica una participación metropolitana cercana a 39%; se adopta 0.39 como escenario central y [0.35, 0.43] como banda de sensibilidad (SECTURJAL, 2024). Estas cifras fueron difundidas por la autoridad estatal y reproducidas por diversos medios, y son consistentes con la trayectoria de recuperación reportada por DATATUR/SITE para 2023–2024.

En términos metodológicos, la estimación se estructura en tres capas analíticas articuladas. Primero, se fija el ancla estatal con el gasto adicional al alojamiento de huéspedes que reservaron vía plataformas de alojamiento en 2021. Segundo, se territorializa al AMG con la participación empírica referida, manteniendo la no-sumatoriedad con agregados SITE. Tercero, se evalúa el impacto total de producción mediante un modelo insumo-producto (I-O) con la Matriz de Insumo-Producto 2018 de INEGI y el inverso de Leontief, reportando efectos directos e indirectos, y omitiendo inducidos por prudencia, en línea con la literatura que desaconseja la sobre-multiplicación en aplicaciones turísticas. La aproximación se apega a los manuales internacionales SUT/IOT de United Nations (2018) y a la práctica estándar sintetizada por Miller y Blair (2022).

El primer resultado es la magnitud metropolitana de la derrama adicional al alojamiento, atribuible a huéspedes que usan aplicaciones de alojamiento temporal, como Airbnb. Tomando como base la cuantificación estatal 2021 -equivalente a 12,480 mdp a tipo de cambio de referencia utilizado por la fuente periodística que acompaña la difusión del *factsheet* y aplicando la banda de participación metropolitana, el intervalo AMG se ubica entre 4,368 y 5,117 mdp, con punto medio 4,742 mdp. El orden de magnitud es coherente con el peso relativo del AMG dentro de la derrama estatal y con la intensidad de consumo adicional al alojamiento descrita por OE (Airbnb Newsroom, 2022; El Economista, 2024).

Tabla 4.2.A. Estimación de la derrama adicional al alojamiento atribuible a Airbnb en el AMG (base 2021, MXN corrientes)

Escenario	Participación AMG		Derrama AMG (mdp)	
Bajo	0.35	4,368	0.35	4,368
Medio	0.39	4,867	0.39	4,867
Alto	0.43	5,366	0.43	5,366

Fuente: cálculo propio con base en Oxford Economics/Airbnb (definición de "gasto de huéspedes, sin alojamiento") y ponderadores de derrama estatal y municipal reportados públicamente. La cifra estatal 2021 se expresa en mdp para comparabilidad local; no se suma a SITE.

Para el análisis por rubros se emplea la estructura de gasto de OE para México: restaurantes 23.6%, compras/comestibles 25.2%, actividades/entretenimiento 23.9%, transporte local 11.4% y transporte de acceso 15.9%. Sobre el escenario medio (4,867 mdp), ello implica montos directos de 1,149 mdp, 1,227 mdp, 1,163 mdp, 555 mdp y 774 mdp, respectivamente. Estos cinco rubros agotan la canasta adicional al alojamiento atribuible y, por construcción, excluyen el alojamiento.

Para estimar impacto total de producción se aplica el operador de Leontief $L = (I - A)^{-1}$ de la MIP 2018 de INEGI, agregando conservadoramente por rubro con multiplicadores nacionales consistentes con el patrón de insumos de cada actividad y sin efectos inducidos. El resultado central indica un impacto total AMG del orden de 6,831 mdp, compuesto por 4,867 mdp directos y 1,963 mdp indirectos. La mayor parte proviene de los rubros intensivos en consumo local -restaurantes, compras y actividades- lo cual es consistente con la lógica de *guest spending* no hotelero documentada por OE. La decisión de no reportar inducidos es deliberada y se apoya en la literatura de turismo que advierte sobre su potencial para inflar los impactos cuando la disponibilidad de matrices regionales y las elasticidades ingreso-consumo son inciertas a nivel subnacional (INEGI, 2018; Dwyer et al., 2004).

Tabla 4.2.B. Impacto total de producción por rubro, AMG (escenario medio, MXN corrientes; directo más indirecto, sin inducidos)

Rubro	Gasto directo (mdp)	Impacto indirecto (mdp)	Impacto total (mdp)
Restaurantes y bares	1,149	504	1,653
Compras y comestibles	1,227	359	1,586
Actividades y entretenimiento	1,163	453	1,616
Transporte local	555	270	825
Transporte de acceso (aéreo + terrestre)	774	377	1,151
Total	4,867	1,963	6,830

Fuente: cálculo propio con base en MIP 2018 (INEGI) y estructura de gasto de OE. Multiplicadores conservadores por rubro (referenciales nacionales, sin inducidos) aplicados al escenario medio. La magnitud por rubro replica el perfil de consumo fuera del alojamiento reportado por OE.

Con los Censos Económicos-2024 del SAIC (INEGI, 2024), los coeficientes AMG resultantes (empleos por millón de pesos de producción bruta) son: 2.50 en restaurantes y bares, 2.23 en comercio al por menor, 1.58 en actividades y entretenimiento y 1.13 en transporte (48–49). Estos valores son coherentes con una productividad promedio en torno a 0.4–0.9 millones de pesos por persona ocupada/año y con la estructura de costos de servicios urbanos intensivos en trabajo. La ventaja de esta estimación es doble: (i) usa datos observados (no proxies) y (ii) está alineada a la clasificación SCIAN 2024 y al ámbito geográfico del AMG, por lo que la cifra de empleo reflejará la estructura productiva local (INEGI, 2024).

Aplicados a los impactos totales de producción del escenario medio (estimados con MIP 2018 y multiplicadores nacionales conservadores, sin inducidos), los coeficientes CE-2024 del AMG producen la siguiente lectura de empleo equivalente:

Tabla 4.2.C. Empleo equivalente asociado a la derrama adicional al alojamiento atribuible a huéspedes Airbnb en el AMG (escenario medio, CE-2024, personas)

Rubro	Impacto total de producción (mdp)	Empleos por millón MXN (AMG, CE-2024)	Empleo total
-------	--------------------------------------	--	-----------------

Restaurantes y bares	1,653	2.5	4,133
Comercio al por menor	1,586	2.23	3,537
Actividades y entretenimiento	1,616	1.58	2,553
Transporte local	825	1.13	932
Transporte de acceso (aéreo + terrestre)	1,151	1.13	1,301
Total	6,830	—	12,455

Fuente: cálculo propio con MIP 2018 (INEGI) para impactos de producción (directo+indirecto, sin inducidos) y CE-2024 (SAIC) para coeficientes empleo/producción del AMG. La canasta de gasto por rubros proviene de OE/Airbnb 2021 (gasto de huéspedes sin alojamiento). Definición de A111A Producción bruta total según SAIC.

Desde una óptica de empleo equivalente, la traducción de impactos de producción a puestos se calcula con coeficientes empleo/producción estimados directamente para el AMG a partir de los Censos Económicos 2024 (SCIAN 2023), usando personal ocupado total y producción bruta total (A111A) del SAIC -definida como el valor de todos los bienes y servicios producidos o comercializados por la unidad económica-. Al armonizar esos coeficientes por rubro con la canasta adicional al alojamiento de OE/Airbnb y aplicarlos al impacto total de producción estimado con la MIP 2018 (modelo de Leontief, sin inducidos), el escenario medio sugiere aproximadamente 12.5 mil puestos equivalentes en el AMG, con mayor concentración en restaurantes/comercio/actividades. El orden de magnitud refleja la estructura productiva local (coeficientes censales del AMG) y capta empleo directo e indirecto vía encadenamientos interindustriales, manteniendo prudencia metodológica (INEGI, 2018; INEGI, 2025; United Nations, 2018).

La sensibilidad del resultado se explora en dos frentes. Por un lado, la participación AMG varía entre 0.35 y 0.41; la derrama directa oscila así entre 4,368 y 5,366 mdp, y el impacto total, al aplicar el mismo juego de multiplicadores, se mueve en un rango que no altera el orden de magnitud metropolitano. Por otro, se prueba el reparto del transporte de acceso entre aéreo y terrestre, adoptando multiplicadores diferenciados (1.55 y 1.45) para reflejar estructuras de insumos distintas; sobre el componente de acceso del escenario medio (774 mdp directos), el total

varía de 1,168 mdp (60/40) a 1,184 mdp (80/20), con un caso base 70/30 cercano a 1,176 mdp, diferencias modestas que confirman la robustez de la cifra agregada. Para incorporar la posibilidad de importaciones/fugas no capturadas por la MIP nacional cuando se interpreta el resultado a escala metropolitana, se aplica un recorte al indirecto de -10%, -15% y -25%; el total del escenario medio pasa de 6,830 mdp a $\approx 6,147$, $\approx 5,806$ y $\approx 5,123$ mdp, respectivamente. Incluso bajo el supuesto más restrictivo, la magnitud permanece por encima de 5.1 mil mdp, lo que refuerza la lectura conservadora de los multiplicadores empleados y es consistente con la recomendación habitual de la literatura turística para evitar sobreestimación (Dwyer et al., 2004).

La validación externa considera dos elementos. Primero, la coherencia macro con la MIP 2018 y la metodología SUT/IOT, que aseguran compatibilidad con la contabilidad nacional e insumo-producto de México y un tratamiento explícito de encadenamientos interindustriales. Segundo, la compatibilidad estadística con SITE/DATATUR, en tanto que la derrama aquí modelada se define como adicional al alojamiento y no se suma a los totales oficiales; el uso de ponderadores observados para 2024 permite anclar la territorialización con series recientes y actualizables. En paralelo, el informe de *Oxford Economics* (2021) para México documenta que, en 2021, los huéspedes que reservaron vía Airbnb gastaron 4.7 mil millones de dólares, con 2.9 mil millones de PIB directo y 97 mil empleos a escala nacional, así como que la mayor parte del gasto ocurre fuera del alojamiento, lo que apoya la interpretación de las categorías utilizadas en este ejercicio (United Nations, 2018; Airbnb Newsroom, 2022).

En suma, la derrama adicional al alojamiento, atribuible a huéspedes Airbnb en el AMG se sitúa, bajo ancla 2021 y territorialización 2024, en un intervalo de \$4.37–\$5.37 mil mdp de gasto directo, con un impacto total de producción del orden de \$6.8 mil mdp (\$4.8 mil mdp directos y \$2 mil mdp indirectos) en el escenario medio, liderado por restaurantes, comercio y actividades. La geografía de gasto implicada favorece cadenas locales intensivas en empleo y genera externalidades positivas para la base fiscal y para el ecosistema de servicios urbanos. La narrativa metodológica adoptada -Leontief sin inducidos, sensibilidades explícitas y no-sumatoriedad con SITE- resiste pruebas de robustez y se alinea con la

práctica internacional. En caso de requerir mayor granularidad local, el siguiente paso natural recomendado es: regionalizar la matriz con técnicas FLQ/AFLQ o RAS aprovechando los desarrollos recientes y, cuando sea pertinente, los tabulados multi-estatales de INEGI para 2018; ello permitiría contrastar una banda “AMG-específica” de multiplicadores frente a los nacionales aquí reportados, bajo la explícita advertencia de calibración y validación cruzada (INEGI, 2024; United Nations, 2018).

4.3 Impacto económico del alojamiento temporal en el AMG: recaudación fiscal.

Desde 2022, algunas plataformas de alojamiento temporal como Airbnb comenzaron a recaudar el Impuesto Sobre el Hospedaje (ISH) (Romo, 2022) que, según la Ley de Hacienda del Estado de Jalisco, tiene por objeto “El ingreso por la prestación de servicios de hospedaje, en las edificaciones regidas por la modalidad de uso en tiempo compartido, hoteles, moteles, campamentos y paraderos de casas rodantes, en inmuebles ubicados en el estado” (Congreso del Estado de Jalisco, 2024). En ese sentido, durante ese año Airbnb inició con la recolección y el pago del ISH, en ese momento a una tasa del 3% (Romo, 2022).

Los datos de la Coordinación General de Transparencia del Gobierno de Jalisco (2025) indican que, a partir de 2022, existe un crecimiento significativo en los montos recaudados, hecho que coincide tanto con la reactivación económica post pandemia del Covid-19 como con el inicio de la recaudación de este impuesto en plataformas digitales como Airbnb. El monto recaudado de 2021 a 2022 casi se duplicó, pasando de \$232,861,210 a \$437,255,928. Este notable incremento continuó durante 2023 con \$508,482,256, así como en 2024 con \$538,759,123.

Tabla 4.3.A – Recaudación del Impuesto Sobre el Hospedaje (ISH) en el estado de Jalisco 2011-2024 - Montos nominales

Año	Recaudación (MXN)
2011	\$115,222,599

2012	\$125,153,252
2013	\$134,833,521
2014	\$142,774,948
2015	\$171,037,906
2016	\$224,514,803
2017	\$261,513,682
2018	\$283,391,493
2019	\$293,120,791
2020	\$179,096,272
2021	\$232,861,210
2022	\$437,255,928
2023	\$508,482,256
2024	\$538,759,123

Fuente: elaboración propia con información de la Coordinación General de Transparencia del Gobierno de Jalisco (2025).

Para dimensionar su peso en las finanzas estatales, el ISH ha representado entre 3.2% y 5.8% de la recaudación total de impuestos estatales en la última década; en 2024 su participación fue 3.93% (véase Tabla 5.3.B).

Tabla 4.3.B – Recaudación de impuestos en el estado de Jalisco 2011-2024 frente al ISH - Montos nominales

Año	Recaudación total estatal (MXN)	Recaudación del ISH (MXN)	% del ISH frente a la recaudación total
2011	\$2,456,269,074	\$115,222,599	4.69%
2012	\$2,731,487,015	\$125,153,252	4.58%

2013	\$2,879,195,053	\$134,833,521	4.68%
2014	\$3,429,310,638	\$142,774,948	4.16%
2015	\$3,799,497,403	\$171,037,906	4.50%
2016	\$4,335,460,397	\$224,514,803	5.18%
2017	\$4,520,904,197	\$261,513,682	5.78%
2018	\$4,879,735,212	\$283,391,493	5.81%
2019	\$5,604,491,329	\$293,120,791	5.23%
2020	\$5,581,876,837	\$179,096,272	3.21%
2021	\$6,425,463,594	\$232,861,210	3.62%
2022	\$8,815,574,152	\$437,255,928	4.96%
2023	\$11,798,586,571	\$508,482,256	4.31%
2024	\$13,716,411,396	\$538,759,123	3.93%

Fuente: elaboración propia con información de la Coordinación General de Transparencia del Gobierno de Jalisco (2025).

Por su parte, para el 2025 el Congreso del Estado de Jalisco (2024) aprobó un incremento en la tasa de gravamen del ISH al 5% a través de la Ley de Ingresos Estatal. Sin embargo, en el transitorio décimo quinto se autorizó un incremento progresivo, aumentando únicamente en 1% la tasa para el año de referencia, quedando vigente la tasa del 4%.

La metodología para territorializar al AMG parte de los ingresos anuales 2024 por alojamiento en plataformas de alojamiento temporal, expresados en USD (base gravable del ISH). Cada anuncio fue georreferenciado y asignado a municipio y colonia. Para convertir a MXN se utilizó el tipo de cambio promedio anual 2024 calculado con la serie FIX de Banxico a partir del archivo SIE facilitado: TC mínimo 2024 = 16.3357, TC promedio 2024 = 18.3024, TC máximo 2024 = 20.7185 (Banxico, s. f.). Dado que el objetivo es un corte anual 2024, los ingresos por anuncio están anualizados a 2024

sobre la base operativa disponible (y, cuando el registro original era LTM, se armonizó a “año calendario” con el TC promedio de 2024).

A manera de ejemplo, las estimaciones del resultado AMG total 2024–Airbnb con tasa 3% equivale a \$30.69 millones. En relación con el ISH estatal 2024 (\$538.76 millones), la contribución Airbnb–AMG representa aproximadamente el 5.7%. Esta magnitud es fiscalmente no trivial para la escala metropolitana y, al ser un tributo afectable al destino turístico, tiene potencial para financiar promoción, ordenamiento y mejora urbana donde se generan las externalidades del turismo (Dwyer, Forsyth y Spurr, 2004).

Tabla 4.3.C – ISH estimado 2024 de Airbnb por municipio del AMG – base USD-MXN con TC promedio 2024 (18.3024) y tasa 3%

Municipio	Base imponible USD	Base imponible MXN	ISH MXN
Guadalajara	\$ 35,561.77	\$ 650,864.26	\$ 19,525.93
Zapopan	\$ 15,095.87	\$ 276,289.96	\$ 8,288.70
San Pedro Tlaquepaque	\$ 2,427.76	\$ 44,433.75	\$ 1,333.01
Tlajomulco de Zúñiga	\$ 1,796.98	\$ 32,888.91	\$ 986.67
Tonalá	\$ 673.93	\$ 12,334.53	\$ 370.04
El Salto	\$ 333.83	\$ 6,109.93	\$ 183.30
Total	\$ 55,890.14	\$ 1,022,921.33	\$ 30,687.64

Notas: (i) cifras en “miles” de la unidad indicada; (ii) 3% = tasa legal 2024.
Fuente: cálculo propio con base en Airbnb–AMG 2024 (ingresos por anuncio, USD), georreferenciación municipal y TC promedio Banxico 2024 (SIE).

La concentración espacial es marcada: Guadalajara explica 63.7% del ISH Airbnb–AMG y Zapopan 27.0%; el resto de los municipios suma 9.3%. Esta distribución es consistente con la centralidad turística y de servicios del binomio Guadalajara–Zapopan.

Estos resultados se apoyan en fuentes normativas primarias (Ley de Ingresos de 2024; Ley de Hacienda) y en estadísticas oficiales de Banxico (FIX/CF) para la conversión cambiaria. Su interpretación fiscal es

inmediata: el ISH aporta una fracción visible del total estatal y su concentración en pocos corredores sugiere palancas de política territorializadas (promoción, movilidad, convivencia barrial, servicios urbanos). El enfoque se alinea con buenas prácticas de evaluación en turismo que recomiendan evitar sobre multiplicar y priorizar métricas fiscales observables para decisiones de política pública (Dwyer et al., 2004). Además, el SECTUR/DATATUR actualiza estimaciones de ingresos por hospedaje a nivel estatal -con mejoras de 2023–2024- que confirman la expansión del mercado formal; allí Jalisco presenta mejoras interanuales en 2024, lo cual refuerza la plausibilidad de las cifras aquí territorializadas a la AMG (SECTUR–DATATUR, 2024).

En suma, la recaudación vinculada al alojamiento temporal no solo contribuye de manera mensurable al ISH estatal, sino que ofrece una palanca de financiamiento para intervenciones metropolitanas focalizadas en los corredores y barrios donde se generan los beneficios y las externalidades del turismo urbano.

Conclusiones del capítulo 4: Impacto de la actividad del alojamiento temporal en el AMG. Evidencia empírica.

Este capítulo se propuso evaluar con evidencia empírica el impacto real del alojamiento temporal en el AMG, para ello, se abordaron tres dimensiones clave: su efecto en los precios de la vivienda, su contribución a la economía local y su aportación fiscal. Los resultados, en su conjunto, separan el fenómeno de la narrativa pública actual del encarecimiento y, en cambio, documentan sus beneficios medibles para la metrópoli.

El análisis revela que, una vez controlados los factores espaciales como la ubicación y la dinámica de vecindario, el alojamiento temporal no es un determinante del incremento generalizado de los precios de renta y venta. La variación en los costos residenciales se explica de manera más robusta por las estructuras urbanas preexistentes —como la accesibilidad y la calidad del entorno— que por la densidad de la oferta de corta estancia, cuyo impacto directo resulta marginal y estadísticamente no significativo.

En contraste, la actividad sí demuestra ser un motor económico relevante. Se estima que genera una derrama, adicional al costo del hospedaje, de entre 4.3 y 5.3 mil millones de pesos anuales, impulsando a sectores clave como restaurantes, comercios y actividades culturales. Este gasto se traduce en un impacto total en la producción cercano a los 6.8 mil millones de pesos y sostiene el equivalente a más de 12 mil empleos en el AMG. Fiscalmente, su contribución también es tangible y creciente, representando ya cerca del 5.7% del Impuesto Sobre Hospedaje recaudado en el estado, con una alta concentración en Guadalajara y Zapopan.

Por lo tanto, la evidencia empírica recabada en este capítulo conduce a una conclusión: el alojamiento temporal no es la causa de la problemática de asequibilidad de la vivienda en el AMG, en contraste, es un componente activo de su ecosistema económico y fiscal.

5. Posibles causas estructurales del mercado de vivienda (AMG, últimos 5 años)

El fenómeno de la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) presenta una compleja dinámica. Este estudio exploratorio busca aportar elementos para comprender **posibles causas estructurales**.

Es importante señalar que la vivienda es un **fenómeno multifactorial** y, por tanto, las causas aquí analizadas no agotan la explicación. Existen otros factores que también influyen y que deberán ser abordados en investigaciones complementarias.

Entre las principales causas estructurales identificadas destacan:

1. El déficit habitacional persistente y la insuficiente producción de vivienda asequible.
2. La elevada vacancia y la proliferación de vivienda deshabitada.

3. Las barreras de acceso al financiamiento habitacional, particularmente para población de bajos ingresos o en condición de informalidad laboral.
4. Las deficiencias en la planeación urbana y en la gestión del suelo.

A continuación, se desarrolla cada uno de estos puntos con base en datos recientes, manteniendo un enfoque neutral, y descriptivo.

5.1 El déficit habitacional persistente y la insuficiente producción de vivienda asequible

El déficit habitacional puede entenderse como la brecha entre la disponibilidad de vivienda y las necesidades de la población, que se expresa en acciones de vivienda. En Jalisco, la evidencia reciente indica que esta brecha sigue siendo estructuralmente elevada, en el orden de 449 mil acciones a nivel estatal (Reyes, 2025). En el Área Metropolitana de Guadalajara, los perfiles municipales de 2020 reportan aproximadamente 63 mil viviendas en rezago, con mayores prevalencias en El Salto y Tonalá y los mayores volúmenes absolutos en Zapopan. Estas cifras reflejan la persistencia de hogares que carecen de condiciones adecuadas y que requieren principalmente mejoramiento y ampliación, además de nueva oferta asequible.

La integración de los perfiles municipales de rezago (CONAVI, línea base 2020) con las series de producción formal (RUV, 2019–2025) permite leer con precisión la tensión entre necesidades habitacionales y la mezcla efectiva de oferta en el AMG. El primer hecho relevante es que el rezago no se distribuye homogéneamente: en términos absolutos, Zapopan concentra alrededor de un tercio del problema metropolitano (18,924 viviendas y 111,525 personas en rezago). En cambio, las prevalencias más altas se observan en El Salto y Tonalá: 8.3% y 7.6% de viviendas en rezago, respectivamente, y 11.1% y 10.4% de personas en rezago. Guadalajara presenta el menor porcentaje (2.4% de viviendas; 3.2% de personas), pero aun así suma 44,589 personas en rezago, cifra suficiente para identificar la necesidad de una política focalizada intraurbana. Si se aproxima la severidad del rezago como personas por vivienda en rezago: Zapopan

exhibe la carga promedio más alta (≈ 5.9 personas por vivienda en rezago), seguida por Tlajomulco y Tonalá (≈ 5.4 – 5.35), mientras Guadalajara se ubica por debajo (≈ 4.5), lo que sugiere una mayor incidencia del hacinamiento en la periferia.

Tabla 5.1.A – Déficit habitacional (cuantitativo/cualitativo) por municipio del AMG (línea base 2020)

Municipio	Viviendas totales	Viviendas con rezago	% viviendas con rezago	Personas totales	Personas en rezago	% personas en rezago	Ranking
El Salto	57,932	4,795	8.3%	219,741	24,432	11.1%	97
Tonalá	145,932	11,088	7.6%	569,065	59,371	10.4%	98
San Pedro Tlaquepaque	188,137	8,863	4.7%	685,593	44,759	6.5%	117
Zapopan	409,593	18,924	4.6%	1,470,282	111,525	7.6%	118
Tlajomulco de Zúñiga	208,684	9,035	4.3%	726,540	48,736	6.7%	120
Guadalajara	409,902	10,005	2.4%	1,378,406	44,589	3.2%	125

Fuente: elaboración propia con datos de Perfil CONAVI 2020 (municipio)

Rezago: calidad y espacios de la vivienda y/o carencias habitacionales. Metodología CONAVI/CONEVAL 2020.

En los seis municipios, los conteos de espacios precarios superan a los de materiales deteriorados, con valores particularmente altos en Zapopan (10,434) y Tonalá (6,644). Dado que los componentes no son aditivos, su peso relativo indica el tipo de carencia dominante: predomina la insuficiencia de espacio (hacinamiento o ausencia de servicios sanitarios) por encima del deterioro estructural de muros, techos o pisos).

Tabla 5.1.A-bis – Déficit habitacional por municipio del AMG por componente (línea base 2020)

Municipio	Espacios precarios	Materiales regulares	Materiales deteriorados	Ranking
El Salto	2,973	1,994	414	97
Tonalá	6,644	5,274	1,834	98
San Pedro Tlaquepaque	4,689	4,016	1,292	117
Zapopan	10,434	8,576	2,249	118
Tlajomulco de Zúñiga	5,149	3,039	1,997	120
Guadalajara	4,800	3,854	2,192	125

Fuente: elaboración propia con datos de Perfil CONAVI 2020 (municipio)

Esto es congruente con la cartera de intervenciones que sugieren los perfiles municipales: en todo el AMG, la sustitución de vivienda representa una fracción menor del requerimiento ($\approx 7\text{--}13\%$ según municipio), mientras que mejoramiento y, sobre todo, ampliación concentran entre 85% y 93% de las acciones.

El patrón más claro es El Salto, donde 54% de las necesidades corresponden a ampliación y 39% a mejoramiento, una señal indirecta de que el déficit es cuantitativo-intrafamiliar (falta de superficie habitable suficiente) más que de obsolescencia total. Tonalá es el municipio con mayor proporción de sustitución (12.9%), lo que apunta a bolsas con deterioro severo o localizaciones con condiciones físicas y de entorno que desaconsejan el simple mejoramiento.

Tabla 5.1.A-ter – Déficit habitacional por municipio del AMG por intervención (línea base 2020)

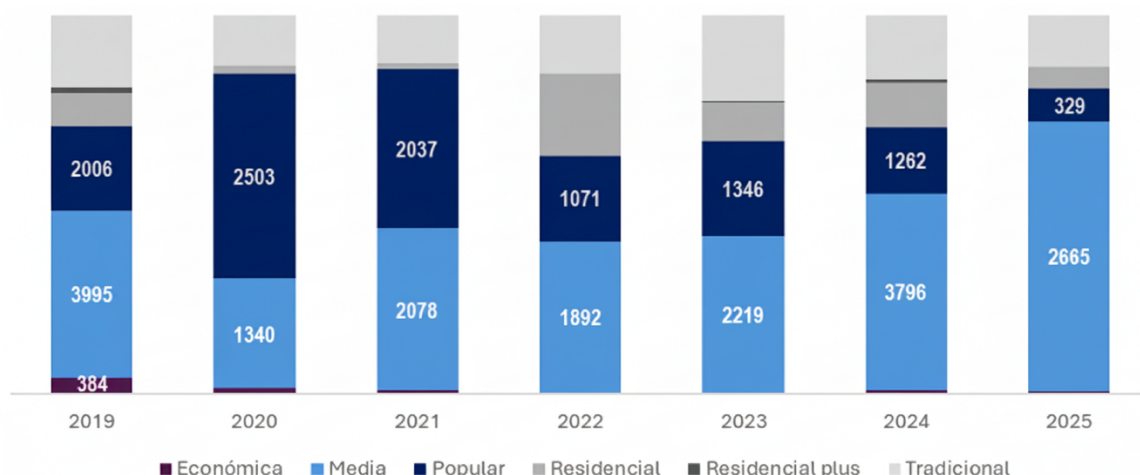
Municipio	Mejoramiento	Ampliación	Sustitución	Ranking
El Salto	39.1%	54.0%	7.0%	97
Tonalá	42.8%	44.1%	12.6%	98
San Pedro Tlaquepaque	49.3%	43.1%	6.6%	117
Zapopan	43.3%	46.8%	8.2%	118
Tlajomulco de Zúñiga	44.1%	48.6%	4.3%	120
Guadalajara	45.1%	43.1%	8.8%	125

Fuente: elaboración propia con datos de Perfil CONAVI 2020 (municipio)

Cuando se contrasta esta demanda con la oferta efectiva registrada en RUV, aparece una brecha de asequibilidad. Entre 2019 y 2024 la producción formal se reconcentró en segmento Medio (de ~44% a ~52% del total anual) y ganó tracción el Residencial (~9% a ~12%), mientras los segmentos Popular y Económica redujeron su participación; en 2025 (año parcial) la concentración en Media supera 70% del flujo registrado.

Este corrimiento de la mezcla hacia valores superiores de precio es difícil de conciliar con un rezago cuya morfología dominante exige ampliar y mejorar viviendas de hogares con menores recursos, y con municipios periféricos donde la presión de hacinamiento es más aguda.

Gráfica 5.1.B – Evolución de la mezcla de producción por segmento (RUV), AMG, 2019–2025



Fuente: elaboración propia con datos de Registro Único de Vivienda (RUV), cubo "Registro de vivienda".
 Nota: 2025 es parcial al mes disponible. RUV capta vivienda formal registrada; no incluye autoproducción.

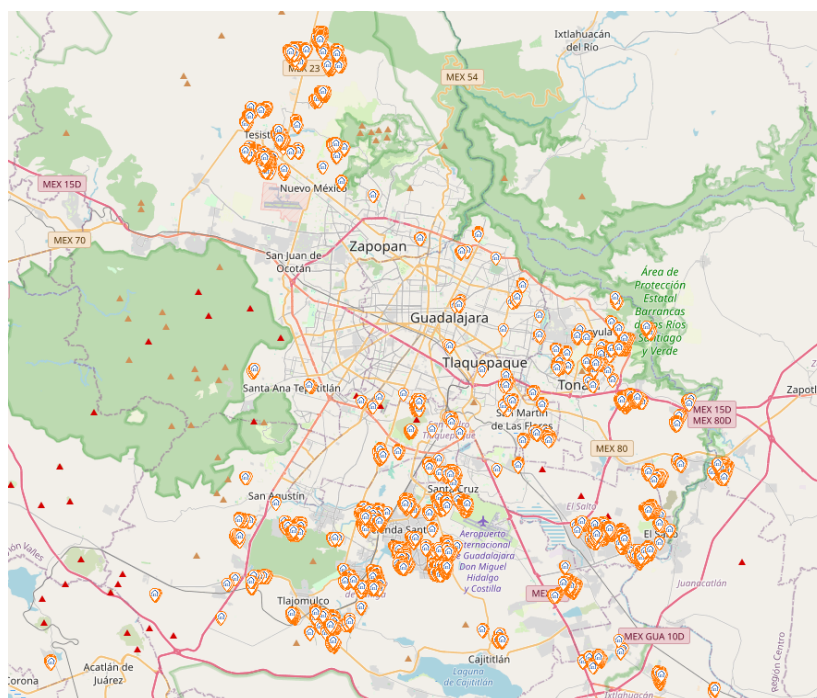
En términos de política, la consecuencia inmediata es doble: por un lado, no basta con sostener o incrementar el volumen total de obra si la mezcla por segmento continúa alejándose de las capacidades de pago de los hogares en rezago; por el otro, la priorización territorial debería privilegiar ampliación y mejoramiento en El Salto y Tonalá —donde la prevalencia es mayor—, complementada con nueva producción asequible en corredores servidos por infraestructura y transporte, para evitar que la solución agrave la dispersión metropolitana.

La geografía del problema sugiere estrategias diferenciadas. En Guadalajara, con baja prevalencia relativa y un parque más consolidado, el énfasis razonable es mejoramiento de habitabilidad y eficiencia energética de viviendas existentes, recuperación de fincas subutilizadas y programas de repoblamiento con criterios de inclusión (vivienda asequible en zonas centrales).

En Zapopan, el volumen absoluto obliga a combinar paquetes de ampliación allí donde el hacinamiento es diagnosticado, con proyectos de nueva vivienda en renta asequible cercanos a empleo y servicios, evitando trasladar la carga a bordes mal servidos. Tlajomulco y Tonalá requieren blindar la localización de la nueva oferta: la evidencia de severidad (≈ 5.4 personas por vivienda en rezago) y las altas proporciones de ampliación/sustitución aconsejan anclar la inversión en U1/U2 y corredores

DOT, antes que expandir FC. En Tlaquepaque, la combinación de 4.7% de viviendas en rezago y 6.6% de sustitución apunta a polígonos donde la renovación urbana selectiva puede ser más costo-efectiva que el parche incremental.

Mapa 5.1.C – Oferta de vivienda en el AMG



Fuente: Registro Único de Vivienda (RUV).

Las causas de este déficit se relacionan con una producción insuficiente de vivienda asequible en años recientes. Aunque el sector inmobiliario ha mantenido niveles considerables de construcción, esta se ha concentrado en segmentos de precio medio y residencial, más rentables para los desarrolladores, dejando de lado la vivienda de interés social. De acuerdo con datos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit, 2023), en Jalisco se construyen cerca de 12 mil 400 viviendas nuevas al año formales (es decir, susceptibles de comprarse con crédito hipotecario); sin embargo, solo un 23% de ellas serían asequibles para trabajadores que ganan uno o dos salarios mínimos (Reyes, 2025, p. 71-79). En otras palabras, menos de una de cada cuatro casas nuevas entra en la categoría de interés social o económico, accesible para sectores de

menores ingresos, mientras que la mayor parte de la oferta nueva se orienta a vivienda de nivel medio y alto. Esta distribución por segmentos es claramente desequilibrada frente a la estructura de ingresos de la población. Cabe destacar que la demanda insatisfecha se concentra justamente en los estratos de menores recursos: por ejemplo, de los casi 900 mil derechohabientes de Infonavit en el estado que teóricamente podrían solicitar un crédito, la mayoría no lo utiliza porque sus salarios son inferiores a 2 veces el mínimo y no alcanzan a comprar vivienda disponible en el mercado (Reyes, 2025, p. 71-78).

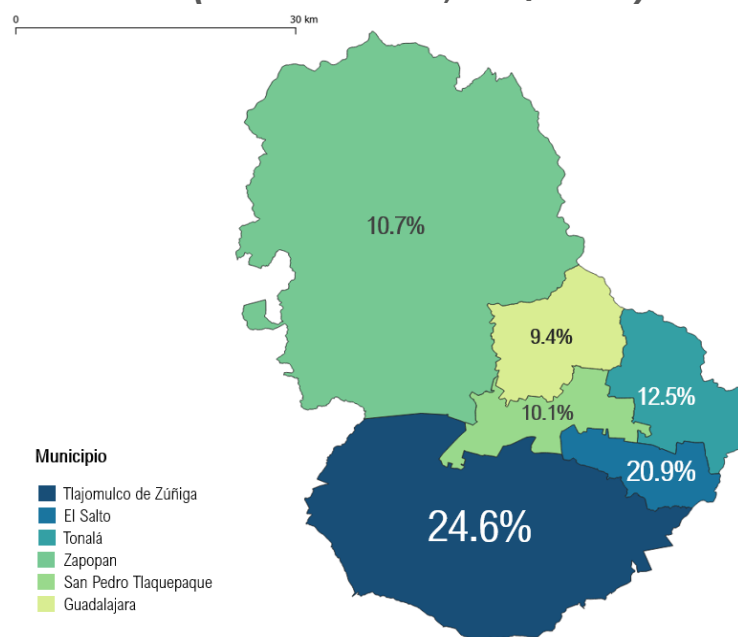
El efecto neto de esta situación es un rezago habitacional crónico en el AMG: año con año la formación de nuevos hogares (por crecimiento poblacional y división familiar) supera con creces a la cantidad de viviendas de interés social que se edifican. IMEPLAN (2024) proyecta una demanda promedio de 146,720 viviendas nuevas por quinquenio en el AMG y un total de 590,689 al 2040 (PDM/POTmet 2024). En contraste, SEDATU reportó para Jalisco una producción anual de apenas 12,400 viviendas (2025), lo que evidencia un rezago significativo frente a la demanda estimada. El déficit de vivienda económica de ~67 mil unidades en la metrópoli (Informador, 2024) refleja la acumulación de esta brecha.

En síntesis, persiste una falla estructural de mercado: el sector privado no provee suficiente vivienda accesible para población de bajos ingresos, y las políticas públicas de vivienda de los últimos años apenas comienzan a corregir este desequilibrio. La administración federal actual (2019-2024) ha reconocido esta problemática e impulsó una nueva Política Nacional de Vivienda orientada a los grupos vulnerables, buscando recuperar el papel rector del Estado en la provisión habitacional (SEDATU, 2019). No obstante, los resultados en el AMG han sido incipientes hasta la fecha, con esfuerzos como proyectos municipales puntuales de “vivienda asequible” que suman apenas algunos centenares de unidades, insuficientes ante las decenas de miles de hogares que lo requieren (Informador, 2024). En conclusión, el déficit habitacional en Guadalajara es de carácter estructural: obedece a desequilibrios entre oferta y demanda por segmento socioeconómico, acumulados por años, y su reducción requiere aumentar significativamente la producción de vivienda social y de interés económico.

5.2 La elevada vacancia y la proliferación de vivienda deshabitada.

Un rasgo paradójico del mercado de vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG) es la simultánea abundancia de viviendas desocupadas y la persistencia de un significativo rezago habitacional. Datos del Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG, 2021) revelan que en Jalisco había 333,647 viviendas particulares deshabitadas, representando más del 13% del total estatal (datos del autor). Tan solo la zona metropolitana concentraba ~209 mil casas vacías, con casos extremos como Tlajomulco de Zúñiga donde 1 de cada 4 viviendas estaba abandonada. En contraste, Jalisco presenta un déficit habitacional (aproximadamente 225 mil hogares, 9.7% de las viviendas) en condiciones precarias o sin acceso a vivienda digna (Casarín, 2024).

Mapa 5.2.A – Porcentaje de vivienda deshabitada por municipio del AMG (Datos de 2020, IIEG/INEGI)



Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG, 2021).

En otras palabras, por cada hogar que carece de vivienda adecuada hay aproximadamente dos viviendas vacías – “hay gente sin casa y casas sin gente” (Villaseñor, 2025). Esta paradoja evidencia una enorme ineficiencia

socioeconómica y urbana: recursos habitacionales ociosos conviven con necesidades insatisfechas, lo que agrava la crisis de acceso al alojar las viviendas disponibles fuera del alcance geográfico o económico de quienes las necesitan.

Tabla 5.2.A – Vacancia habitacional y uso temporal por municipio del AMG (Datos de 2020, INEGI/IIEG)

Municipio	Total de viviendas particulares	Viviendas particulares habitadas	Viviendas particulares deshabitadas	Viviendas particulares de uso temporal	Tasa de deshabitadas	Tasa uso temporal
El Salto	86,425	65,711	18,057	2,357	20.9%	2.7%
Guadalajara	519,834	456,815	49,027	11,199	9.4%	2.2%
San Pedro Tlaquepaque	110,157	96,903	11,073	1,592	10.1%	1.4%
Tlajomulco de Zúñiga	284,537	202,458	69,929	11,109	24.6%	3.9%
Tonalá	150,901	128,236	18,889	3,035	12.5%	2.0%
Zapopan	390,516	336,512	41,899	10,177	10.7%	2.6%

Fuente: elaboración propia con datos del Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG, 2021).

Las causas estructurales de esta vacancia masiva se vinculan al modelo de desarrollo urbano y de vivienda de las últimas décadas. Entre 2000 y 2015 la política habitacional federal incentivó la producción extensiva de vivienda de interés social en la periferia metropolitana, privilegiando el volumen sobre la planeación territorial. Se edificaron grandes fraccionamientos alejados y desconectados, generalmente carentes de transporte, servicios urbanos e infraestructura básica (Mecanismos para el abordaje de la vivienda deshabitada y el acceso a la vivienda: El alquiler social como política pública local. Experiencias desde Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. – Revista Vivienda Infonavit, 2023). A esto se sumó la entrega indiscriminada de créditos hipotecarios (INFONAVIT, FOVISSSTE) sin evaluar la viabilidad urbana de los proyectos, junto con esquemas de

subsidio que beneficiaron la expansión periférica sobre la densificación interna.

El resultado fue un boom de vivienda mal localizada: cientos de miles de viviendas de bajo costo construidas en suelo de baja renta urbana, pero poco habitable. Muchas familias adjudicatarias jamás ocuparon esas viviendas o las abandonaron pronto, sea por la falta de equipamientos y oportunidades en su entorno, por los elevados costos de transporte diarios, inseguridad o simplemente incapacidad de pagar los créditos adquiridos (Mecanismos para el abordaje de la vivienda deshabitada y el acceso a la vivienda: El alquiler social como política pública local. Experiencias desde Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. – Revista Vivienda Infonavit, 2023) (Notimex, 2020).

Asimismo, no pocas unidades se compraron solo como inversión especulativa (en espera de plusvalías), quedando deshabitadas. Todo ello derivó en uno de los efectos negativos más graves de dicho modelo: la deshabitación habitacional generalizada. Por primera vez, el Censo 2010 registró una tendencia al alza en la vacancia en todo México (Sánchez y Salazar, 2011), tendencia que se profundizó en 2020 con más de 6 millones de viviendas vacías a nivel nacional (Mecanismos para el abordaje de la vivienda deshabitada y el acceso a la vivienda: El alquiler social como política pública local. Experiencias desde Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. – Revista Vivienda Infonavit, 2023).

Estas viviendas desocupadas se concentran desproporcionadamente en los conjuntos periféricos de interés social de reciente creación. En el AMG, ejemplos emblemáticos sobran: desarrollos como Hacienda Santa Fe en Tlajomulco –uno de los mayores conjuntos del país– quedaron parcialmente fantasma, con onerosos costos sociales. Hacia 2020 Santa Fe tenía en torno a 20 mil casas abandonadas (Perimetral, 2021). Estudios locales confirman que los principales motivos de abandono de vivienda en la periferia tapatía son la lejanía y aislamiento, la ausencia de transporte público y servicios básicos, la inseguridad en los fraccionamientos y, en ocasiones, problemas legales de los inmuebles (p. ej. créditos impagables o propiedad intestada). En suma, la elevada vacancia habitacional en Guadalajara no es fortuita, sino el resultado de desequilibrios estructurales

en la planeación urbana y el mercado de vivienda. Se construyó mucho, pero no donde la gente podía o quería vivir.

Las implicaciones de esta disfunción son profundas. Por un lado, la abundancia de vivienda vacía representa un desperdicio de capital físico y tiende a degradar el entorno urbano: La desocupación genera externalidades negativas —vandalismo, inseguridad y deterioro del entorno— que deprimen valores inmobiliarios y desincentivan la reocupación (Breniz Hernández, 2023).

Por otro lado, la escasez de vivienda efectivamente accesible en zonas consolidadas ejerce una presión alcista sobre los precios en esos mercados. En el Área Metropolitana de Guadalajara, la oferta de vivienda en áreas bien localizadas crece más lento que la demanda, alimentada por el aumento poblacional y el interés de inversionistas; así, pese al “exceso” de casas en la periferia, en la ciudad los precios se disparan. A su vez, los precios medidos por el Índice SHF muestran apreciaciones relevantes en Guadalajara ($\approx 9.8\%$ anual en 1T-2025), consistentes con un entorno de crédito hipotecario profundo y con tasas reales aún positivas, condiciones que tienden a capitalizarse en precios cuando la oferta no se expande al mismo ritmo (SHF, 2025).

Procesos de renovación impulsados por el sector público y la inversión inmobiliaria en el centro —como los asociados a la Ciudad Creativa Digital— han sido identificados como vectores de gentrificación y revalorización del suelo, independientemente de la presencia de alquileres turísticos, subrayando el papel de políticas urbanas y del mercado de suelo en la reconfiguración socioespacial del núcleo metropolitano (Espinosa y Cornejo, 2022). Finalmente, la magnitud de la vacancia estatal y metropolitana registrada por el Censo 2020 confirma que no se trata de “exceso” utilizable de inmediato, sino de un parque habitacional con fricciones de localización, calidad y tenencia que no compite con la demanda efectiva en barrios centrales; su existencia, por sí misma, no frena el alza de precios donde la elasticidad de oferta es baja (INEGI, 2021).

Frente a esta problemática compleja, se han comenzado a tomar medidas de política pública en años recientes. A nivel federal y local se han

propuesto programas para reutilizar y rehabilitar vivienda abandonada, reconectándola con la demanda efectiva. INFONAVIT y SEDATU, por ejemplo, lanzaron en 2019–2021 una estrategia para recuperar decenas de miles de casas deshabitadas en municipios prioritarios (incluido Tlajomulco), mediante su adquisición, mejora y reasignación a nuevos beneficiarios (Notimex, 2020). En Jalisco, el gobierno estatal se ha sumado a esquemas como “Vivienda para el Bienestar” (desde 2025) orientados a construir vivienda social y también a reconstruir entornos habitacionales deteriorados (v.g. fraccionamientos con alta vacancia).

Por su parte, el Ayuntamiento de Guadalajara (2022) aprobó un Plan de Desarrollo Urbano que incentiva la redensificación del Centro Histórico – autorizando más de 600 nuevas viviendas verticales en dicha zona (Casarín, 2024) – con la meta declarada de repoblar el centro histórico de la ciudad y bajar los precios mediante mayor oferta. No obstante, urbanistas y colectivos barriales advierten que, sin garantías de asequibilidad, esta “revitalización” podría derivar en una gentrificación rampante, atrayendo principalmente a residentes de mayor poder adquisitivo y elevando aún más los costos en el centro (Casarín, 2024). En paralelo, se exploran instrumentos normativos y fiscales para corregir los desequilibrios del mercado.

La evidencia sugiere que aun reduciendo de forma relevante los listados STR (Short-Term Rental / Alojamiento temporal de corta estancia), las rentas no necesariamente bajan sin reasignación efectiva al LTR (Long-Term Rental / Arrendamiento residencial de largo plazo), y existe el riesgo de menor inversión residencial si el marco regulatorio no se acompaña de políticas pro-oferta (simplificación de licencias, mayores densidades donde corresponda, fomento del LTR y de vivienda asequible).

5.3. Las barreras de acceso al financiamiento habitacional, particularmente para población de bajos ingresos o en condición de informalidad laboral

El acceso a una vivienda adecuada está fuertemente mediado por la capacidad de los hogares de financiar su adquisición o construcción. En México y Jalisco, el sistema de crédito habitacional formal (Infonavit, Fovissste, banca comercial) está principalmente disponible para trabajadores formales con ingresos estables. Esto constituye una causa estructural de exclusión, ya que una gran proporción de la población activa no forma parte del sector formal de forma sostenida en la economía. Incluso entre la población formal afiliada a institutos de vivienda, el acceso al crédito está limitado por los bajos ingresos. El caso de Infonavit en Jalisco es ilustrativo: según datos del propio instituto, más de 894 mil trabajadores en el estado han acumulado derechos para un crédito Infonavit (es decir, cumplen con los requisitos básicos); sin embargo, “la mayoría no lo usa por ganar menos de dos salarios mínimos” (Reyes, 2025, p. 71-75). Esto indica que los montos de crédito disponibles para salarios bajos no alcanzan para comprar una vivienda en el mercado formal, o bien que las cuotas resultarían impagables para esos trabajadores. De hecho, Infonavit clasifica y opera con segmentos de valor (económica–popular, tradicional, media-residencial) y en los últimos trimestres ha concentrado su dinámica de originación en derechohabientes de hasta 5 UMA, es decir, en los tramos de menor valor, pero aun así buena parte de la población objetivo queda fuera (Infonavit, 2024).

En los últimos cinco años, la situación se vio agravada por el aumento en los precios de la vivienda y las tasas de interés. Entre 2021 y 2023, México experimentó alzas anuales de alrededor del 8-12% en el precio de la vivienda (SHF, 2023), superando el crecimiento salarial e impactando la asequibilidad. Paralelamente, las tasas hipotecarias en bancos comerciales subieron con el incremento de la tasa de referencia del Banco de México, encareciendo el crédito. Si bien Infonavit y Fovissste ofrecen condiciones preferenciales, sus créditos tradicionalmente estuvieron

indexados a salarios (VSM) lo que generó deudas crecientes; afortunadamente desde 2019-2020 iniciaron la conversión de créditos a pesos para dar mayor certidumbre al pago. Aun así, el crédito sigue siendo inaccesible para amplios sectores: por ejemplo, se ha reportado que solo 2 de cada 10 trabajadores que consultan sus puntos Infonavit logran obtener la puntuación o capacidad necesaria para un crédito efectivo (El Siglo de Durango, 2024, citado en CANADEVI, 2024). En 2020, la colocación de créditos hipotecarios cayó 9.5% a nivel nacional (todas las instituciones), en un contexto de incertidumbre por COVID-19.

En efecto, la tasa de informalidad laboral en Jalisco ronda el 45-47% en los años recientes (INEGI, 2023), mientras que a nivel nacional supera el 55% de los trabajadores (México ¿Cómo Vamos?, 2023). Esta cifra implica que cerca de la mitad de la fuerza laboral jalisciense no cotiza a la seguridad social ni cuenta con mecanismos de crédito hipotecario tradicionales. Para estos trabajadores informales, de ingresos bajos o variables, el camino hacia la vivienda pasa por soluciones autogestivas: alquiler precario, autoconstrucción progresiva en suelo irregular, o espera de apoyos gubernamentales. La consecuencia es la reproducción de asentamientos informales y viviendas de baja calidad, alimentando el rezago habitacional cualitativo (viviendas sin servicios, construcciones deficientes, hacinamiento, etc.).

A partir de la serie metropolitana 2019–2025 de financiamiento a vivienda (acciones, montos deflactados a MXN de 2024 y “ticket” promedio = monto/acciones), el comportamiento es claro. El volumen de acciones se mantiene estable entre 2019 y 2021 (60,351–69,898), cae en 2022 (52,663) y se recupera con fuerza en 2024 hasta su máximo del periodo (74,895). En términos reales, el monto total acompaña esa trayectoria y alcanza \$55.6 mil millones en 2024. El ticket promedio sube de \$689.9 mil en 2019 a \$1.006 millones en 2022, modera en 2023–2024 (\$864.3 mil y \$742.2 mil, respectivamente) y repunta a \$1.022 millones en 2025 YTD. Esta secuencia sugiere que, además del ciclo macro y de costos, hubo cambios de composición del financiamiento: años con mayor peso de organismos de ticket alto elevan el promedio, mientras años dominados por organismos de cobertura masiva lo reducen.

Tabla 5.3.A – Evolución del financiamiento habitacional, AMG, 2019–2025 (MXN 2024)

Año	Total de acciones	Monto financiado (2024 = 100)	Ticket promedio (2024 = 100)
2019	60,351	\$ 41,573,302,241.01	\$ 688,858.55
2020	61,134	\$ 46,787,268,162.23	\$ 765,323.19
2021	69,898	\$ 52,966,360,160.51	\$ 757,766.46
2022	52,663	\$ 53,000,003,571.57	\$ 1,006,399.25
2023	61,102	\$ 52,811,224,525.09	\$ 864,312.54
2024	74,895	\$ 55,586,679,033.77	\$ 742,194.79

Índice base diciembre de 2024 = 100

Fuente: elaboración propia con datos de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) / Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU, 2024).

La estructura por organismo confirma esa lectura. En 2024, Infonavit concentra la mayor parte de las acciones (56,167), con un ticket promedio moderado (\$408 mil). La banca regulada (CNBV) registra menos acciones (13,497) pero un monto total superior (\$31.7 mil millones) y, por tanto, un ticket muy elevado (\$2.35 millones). El resto de los organismos (FOVISSSTE, Banjercito, etc.) aporta volúmenes menores y no modifica la tendencia general. En 2025 el patrón se mantiene: menos acciones totales, pero un ticket nuevamente alto por mayor peso relativo de créditos bancarios. Metodológicamente, esto obliga a leer 2025 como parcial y no anualizarlo.

Integrado a la narrativa del déficit, el mensaje es doble. Primero, existe capacidad financiera para atender necesidades habitacionales: el sistema colocó entre 53 y 56 mil millones de pesos reales anuales en 2022–2024, y el máximo de acciones en 2024 indica una demanda formal activa. Segundo, esa capacidad no garantiza por sí sola una reducción del rezago donde éste es más intenso. El diagnóstico municipal (CONAVI, 2020) muestra prevalencias altas de rezago en El Salto y Tonalá y un perfil de necesidades orientado principalmente a ampliación y mejoramiento, con sustitución minoritaria. Si el crédito que crece más es el de ticket alto y se

destina a adquisiciones en segmentos medios o superiores, la cobertura sobre hogares de menores ingresos, que concentran el rezago, puede quedar limitada. La consecuencia práctica es que la política debe alinear mezcla de productos (nueva, usada, mejoramiento) y localización con la estructura del rezago; de lo contrario, el aumento de colocación financiera no se traducirá en cierres efectivos de brecha.

Respecto a precios de venta y de renta, el financiamiento opera como un impulso de demanda que se capitaliza en precios cuando la oferta es poco elástica en el corto plazo. En submercados con restricciones de suelo y densidad – o con alta accesibilidad donde la demanda se concentra –, años de ticket elevado y mayor peso bancario tienden a desplazar el nivel de precios al alza más que a expandir cantidades. La evidencia disponible es compatible con este mecanismo: 2022 y 2025 (a la fecha) muestran tickets superiores a un millón de pesos; si, simultáneamente, la producción formal nueva se orienta a segmentos medios y la habilitación de suelo bien localizado es lenta, el efecto probable es una mayor presión sobre los precios de venta en esas áreas. En renta el canal es similar pero más matizado: la expansión del crédito puede reducir demanda de alquiler en el margen (hogares que pasan a compra), pero también puede elevar rentas en colonias centrales si la inversión se dirige a adquisición y rehabilitación de vivienda usada que mejora de calidad y se ofrece a precios más altos. El balance entre ambos efectos depende de la elasticidad de oferta por zona y de la distribución territorial del financiamiento.

La evidencia sobre forma de ocupación del suelo y seguridad jurídica aporta una capa explicativa central del funcionamiento del mercado habitacional del AMG. En una muestra georreferenciada de 4,414 registros con zonificación asignada, 24.2% presenta estatus Irregular (1,069 casos); de éstos, 44.3% se localiza en tejido urbano (urbano consolidado o en consolidación), 26.2% en áreas de habilitación, 21.5% en zonas conflictivas (protección, conservación, cauces, patrimonio), 6.5% en rústico y 1.5% en alto impacto. Esta distribución condiciona el tipo de solución viable: en tejido urbano, la ruta es regularización más mejoramiento/ampliación; en habilitación, regularización planificada con estándares de densidad, vialidad y equipamiento; en zonas conflictivas, gestión de riesgo y, de ser

necesario, relocalización (Base de zonificación AMG, 2025, datos del autor). Asimismo, la irregularidad limita el acceso al crédito formal (título y factibilidades), lo que ayuda a entender por qué un mayor volumen de financiamiento no reduce automáticamente el rezago cualitativo identificado en los perfiles municipales (predominio de carencias de espacio) y por qué la recomposición reciente del financiamiento hacia tickets más altos y mayor peso bancario convive con una cobertura acotada en hogares de menores ingresos.

La relación con el aumento de precios de venta y renta es directa porque, en submercados de alta demanda y oferta poco elástica (suelo escaso y tiempos regulatorios), los incrementos del ticket y de la participación bancaria tienden a capitalizarse en precios más que en cantidades, especialmente en U1/U2; la regularización en tejido urbano puede además elevar expectativas y apreciar el suelo, por lo que conviene acompañarla con vivienda asequible y mecanismos de captura de plusvalías. En renta, la formalización y el mejoramiento elevan el precio hedónico (mejor calidad/servicios), con riesgo de presión en corredores en consolidación si no median instrumentos de renta asequible. A la inversa, una consolidación planificada en áreas de habilitación —alineada al POTmet/PCU— sí puede ampliar la oferta donde hay infraestructura y mitigar presiones de precio.

Frente a este panorama, el gobierno ha emprendido algunas iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda de la población no atendida por el mercado formal. Por un lado, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ha lanzado programas de subsidio y autoproducción dirigidos a población no derechohabiente (personas que no cotizan en Infonavit/Fovissste). Un ejemplo reciente es el convenio “Vivienda para el Bienestar” firmado en 2025 entre SEDATU y el Gobierno de Jalisco, que contempla construir 10 mil viviendas nuevas para población no derechohabiente en el estado (Gobierno de México, 2025; Reyes, 2025, p. 62-65). Estas viviendas serían de interés social, subsidiadas o con apoyo directo, buscando atender a quienes no pueden acceder a un crédito tradicional. Asimismo, se incluyen acciones de regularización de suelo (15 mil lotes en Jalisco) para otorgar certeza jurídica a familias que han construido por su cuenta (Reyes, 2025, p. 97-100).

Por otro lado, se reconoce la importancia de la autoconstrucción asistida como vía para reducir el rezago: la nueva política nacional enfatiza la “producción social de vivienda” y promueve que recursos públicos apoyen mejoras, ampliaciones o construcción progresiva en terrenos propios (SEDATU, 2019). Esto supone un giro respecto al modelo anterior que privilegiaba exclusivamente la vivienda desarrollada por empresas formales. No obstante, dichos esfuerzos apenas comienzan a escalar. La informalidad laboral y la falta de acceso al crédito siguen siendo barreras estructurales: mientras casi la mitad de la población trabajadora esté al margen de la seguridad social, el Estado enfrentará el reto de proveer alternativas habitacionales para millones de personas mediante subsidios, renta social, autoproducción u otros instrumentos no basados puramente en el crédito hipotecario tradicional.

5.4 Las deficiencias en la planeación urbana y en la gestión del suelo.

La última gran causa estructural del problema de vivienda en el AMG radica en la planeación urbana y la gestión del suelo, incluyendo las normas e instrumentos (o la falta de ellos), que rigen el desarrollo urbano. Históricamente, el crecimiento de Guadalajara y sus municipios conurbados ocurrió de forma extendida y desarticulada, con escasa coordinación metropolitana. Durante décadas, cada municipio autorizó fraccionamientos en su territorio sin una visión integral, lo que resultó en una expansión urbana horizontal y de baja densidad, consumiendo extensas reservas de suelo periurbano (IIEG, 2019).

Entre 1980 y 2010, la mancha urbana de las ciudades mexicanas con más de 50 mil habitantes se expandió tres veces más rápido que su población, reflejando dispersión (SEDATU, 2019, p. 51-59). Guadalajara no fue la excepción: la ciudad creció hacia sus suburbios lejanos (Tlajomulco, El Salto, Zapopan periferia) en búsqueda de suelo barato para vivienda, en lugar de densificarse o renovar áreas centrales.

Este patrón de planeación deficiente fomentó la construcción de vivienda en lugares mal localizados, sin servicios ni transporte, lo que –como se

mencionó– derivó en el abandono de miles de unidades. Asimismo, provocó desequilibrios demográficos: el municipio central de Guadalajara perdió más de 265 mil habitantes en las últimas tres décadas (UDG TV, 2025), mientras la población se reasentaba en fraccionamientos periféricos. Esto generó costos elevados en movilidad (mayores tiempos de traslado), subutilización de infraestructura en el centro, encarecimiento de la vivienda bien ubicada y ruptura de las redes comunitarias (UDG TV, 2025). En síntesis, la ausencia de una planeación metropolitana eficaz ha sido un factor clave tras los problemas habitacionales: la ciudad creció, pero no de manera ordenada ni equitativa.

Licencias, permisos e impuestos

Los procesos formales de construcción y compra de vivienda generan sobre costos que se trasladan a los precios. Por ejemplo, se estima que retrasos burocráticos y trámites excesivos agregan aproximadamente 17 % al valor de la vivienda. Además, los impuestos asociados encarecen la adquisición: en Jalisco el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) ronda del 2 % al 4.5 % del valor del inmueble. En Guadalajara opera también un pago extra por ampliar el coeficiente de utilización de suelo (ICUS) –una cuota municipal para construir más niveles– que eleva los costos de obra (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025).

En conjunto, estas cargas formales desplazan la oferta hacia proyectos de mayor precio medio y alto, reduciendo la producción de vivienda asequible. Así, la mezcla de nueva oferta se orientó 2019–2024 hacia segmentos medios y residenciales (p.ej. de ~44 % a ~52 % del total en el segmento medio), en detrimento de viviendas populares/económicas. Esto dificulta que las familias de menores ingresos accedan al mercado formal, presionando al alza la renta y venta de la oferta existente. En contraste, la vivienda informal o autoconstruida elude parte de estos trámites e impuestos (Sánchez, 2021), pero conlleva precariedad (falta de servicios, irregularidad legal) y suele ubicarse en áreas periféricas mal servidas. En ambos casos, los elevados costos normativos y fiscales aumentan el precio final de la vivienda formal y limitan la oferta oficialmente disponible, alimentando la escalada de precios de renta y venta.

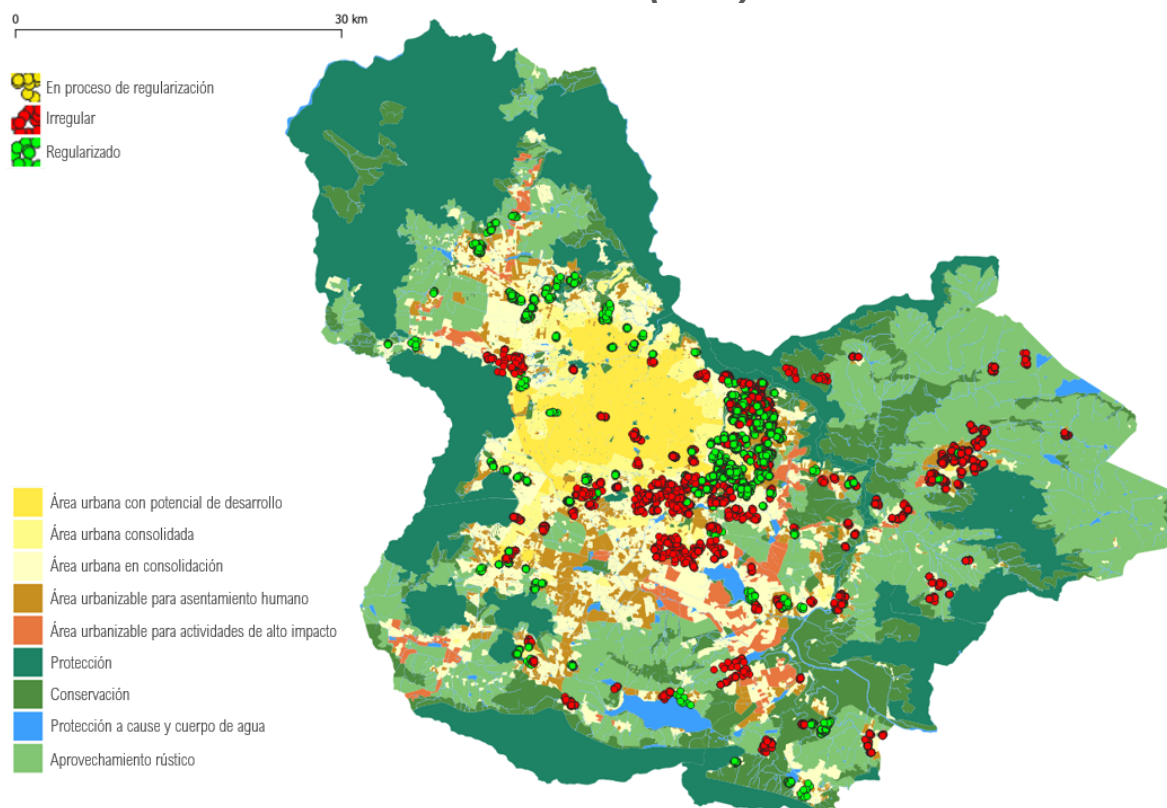
Regulaciones de uso de suelo restrictivas

Las normas de zonificación estatales y municipales imponen restricciones de densidad, lote mínimo y altura que reducen la cantidad de viviendas posibles por predio. Por ejemplo, el Reglamento Estatal de Zonificación de Jalisco establece lotes mínimos amplios, alturas limitadas y coeficientes de construcción acotados (Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, 2021, Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 2001). Estas reglas limitan la densificación en zonas consolidadas, reduciendo la oferta de vivienda en las áreas de mayor demanda. Al restringir la construcción – especialmente en municipios con alta demanda – se incrementa la presión sobre el suelo existente. En Guadalajara y Zapopan, por ejemplo, la limitación de densidad ha concentrado la vivienda asequible en zonas marginadas, mientras que la escasez de permisos en colonias centrales eleva sus valores (Ayuntamiento de Guadalajara, 2025). En resumen, las regulaciones urbanísticas rígidas comprimen la oferta residencial, lo cual incrementa los precios unitarios de vivienda. Investigaciones locales concluyen que estas barreras normativas (densidades bajas, largos trámites de uso de suelo) son causa de la falta de vivienda accesible y elevan los costos del hábitat.

Limitación de suelo urbanizable y reservas territoriales

Las políticas de ordenamiento metropolitano han recortado drásticamente el área destinada a expansión urbana. En el Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) original (IMEPLAN, 2016) se identificó un exceso de suelo habilitable y se eliminó ~76 % de las reservas urbanas excedentes (~16 000 ha) para frenar la expansión descontrolada. Luego, la actualización de 2024 del POTmet redujo aún más el suelo urbano futuro: recortó ~45 % de la superficie urbanizable proyectada, aumentando las áreas protegidas y rurales sin desarrollo (IMEPLAN, 2024). Además, se clasificaron como no urbanizables más de 13 000 ha por riesgos (inundaciones, fallas geológicas). Estas medidas, si bien protegen el medio ambiente, acotan la oferta de nuevos desarrollos habitacionales.

Mapa 5.4.A – Contraste de asentamientos irregulares versus zonificación (AMG)



Fuente: elaboración propia con bases de datos vectoriales del Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo (IMEPLAN) / Sistema Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) en <https://zoom.imeplan.mx/>.

En municipios periféricos (p.ej. Tlajomulco, El Salto) donde antes había gran disponibilidad de suelo barato, ahora una porción mayor se reserva o se restringe. El resultado es que la expansión urbana disponible no crece al ritmo de la demanda, encareciendo el suelo urbano y la vivienda. De hecho, a pesar del “exceso” de viviendas periféricas, en zonas céntricas de Guadalajara la oferta crece más lento que la demanda, provocando aumentos de precios. El índice SHF reportó una apreciación de la vivienda en Guadalajara ~9.8 % anual en el 1T-2025, reflejo de la elevada demanda frente a la oferta limitada por los recortes de suelo. En síntesis, la limitación de suelo urbanizable impide ampliar la oferta habitacional metropolitana, lo que, combinado con la creciente demanda poblacional e inversionista, impulsa al alza los precios de renta y venta.

Especulación inmobiliaria y tierra ociosa

Una proporción significativa de vivienda se mantiene vacía o en manos de especuladores. Según datos del IIEG, en 2020 había 333 647 viviendas deshabitadas en Jalisco (13 % del total estatal), de las cuales ~209 000 se localizan en el AMG; en Tlajomulco de Zúñiga una de cada cuatro viviendas estaba abandonada. Esta abundancia de casas vacías –muchas adquiridas como inversión– coexiste con fuerte escasez en zonas consolidadas (sólo 2 de cada 3 hogares con déficit tendrían dos casas vacías existentes). El bajo cobro histórico del impuesto predial ha favorecido la especulación: se permiten terrenos ociosos aguardando plusvalía. También la proliferación de alquileres turísticos ha convertido la vivienda en mercancía: diagnósticos recientes reportan barrios guadalajareños donde colonias con hasta 50 % de hogares dedicados al hospedaje de corto plazo, fenómeno atribuido a inversionistas que acaparan inmuebles.

En suma, la especulación y tenencia ociosa reducen la oferta efectiva en el mercado residencial. Esto incrementa la competencia por la vivienda realmente disponible: donde la oferta es rígida, la demanda insatisfecha empuja al alza el precio. En el AMG, pese al gran número de casas periféricas vacías —con tasas altas de vivienda deshabitada en municipios periféricos como Tlajomulco e Ixtlahuacán—, el desajuste entre una oferta localizada en periferia y la demanda en áreas centrales sigue presionando precios (IIEG, 2021; IIEG, 2021-b). En términos de precios, el Índice SHF para la ZMG muestra incrementos anuales recientes cercanos a 9–10%: 9.81% a/a en 1T-2025 y 10.5% en el primer semestre de 2025 (IIEG, 2025; SHF, 2025). Dicho de otro modo, la especulación concentra la oferta útil en pocas manos y deja escasos recursos habitacionales para quienes los necesitan, exacerbando el encarecimiento general de la vivienda.

Costos ocultos y corrupción en los procesos

La corrupción y los pagos paralelos inflan aún más los costos de la vivienda formal. Reportajes periodísticos documentan que existen “gestores” ligados a oficinas municipales de Obras Públicas que ofrecen trámites exprés de licencias por pagos en efectivo extra (El Informador, 2017). Un caso registrado: se ofrecía tramitar una licencia de construcción en 15 días a cambio de cerca de 6,500 pesos “por fuera”, cuando el proceso regular tomaba más de mes y medio. Estos sobre costos ocultos (mordidas) no sólo

encarecen la vivienda final, sino que distorsionan el proceso: aquellos que pueden, pagan para acelerar, incrementando el precio de obra, mientras que otros se ven obligados a construir informalmente. Adicionalmente, suele haber cargos no publicitados y honorarios de intermediarios que elevan el costo real de los permisos. En conjunto, la corrupción multiplica los costos normativos oficiales, agravando el encarecimiento. La implicación es clara: además de las tarifas reguladas, los sobornos y comisiones informales aumentan el precio de producir vivienda, repercutiendo en rentas y ventas más altas. El fenómeno informal de “licencias exprés” descrito encarece la construcción nueva, mientras que la falta de transparencia en trámites desalienta proyectos formales de vivienda económica.

En resumen, en el Área Metropolitana de Guadalajara estos cinco factores –(1) trámites e impuestos formales altos y desmedidos, (2) reglamentos de uso del suelo rígidos, (3) recortes al suelo urbanizable, (4) especulación/terrenos ociosos y (5) corrupción en los trámites– interactúan para restringir la oferta efectiva y elevar los costos de la vivienda. Las restricciones regulatorias (densidades y áreas protegidas) limitan cuánto se puede construir, mientras que los costos administrativos y fiscales elevan el precio de cada vivienda nueva. Al mismo tiempo, la existencia de muchos predios y casas sin uso intensifica la presión de precios en el mercado activo. Este conjunto de barreras incrementa la rigidez de la oferta ante una demanda creciente, traducándose en aumentos sostenidos de las rentas y precios de venta en Guadalajara, Zapopan, Tlajomulco y otros municipios.

5.5 Otras causas estructurales

Según el Plan Estatal de Vivienda 2018–2024, Visión 2050, elaborado por el Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI, 2024) y publicado en el periódico oficial *El Estado de Jalisco* en 2024. Además de las causas aquí desarrolladas, se identifican otras problemáticas estructurales que inciden en el fenómeno habitacional de Jalisco y, en particular, en el Área Metropolitana de Guadalajara:

1. **Segregación socioespacial.** El modelo expansivo de la ciudad ha generado una separación marcada entre zonas bien servidas y periferias desprovistas de infraestructura. Esta fragmentación del territorio reproduce desigualdades sociales y limita el acceso equitativo a la vivienda adecuada, ya que muchos hogares se ven forzados a habitar en áreas aisladas, lejos de oportunidades de empleo y servicios urbanos.
2. **Carencias en infraestructura y servicios urbanos.** Se enfatiza que parte importante de la vivienda nueva se ha construido sin dotación adecuada de agua, transporte, equipamientos y servicios básicos, lo que afecta directamente su habitabilidad. Estas deficiencias generan entornos urbanos poco sostenibles y agravan el fenómeno de abandono de vivienda en la periferia.
3. **Déficit de vivienda en renta asequible.** El PEV señala la ausencia de políticas sólidas para incentivar vivienda en alquiler, lo cual limita las alternativas de acceso habitacional para sectores que no cuentan con capacidad de compra o crédito hipotecario. El desarrollo de un mercado de renta regulado y asequible aparece como una línea estratégica pendiente.
4. **Débil coordinación institucional y metropolitana.** Finalmente, el Plan advierte que la fragmentación entre niveles de gobierno y la falta de continuidad en la política de vivienda reducen el impacto de las acciones públicas. La ausencia de un enfoque metropolitano integral contribuye a la dispersión de esfuerzos y a la falta de eficacia en la atención del déficit.

En conjunto, estas causas complementan el panorama de factores estructurales —aunque no agotan otras posibles explicaciones— que ayudan a entender la crisis habitacional en el AMG.

Conclusiones del capítulo 5: Posibles causas estructurales del mercado de vivienda (AMG, últimos 5 años)

Este capítulo partió de la premisa de que el encarecimiento de la vivienda en el AMG es un fenómeno multifactorial, cuya comprensión exige ir más

allá de explicaciones coyunturales para identificar sus posibles causas estructurales. El análisis confirma esta hipótesis dado que revela un sistema complejo de fallas interconectadas que han tensionado el mercado hasta su punto actual.

El diagnóstico muestra un desequilibrio fundamental entre la oferta y la demanda. Por un lado, persiste un déficit habitacional centrado en la necesidad de mejoramiento y ampliación –déficit cualitativo–, mientras la producción formal se concentra en segmentos de mayor precio, creando una clara brecha de asequibilidad –déficit cuantitativo, entendido como la necesidad de construir viviendas nuevas–. Paradójicamente, esto coexiste con un elevado parque habitacional deshabitado, producto de un modelo de expansión urbana que privilegió el volumen sobre la localización, lo que deja un inventario ocioso en periferias mal conectadas que no alivia la presión sobre las zonas consolidadas.

A esta disfuncionalidad se suman las barreras de acceso. Un sistema de financiamiento diseñado para el sector formal excluye a casi la mitad de la población trabajadora, mientras que una planeación urbana deficiente — marcada por normativas restrictivas, altos costos burocráticos y especulación del suelo— limita la oferta de vivienda bien localizada (en zonas consolidadas o que potencialmente pueden serlo) y asequible. La interacción de estos elementos ha creado un ciclo vicioso: se construye vivienda que no responde a las necesidades de la mayoría, en lugares de difícil acceso, y para la cual no existen mecanismos de financiamiento viables.

En conclusión, el problema de la vivienda en el AMG no es un evento aislado, sino el resultado predecible de estas causas estructurales acumuladas en el tiempo. La crisis de asequibilidad es, en esencia, una crisis de un modelo de desarrollo urbano y de vivienda que ha demostrado ser incapaz de alinear la producción, el financiamiento y la gestión del suelo con las necesidades reales de su población. Por lo tanto, cualquier solución efectiva deberá, necesariamente, trascender las medidas superficiales para abordar la raíz sistémica de estos desequilibrios.

Conclusiones

La presente investigación tuvo como objetivo central determinar la magnitud y significancia estadística del impacto del alojamiento temporal en los precios de la vivienda del AMG, para responder a la pregunta: ¿es este un factor causal determinante del encarecimiento o, en su lugar, responde a un conjunto más complejo de causas estructurales?

En ese sentido, la conclusión principal, con base en la evidencia empírica analizada, es contundente: el alojamiento temporal no es un factor causal determinante en el encarecimiento generalizado de la vivienda en la metrópoli.

El análisis estadístico demuestra que su influencia directa en los precios de renta y venta es marginal y no estadísticamente significativa una vez que se controlan los factores espaciales. Por el contrario, el estudio confirma que el alza de precios responde a un conjunto de causas estructurales profundas y preexistentes, como un déficit habitacional persistente, un elevado parque de vivienda deshabitada y mal localizada, barreras de acceso al financiamiento y deficiencias en la planeación urbana.

De esta forma, se concluye que atribuir al alojamiento temporal la responsabilidad principal de la crisis de asequibilidad es una simplificación que desvía la atención de los problemas de fondo, mientras que, por otro lado, se documenta que esta actividad tiene beneficios económicos y fiscales medibles para el AMG.

Contexto y narrativa pública

La discusión pública sobre el alojamiento temporal ha estado nutrida por narrativas que tienden a sobredimensionar sus efectos urbanos negativos, mientras que la evidencia empírica disponible sugiere impactos más acotados, positivos y heterogéneos por territorio. A la luz del material analizado, conviene hacer un reencuadre el diagnóstico: la relación entre alojamiento de corta duración y encarecimiento generalizado de la vivienda no es mecánica ni unívoca; requiere de un análisis multifactorial

profundo. Por ello, atribuir al alojamiento temporal responsabilidad del problema habitacional conduce a soluciones incompletas.

La política de vivienda más efectiva sigue siendo aquella que incrementa y diversifica la oferta -vivienda asequible, rehabilitación, densificación (donde corresponde) y simplificación de licencias-, combinada con instrumentos de gestión fina (reglas claras y fiscalización proporcionada y equitativa, estándares de convivencia, trazabilidad fiscal) que permiten atender externalidades donde realmente se manifiestan.

Allí donde se han ensayado restricciones amplias sin un componente pro-oferta robusto, los resultados muestran desplazamientos indeseados (hacia mercados no regulados, hacia modalidades temporales distintas o hacia jurisdicciones contiguas) que no resuelven la asequibilidad estructural. En cambio, los esquemas que articulan reglas claras y fiscalización proporcionada y equitativa con políticas de vivienda social tienden a preservar la actividad turística urbana como motor de consumo local -restaurantes, comercio de proximidad, servicios culturales-, al mismo tiempo que protegen la función residencial.

El balance que emerge es claro: el alojamiento temporal no debe concebirse como antagonista de la ciudad residencial, sino como un componente del ecosistema urbano cuya contribución depende del diseño institucional que lo enmarca. Integrarlo con criterios objetivos y comprobables permite capitalizar su derrama económica y su capacidad de distribuir flujos de demanda más allá de los corredores tradicionales, sin perder de vista los objetivos de acceso y estabilidad habitacional.

Caracterización del alojamiento temporal en el AMG

La metodología utilizada en el estudio articula un denominador demográfico estable -el parque habitacional observado en el Censo 2020- con una medición continua de actividad que convierte anuncios en unidades equivalentes bajo tres umbrales de medición. El resultado es un indicador replicable que permite seguir, con márgenes de sensibilidad explícitos, el peso del alojamiento temporal sobre el parque habitacional total, su relación con la vacancia y con el uso temporal censal, y su

distribución territorial entre municipios y colonias. Esta construcción hace comparables los resultados entre jurisdicciones del AMG bajo un estándar transparente y reproducible.

En conjunto, los resultados son coherentes entre sí: (i) el peso metropolitano de la STR en el AMG es muy pequeño frente al parque total (0.3–0.4%); (ii) su contribución es mayor dentro de subconjuntos específicos -vacancia y uso temporal-, lo que refuerza la interpretación de que gran parte de la actividad se ancla en vivienda no utilizada de forma permanente; (iii) el aumento de rentas en colonias con cierta densidad de alojamientos temporales no es necesariamente por la actividad de los alojamientos en sí, sino porque esas colonias ya concentran servicios, centralidad y dinámicas espaciales de precios (en escenarios en los cuales parece haber un vínculo directo entre densidad de anuncios, el estudio demuestra que el vínculo se explica mejor como parte del contagio espacial de precios urbanos); y (iv) la palanca principal para incidir en asequibilidad sigue siendo incrementar oferta y rehabilitar parque, acompañando la operación de la estancia turística eventual con estándares y trazabilidad, sin desnaturalizar su aportación a la economía urbana de proximidad.

Causas estructurales del mercado de vivienda en el AMG

El diagnóstico metropolitano apunta a un problema estructural de oferta y localización, previo y superior en magnitud a cualquier dinámica puntual del alojamiento temporal.

El cuadro que trazan las series 2019–2025 es el de un mercado tensionado por fallas estructurales de oferta y localización, más que por shocks coyunturales de demanda. El rezago habitacional metropolitano (cerca de 63 mil viviendas y aproximadamente 333 mil personas afectadas en 2020) no es marginal ni homogéneo: combina hacinamiento y carencia de espacio en periferias con déficit cualitativos en áreas consolidadas. La desagregación por componentes y por tipo de intervención requerida es inequívoca: ampliación y mejoramiento concentran entre ocho y nueve de cada diez acciones necesarias, mientras la sustitución es minoritaria. En términos de política, esto significa que el desafío principal no es producir

más, sino producir lo que hace falta donde hace falta, y al costo adecuado para los hogares objetivo.

La mezcla de producción formal se ha desplazado hacia segmentos de mayor precio (crece la vivienda media y residencial) justo cuando la demanda social se concentra en soluciones asequibles. Esta desconexión debilita la eficacia del esfuerzo edificatorio: aun con volúmenes relevantes, la oferta no amortigua el rezago porque no coincide con la canasta de necesidades. El resultado es previsible: presión al alza de precios donde la localización es valiosa y subutilización de inventarios donde la accesibilidad es baja.

La vacancia confirma el diagnóstico: la metrópoli acumula un parque habitacional deshabitado amplio (cerca de 209 mil unidades en 2020), pero mayormente en enclaves periféricos con fricciones de acceso, calidad y tenencia. No es “exceso” que compita con la demanda efectiva de barrios centrales, de modo que no actúa como dique de precios allí donde la oferta es rígida. En paralelo, el financiamiento se recupera y eleva el ticket promedio, pero en submercados con restricciones de suelo y densidad tiende a capitalizarse en precios más que en cantidades, fortaleciendo la apreciación donde ya había presión.

En suma, la problemática del AMG es estructural y territorial: desajustes entre qué se produce, dónde y para quién; una vacancia difícilmente reaprovechable sin intervención pública y barreras normativas y de gestión que encarecen el desarrollo bien localizado. El ángulo evaluativo es claro: si no se corrige la composición de la oferta (más ampliación/mejoramiento y vivienda nueva asequible en corredores servidos) y no se alinean los instrumentos de suelo y financiamiento con ese objetivo, la metrópoli seguirá comprando caro su propia escasez.

El estudio ya orienta, en parte, la ruta: focalizar acciones en El Salto y Tonalá por prevalencia, atender el volumen absoluto de Zapopan con soluciones de alquiler asequible cercanas a empleo y servicios, y usar la información de vacancia para programas de reactivación selectiva.

Impacto de la actividad del alojamiento temporal en el AMG. Evidencia empírica.

La evidencia empírica para el AMG muestra que la actividad de estancia de corta duración se integra al ecosistema urbano sin ser un determinante de los precios residenciales en el agregado metropolitano. Cuando el análisis controla adecuadamente la localización y la vecindad mediante modelos espaciales, el coeficiente asociado a la densidad de viviendas completas en alquiler temporal se reduce hacia cero y pierde significación estadística. Las variaciones de renta y de valor de venta se explican, sobre todo, por accesibilidad, conectividad y calidad de amenidades urbanas, no por la mera presencia de la actividad temporal.

En términos de derrama, el ancla de 2021 y su territorialización reciente a AMG ubican el gasto adicional al alojamiento en un rango de 4.37–5.37 mil mdp, con escenario medio cercano a 4.8–4.9 mil mdp. Se estima un impacto total de producción ascendente a cerca de 6.8 mil mdp, impulsado principalmente por restaurantes, comercio de proximidad y actividades culturales y recreativas.

La traducción de producción a puestos equivalentes, estimada con coeficientes empleo/producción del AMG derivados de Censos Económicos 2024, sugiere alrededor de 12.5 mil ocupaciones asociadas al gasto adicional al alojamiento, con mayor concentración en ramas intensivas en puestos de trabajo. El uso de coeficientes locales armonizados con la MIP aporta trazabilidad estadística y pertinencia territorial.

En materia fiscal, la recaudación del ISH evidencia un cambio de nivel desde 2022: los ingresos estatales pasaron de 232.9 mdp (2021) a 437.3 mdp (2022) y alcanzaron 538.8 mdp en 2024. Con base en la georreferenciación municipal y en el tipo de cambio promedio anual 2024, la estimación para AMG–plataformas (tasa efectiva 3%) es de cerca de 30.7 mdp, equivalente a aproximadamente el 5.7% del ISH estatal 2024, con concentración esperable en Guadalajara (63.7%) y Zapopan (27.0%). Son montos fiscalmente relevantes, documentables y directamente vinculados a corredores urbanos donde se activan flujos turísticos y redes de MIPyMES.

En conjunto, los datos desacoplan la actividad temporal de un efecto encarecedor generalizado y, al mismo tiempo, documentan beneficios económicos y fiscales medibles para el AMG. A escala metropolitana, el alojamiento temporal se configura como un factor secundario frente a los determinantes estructurales del mercado, como el crecimiento del ingreso, la expansión del crédito, los costos de construcción y la gobernanza del suelo.

La evidencia del Índice SHF de Precios de la Vivienda, que muestra una apreciación anual cercana al 10% en Guadalajara, responde a dinámicas macroeconómicas y financieras, no a variaciones puntuales en esta modalidad de hospedaje. Esta lectura es consistente con una interpretación técnica de los mercados urbanos: los grandes determinantes de precios residen en la oferta bien localizada, la accesibilidad y la calidad del entorno, mientras que la actividad de corta estancia opera como complemento que canaliza gasto hacia actividades intensivas en empleo y hacia la base recaudatoria sin desplazar, en promedio, el equilibrio metropolitano de precios.

Recomendaciones

El análisis realizado en este documento subraya una conclusión central: el encarecimiento de la vivienda en el AMG es un fenómeno estructural y multifactorial que no puede atribuirse de manera simplista a una sola causa, como la proliferación del alojamiento temporal.

Ante las narrativas actuales, observamos que la toma de decisiones requiere de datos confiables para un debate informado en la búsqueda de soluciones efectivas. Por lo tanto, el primer paso para diseñar una política de vivienda integral es profundizar en el conocimiento del fenómeno a través de una agenda de investigación robusta. A continuación, se proponen una serie de estudios y análisis clave, ordenados en función de los hallazgos:

1. Diagnóstico preciso del mercado de vivienda

Para actuar con eficacia, es indispensable tener una radiografía completa de la situación actual del mercado.

- **Censo sobre viviendas particulares totales, deshabitadas y de uso temporal:** analizar a nivel municipio y por tipo de vivienda para cuantificar con precisión el déficit actual. Esto permitirá entender dónde se concentran las mayores necesidades y de qué tipo son (vivienda nueva, ampliación, mejoramiento, etc.).
- **Análisis de la vivienda deshabitada:** investigar a profundidad las causas por las que un número significativo de viviendas permanecen vacías, especialmente en la periferia. Este estudio debe identificar los factores (legales, económicos, de ubicación o algún otro) que impiden su ocupación y proponer soluciones viables para su reincorporación al mercado.
- **Identificación de factores de precio:** reconocer las principales causas que explican la variabilidad de los precios de renta y venta, midiendo el grado de incidencia de cada factor (ubicación, costos de construcción, especulación, etc.).

2. Evaluación de legislación, políticas públicas e instrumentos actuales

Es crucial evaluar qué tan efectivas son las herramientas con las que ya cuenta el Estado para determinar si deben ser ajustadas, reforzadas o rediseñadas.

- **Efectividad de la redensificación:** estudiar el impacto real de las medidas de redensificación para determinar si han logrado aumentar la oferta de vivienda adecuada y, fundamentalmente, asequible en áreas consolidadas.
- **Evaluación de incentivos y cargas regulatorias:** analizar cómo los incentivos fiscales y las cargas regulatorias (licencias, permisos e impuestos) actuales impactan en los costos de construcción y, por ende, en el precio final de la vivienda. Esto incluye un análisis de los costos asociados a la corrupción o a la restricción excesiva.
- **Viabilidad de reservas territoriales:** analizar la factibilidad técnica, financiera y social de destinar reservas de suelo urbano bajo control

gubernamental para la construcción de vivienda social, asegurando que cumpla con los siete elementos de la vivienda adecuada definidos por ONU-Hábitat.

- **Pertinencia de los subsidios estatales:** realizar un estudio prospectivo sobre el papel del Estado como inversor en vivienda. ¿Es el subsidio directo la herramienta más eficaz para mitigar la problemática de acceso? En ese sentido, es necesario evaluar la pertinencia y diseño de un esquema de financiación estatal para vivienda de interés social.

3. Análisis de factores socioeconómicos estructurales

La problemática de la vivienda está intrínsecamente ligada a otras dinámicas sociales y económicas que deben ser comprendidas.

- **Acceso al financiamiento:** explorar las barreras que limitan el acceso a créditos hipotecarios para un amplio sector de la población, particularmente para trabajadores informales o de bajos ingresos.
- **Vivienda y nuevas generaciones:** realizar un estudio prospectivo enfocado en el futuro de la vivienda para las juventudes, analizar sus capacidades económicas, preferencias y las barreras que enfrentan para acceder a una vivienda digna.
- **Análisis de dinámicas de gentrificación:** investigar de manera focalizada los procesos de gentrificación en zonas específicas del AMG para entender sus detonantes y consecuencias sociales.

4. Ampliación del estudio sobre alojamiento temporal

Para complementar el análisis actual y tener una visión completa, se recomienda:

- **Escalamiento del estudio a nivel estatal:** ampliar la presente investigación para medir el impacto de las plataformas de alojamiento temporal en el precio de la vivienda en el resto del estado de Jalisco.
- **Análisis integral del impacto económico:** profundizar en la investigación sobre la derrama económica generada por las

plataformas de alojamiento temporal en todo el estado, medir su contribución fiscal, su impacto en el sector turístico y su efecto multiplicador en las pequeñas y medianas empresas locales.

Estas líneas de investigación proporcionarán una base empírica sólida para el diseño de políticas públicas que, en lugar de reaccionar a narrativas simplificadas, aborden las causas estructurales de la crisis de vivienda en el AMG y en Jalisco.

Referencias

- Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP). (s. f.). *Derecho de Uso Urbano* (DUU). <https://www.agip.gob.ar/campanas/derechodeusourbano>
- Airbnb Newsroom y Oxford Economics. (2022). *Jalisco: Hallazgos clave* (base 2021). Airbnb Newsroom. <https://news.airbnb.com/>
- Alquimia Urbana. (2024). Derrumbando mitos frente a la necesidad de una política de vivienda integral para la Ciudad de México.
- Arruñada, B. (2022, abril). Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler (Apuntes 2022/12). *Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA)*.
- Ámbito. (2025, 4 de febrero). La Ciudad regulariza el registro de alquileres turísticos: cuáles son los principales cambios. <https://www.ambito.com/sociedad/la-ciudad-regulariza-el-registro-alquileres-turisticos-cuales-son-los-principales-cambios-n6109631>
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2017, 24 de abril). Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara (vigente con reformas). Transparencia Guadalajara.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2022–2025). *Información de licencias de construcción* (portal de transparencia; series anuales y mensuales). En Línea Guadalajara.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2024, 12 de enero). *Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara 2024* (incluye disposiciones de mitigación/estacionamiento). Congreso Web.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2024, 18 de julio). Dictamen del Consejo de Promoción Económica: estímulos y descuentos para vivienda protegida (Javer). Transparencia Guadalajara.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (2025). *Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara para el ejercicio fiscal 2025*. Congreso del Estado de Jalisco.
- Ayuntamiento de Guadalajara. (s. f.). *Reglamento de Estacionamientos en el Municipio de Guadalajara*. Transparencia Guadalajara.

- Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga. (2014/2021). *Reglamento Municipal de Zonificación de Tlajomulco de Zúñiga* (última reforma 4 de junio de 2021). H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga.
- Bekkerman, R., Cohen, M. C., Kung, E., Maiden, J., y Proserpio, D. (2022). Short-term rental regulations and housing markets: Evidence from U.S. cities. *Marketing Science*, 42(2), 243–265. <https://doi.org/10.1287/mksc.2022.1409>
- Boto-García, D., Baños-Pino, J. F., Del Valle, E., y Sustacha, I. (2023). Vacation rental market regulation and accommodation supply growth: Evidence from northern Spain (2013–2019). *Tourism Economics*. <https://doi.org/10.1177/13548166221110530>
- Breniz Hernández, A. L. (2023). Efectos físico-espaciales en el entorno urbano de la vivienda deshabitada: Caso de estudio, centro histórico de Guadalajara, Jalisco. *La Tadeo Dearte*, 9(11), 1–14. <https://doi.org/10.21789/24223158.1990>
- Casarín, V. (2024, 3 de diciembre). ¡Se vende Guadalajara!: Una radiografía de la gentrificación. *Éxodos*. <https://exodos.com.mx/2024/12/03/se-vende-guadalajara-una-radiografia-de-la-gentrificacion/>
- Chequeado. (2024). ¿Cuántos alquileres temporarios se ofrecen en la Ciudad y cómo afecta esto a los inquilinos permanentes? <https://chequeado.com/el-explicador/cuantos-alquileres-temporarios-se-ofrecen-en-la-ciudad-y-como-afecta-esto-a-los-inquilinos-permanentes/>
- Cholvy, M., Pouyanne, G., y Paget-Seekins, L. (2020). Tourism and Short-Term Rental Markets in French Cities: Regulatory Challenges and Urban Issues. *Tourism Management*, 77, 104024. https://www.researchgate.net/publication/372158059_Challenges_and_effects_of_short-term_rentals_regulation_A_counterfactual_assessment_of_European_cities
- Cocola-Gant, A., y López-Gay, A. (2021). Short-Term Rentals, COVID-19 and Rent Inequality: Barcelona as a Case Study. *Cities*, 114, 103192. https://www.researchgate.net/publication/341735909_Short-term_rentals_Covid-19_and_platform_capitalism
- Colomb, C. (2021). *Regulating short-term rentals in European cities*. Property Research Trust. https://www.propertyresearchtrust.org/uploads/1/3/4/8/134819607/short_term_rentals.pdf

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2021). *Rezago habitacional municipal. Datos por municipio de Jalisco*. Banco de datos SIESCO. https://siesco.conavi.gob.mx/demanda/rezago_municipal.aspx

CONCANACO-SERVYTUR. (2024, junio 27). ¿Cuál fue la derrama económica turística de Jalisco entre enero y mayo? (SITE 2024: Jalisco y Guadalajara). <https://www.concanaco.com.mx/turismo/notasdeinteres/cual-fue-la-derrama-economica-turistica-de-jalisco-entre-enero-y-mayo>

Congreso del Estado de Jalisco. (2024, 31 de julio). *Proyecto de Ley de Ingresos del Estado de Jalisco para el ejercicio fiscal 2025*. Secretaría de Hacienda Pública.

Congreso del Estado de Guanajuato. (2020, 9 de diciembre). Ley de Hospedaje a través de Plataformas Digitales del Estado de Guanajuato [Decreto 239, Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, Núm. 246, Segunda Parte]. https://sectur.guanajuato.gob.mx/documentos/normateca/LEY_HOSPEDAJE_PLATAFORMAS_PO_246_2da_Parte_12dic2020.pdf

Dwyer, L., Forsyth, P., y Spurr, R. (2004). Evaluating tourism's economic effects: New and old approaches. *Tourism Management*, 25(3), 307–317.

El Economista. (2024, 3 enero). Turismo en Jalisco dejó 78,072 mdp en 2023.

El Financiero. (2024, 4 de abril). CDMX creará padrón de anfitriones de apps de hospedaje. <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/04/04/nuevas-reglas-para-airbnb-y-apps-de-hospedaje-cdmx-creara-padron-de-anfitriones-por-esta-razon/>

El Informador. (2017, 12 de junio). Coyotes burlan a Obras Públicas (gestores de licencias). *El Informador*. <https://www.informador.mx/Jalisco/Coyotes-burlan-a-Obras-Publicas-20170612-0123.html>

El País. (2024, 3 de octubre). El Congreso de Ciudad de México limita... *El País*. <https://elpais.com/mexico/2024-10-03/el-congreso-de-ciudad-de-mexico-aprueba-limitar-la-renta-de-un-airbnb-por-mas-de-seis-meses-al-ano.html>

El Universal-Oaxaca. (2024, 12 de noviembre). Con padrón de anfitriones y plataformas digitales... <https://oaxaca.eluniversal.com.mx/>...

- Espinosa, H., y Cornejo Hernández, F. (2022). La gentrificación del centro de Guadalajara: Proyectos, conflictos y resistencias *Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, 93(2). <https://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/article/view/1735/1817>
- Estepa Montero, M. (2025). De las expectativas de mejora en la regulación jurídica de los apartamentos turísticos. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 58, 49–82.
- European Parliament y Council of the European Union. (2024). Regulation (EU) 2024/1028 on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services and amending Regulation (EU) 2018/1724. Official Journal of the European Union, L , 29 April 2024. <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>
- Éxodos (s.f.). Mapatía. Éxodos. <https://exodos.com.mx/mapatia/>
- Falk, M., y Scaglione, M. (2024). Effects of regulations on the Airbnb market in Geneva. *Tourism Economics*. <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/13548166231175049>
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., y Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- Gobierno de Jalisco (Dirección de Innovación Gubernamental). (s. f.). *Visor Urbano Construcción* (plataforma de trámites y consulta).
- Gobierno de Jalisco. (2023, 18 de febrero). A 9 años de su creación, Imeplan. Gobierno de Jalisco.
- Gobierno de México (2025). Sedatu y gobierno de Jalisco firman convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar. gob.mx. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/sedatu-y-gobierno-de-jalisco-firman-convenio-para-implementar-el-programa-de-vivienda-para-el-bienestar?idiom=es>
- Hoover, A. (2023, 5 de septiembre). The End of Airbnb in New York. WIRED.
- Horn, K., y Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*, 38, 14–24. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2017.08.002>

- Hübscher, M., Hugentobler, M., y Klauser, F. (2023). Taming Airbnb locally: Analysing regulations in Amsterdam, Berlin and London. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 114(4), 273–290. <https://doi.org/10.1111/tesg.12537>
- IJALVI (2024). Programa Estatal de Vivienda 2018-2024: Visión 2050. <https://apiperiodico.jalisco.gob.mx/api/newspaper/getAsset?q=newspaper/22022/1711131891-2024-03-23-VI.pdf>
- INEGI. (2018). *Matriz de Insumo-Producto de México 2018*. <https://www.inegi.org.mx/programas/mip/2018/>
- INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020* [Microdatos y tabulados]. <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>
- INEGI. (2021, 26 de enero). Resultados del Censo de Población y Vivienda 2020: Jalisco (Comunicado 47/21).
- INEGI. (2025, 24 de julio). *Censos Económicos 2024: Resultados definitivos* (documento de difusión). <https://www.inegi.org.mx/programas/ce/2024/>
- INEGI. (s. f.). SAIC — *Definiciones metodológicas (CE) (A111A Producción bruta total)*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/app/saic/saic_metodo.pdf
- INEGI. (2025, mayo 20). *Directorio estadístico nacional de unidades económicas 2025 (DENUE)*. <https://www.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/1103>
- Infonavit. (2024). Reporte Anual de Vivienda 2024. (Definiciones de segmentos por UMA; dinámica de originación por nivel de ingreso). <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/e8ba380e-201d-4feb-a864-ae0b499d3f4d/ReporteAnualdeVivienda2024.pdf>
- Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco (IIEG). (2016). Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (POTmet). <https://iieg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2019/04/Plan-de-Ordenamiento-Territorial-2016.pdf>
- Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco (IIEG). (2021). *Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI*. Datos abiertos. <https://datos.jalisco.gob.mx>
- Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2021). Ficha técnica sobre la condición de la vivienda en ciudades medias (ZMG) [PDF].

https://ieeg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2021/06/Ficha-t%C3%A9cnica-condici%C3%B3n-de-vivienda-ciudades-medias_zmg.pdf

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2021-b). Viviendas deshabitadas por municipio, Jalisco 2005-2020 [Base de datos, XLSX]. https://ieeg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2021/10/Viviendas-deshabitadas_2005-2020.xlsx

Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco (IIEG). (2024, 29 de noviembre). *Sector inmobiliario: oferta y precios de vivienda en los principales municipios del AMG* (tableros y notas técnicas).

Instituto de Información Estadística y Geográfica de Jalisco. (2025, 12 de mayo). Índice de Precios de la Vivienda del primer trimestre de 2025: Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG), Jalisco [Ficha técnica, PDF]. https://ieeg.gob.mx/ns/wp-content/uploads/2025/05/ficha_indice_precios_vivienda_zmg_jalisco_1T_2025.pdf

Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco (IIEG). (2025, 18 de agosto). *Índice de precios de la vivienda, ZMG/Jalisco, 2T-2025* (ficha técnica).

Instituto de Planeación Metropolitana (IMEPLAN). (2016). Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano (POTmet) 2016. Plan Estatal Jalisco.

Instituto de Planeación Metropolitana (IMEPLAN). (2024, 3 de julio). *Presentación JCM Ordinaria 03-07-2024* (Actualización del POTmet).

Instituto de Planeación Metropolitana (IMEPLAN). (2024, 23 de septiembre). Programa de Desarrollo Metropolitano y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara (PDM/POTmet 2024).

Íñiguez McCormick, M. Á. (2021). Efectos de la plataforma digital Airbnb en el territorio municipal de Tapalpa, Jalisco 2016-2019 [Tesis de maestría]. Universidad de Guadalajara.

Jimeno, I., Aledo, A., yOrtuño-Padilla, A. (2022). Impactos del fenómeno Airbnb en destinos turístico-residenciales: un diagnóstico desde los actores locales. En G. Ortiz, A. Aledo, & J. A. Domínguez-Gómez (Coords.), *Impacto social y desarrollo: Contribuciones y retos desde la experiencia*

iberoamericana (pp. 313–338). Sant Vicent del Raspeig: Publicacions de la Universitat d'Alacant. ISBN 978-84-1302-209-3.

Juaristi, F. (2023). Dificultades externes. En *Retos de la socialdemocracia...* (pp. 19–20).

La Nación. (2025, 4 de febrero). La Ciudad decidió un cambio clave... <https://www.lanacion.com.ar/...>

Martínez-Mazza, R. (2023). La crisis de asequibilidad en la vivienda de alquiler... *Papers*, 66. Bartlett Real Estate Institute, UCL.

México ¿Cómo Vamos? (2023). *Indicadores de informalidad laboral: Jalisco vs. nacional*. <https://mexicocomovamos.mx/indicadores/informalidad-jalisco>

Miller, R. E., y Blair, P. D. (2022). *Input-Output Analysis: Foundations and Extensions* (3.ª ed.). Cambridge University Press.

Notimex. (2020, 14 de mayo). Infonavit registra 650 mil viviendas abandonadas en el país. *Grupo Milenio*.

ONU-Habitat. (2019, abril). Elementos de una Vivienda Adecuada. Recuperado de <https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco. (2003). Periódico Oficial "El Estado de Jalisco". https://congresoweb.congreso.jalisco.gob.mx/bibliotecavirtual/legislacion/Reglamentos/Documentos_PDF-Reglamentos/Reglamento%20Estatal%20de%20Zonificaci%C3%B3n.pdf

Revista Vivienda Infonavit. (2023, 2 de febrero). Mecanismos para el abordaje de la vivienda deshabitada y el acceso a la vivienda: el alquiler social como política pública local. Experiencias desde Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Pastor, J. M., Morillas, F., Morala, J. F., y Serrano, L. (2022). El impacto... *DT 05/2022*. Universitat de València.

Piasek, G., Vima Grau, S., Souto Rubio, R., Cornadó, C., y García Almirall, P. (2022). Revisión de políticas de vivienda... *Biblio3W*, XXVII(1338). Universitat de Barcelona.

- Poore, F. (2023, 18 de septiembre). ¿Por qué es tan difícil regular Airbnb? *Cenital*. <https://cenital.com/por-que-es-tan-dificil-regular-airbnb/>
- PubliMar. (2024, 12 de noviembre). Reforman la Ley de Turismo en Oaxaca... *PubliMar.mx*. <https://publimar.mx/index.php/2024/11/12/reforman-la-ley-de-turismo-en-oaxaca-regulacion-de-plataformas-digitales-de-hospedaje/>
- Reyes, H. (2025, 30 de enero). Se une Jalisco a programa federal de vivienda por el bienestar. *Quadratín Jalisco*.
- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253–1296. <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.3.1253>
- Sanchez, L. y Salazar Cruz, C. (2011). *Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010*. Coyuntura demográfica.
- SEDATU – Gobierno de Jalisco. (2025, 30 de enero). Convenio “Vivienda para el Bienestar” (Boletín oficial conjunto). *Guadalajara: Palacio de Gobierno*.
- SEDATU. (2019). Programa Nacional de Vivienda 2019–2024. Gobierno de México.
- SEDATU. (s. f.). Sedatu y gobierno de Jalisco firman convenio para implementar el Programa de Vivienda para el Bienestar. Gobierno de México.
- SECTUR/DATATUR. (2024). Síntesis metodológica del Programa de Alojamiento Temporal (SITE). DATATUR.
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2025). *Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2025*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2025-397343>
- Sociedad Hipotecaria Federal. (2023, 10 de febrero). Índice SHF de precios de la vivienda en México, cuarto trimestre de 2022 (Boletín de prensa 01/2023). Recuperado de <https://www.gob.mx/shf>
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2024, 11 de noviembre). Índice SHF de precios de la vivienda en México, tercer trimestre de 2024 [Boletín técnico]. Gobierno de México.

Sociedad Hipotecaria Federal. (2023, 10 de mayo). Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2023 (Boletín de prensa 01/2023). Recuperado de <https://www.gob.mx/shf>

Sociedad Hipotecaria Federal. (2025, 15 de agosto). Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. Segundo trimestre de 2025 [Comunicado]. (Incluye variaciones por zonas metropolitanas: Guadalajara 10.5% en el 1S-2025). <https://www.gob.mx/shf/prensa/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-segundo-trimestre-de-2025-404919>

Sorando-Ortín, D., y Gimeno-Monterde, C. (2021). Efectos del abandono de las políticas públicas... *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, LIII (Monográfico), 119–138. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.07>

UDG TV (Pablo Toledo). (2025, 26 de mayo). Guadalajara lanza plan para repoblar el Centro. *UDGTV Canal 44*.

UDGTV Canal 44 (Equipo editorial). (2025, 8 de julio). Airbnb y el Mundial: la nueva crisis de vivienda (Parte II): El Centro se vacía; Airbnb se llena. *UDGTV Canal 44*.

UDGTV Canal 44. (2025, 10 de julio). Airbnb y el Mundial: la nueva crisis de vivienda (Parte IV): “Blanqueamiento por despojo”. *UDGTV Canal 44*.

United Nations, Department of Economic and Social Affairs. (2018). *Handbook on Supply and Use Tables and Input-Output Tables with Extensions and Applications* (Series F, No. 74, Rev. 1). United Nations Statistics Division. https://unstats.un.org/unsd/nationalaccount/docs/SUT_IOT_HB_Final_Cover.pdf

Villaseñor, N (2024). Andrés de la Peña: “Gente sin casa y casas sin gente». Éxodos. <https://exodos.com.mx/2024/11/14/andres-de-la-pena-gente-sin-casa-y-casas-sin-gente/>

Vollmer, M., y Bosch Meda, J. (2023). Las recientes medidas de control de alquileres en Berlín y Barcelona... *Papers*, 66, 163. Universitat Autònoma de Barcelona.

Wired en Español. (2025, 30 de enero). Airbnb desafía la regulación de alquileres a corto plazo en la CDMX. <https://es.wired.com/articulos/airbnb-desafia-la-regulacion-de-alquileres-a-corto-plazo-en-la-ciudad-de-mexico>

Bibliografía

- Airbnb. (2025). Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México. Airbnb Newsroom. <https://news.airbnb.com/ea/airbnb-presenta-un-amparo-contra-la-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/>
- Airbnb – Centro de Ayuda. (s. f.). Recaudación y liquidación de impuestos por parte de Airbnb en México (tasa Jalisco 4 %). <https://es-l.airbnb.com/help/article/2288>
- Anselin, L. (1988). *Spatial econometrics: Methods and models* (1.ª ed., Studies in Operational Regional Science, v. 4) [Versión digital]. Springer. <https://doi.org/10.1007/978-94-015-7799-1>.
- Anselin, L. (2003). Spatial econometrics. In B. H. Baltagi (Ed.), *A companion to theoretical econometrics* (pp. 310–330). Wiley-Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9780470996249.ch15>
- Anselin, L., y Rey, S. J. (2014). *Modern spatial econometrics in practice: A guide to GeoDa, GeoDaSpace and PySAL*. GeoDa Press LLC. (ISBN 978-0986342103)
- ArcGIS Pro. (s. f.). *Coordinate systems and projections*. Esri. <https://pro.arcgis.com/>
- Ayuntamiento de Ámsterdam. (s. f.). *Holiday rental rules / Apply for a permit; Apply for a holiday rental registration number*. <https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/applying-permit/>
- Ayuntamiento de Zapopan. (2025, agosto). Autorizaciones otorgadas por Permisos y Licencias de Construcción/Ordenamiento del Territorio (portal de transparencia). Zapopan.
- Axis Maps. (s. f.). *Data classification y choropleth maps*. <https://www.axismaps.com/>
- Barron, K., Kung, E., y Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23–47. <https://doi.org/10.1287/mksc.2020.1227>

- Bantman-Masum, E. (2020). Unpacking commercial gentrification in central Paris. *Urban Studies*, 57(15), 3135–3150. <https://doi.org/10.1177/0042098019865893>
- Bei, G., Ferrante, M., y Pacchi, C. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Tourism Management Perspectives*, 47, 101112. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738323000786>
- Bobadilla, R. (2024, 8 de julio). Prohíben casas en zonas de riesgo de la ZMG. *El Informador. Noticias de Jalisco, México, Deportes & Entretenimiento*. <https://www.informador.mx/jalisco/Guadalajara-Prohiben-casas-en-zonas-de-riesgo-20240707-0037.html>
- Buzzelli, M. (2019). Modifiable areal unit problem. En D. Richardson et al. (Eds.), *The International Encyclopedia of Geography*. Wiley.
- Casañé Ramos, C. (2024). Análisis del Impuesto sobre Viviendas Vacías como estrategia contra la especulación inmobiliaria en Cataluña (Trabajo de Fin de Grado). Universitat de Barcelona.
- Contreras, L. F. (2022, 3 de marzo). Entrevista sobre vivienda deshabitada en el AMG. *NTR Guadalajara*, p. 21.
- Devaux, F. (2024). *Les habitants temporaires dans l'espace métropolitain...* (Tesis doctoral). Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- Dunjó, J. A., y Servalli, N. (2021). Actores clave de Turismo Sostenible. Estudio de caso: San Telmo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *El Periplo Sustentable: revista de turismo, desarrollo y competitividad*, (40), 49-84. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7897830>
- El Economista. (2022, mayo 17). Jalisco capta 14.2 millones de pesos por Impuesto Sobre Hospedaje de Airbnb. <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Jalisco-capta-14.2-millones-de-pesos-por-Impuesto-Sobre-Hospedaje-de-Airbnb-20220517-0146.html>
- El Economista. (2021, 1 de marzo). Colocación en el segmento hipotecario cayó 9.5 % en el 2020. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/sectorfinanciero/Colocacion-en-el-segmento-hipotecario-cayo-9.5-en-el-2020-el-monto-aumento-20210228-0033.html>

- El Informador. (2024, 8 de septiembre). Sólo Guadalajara construye casas de interés social. *El Informador*. <https://www.informador.mx/jalisco/Casas-en-Jalisco-Solo-Guadalajara-construye-casas-de-interes-social-20240908-0034.html>
- El Informador. (2025, 26 de mayo). Guadalajara: Apuestan por incentivos para impulsar vivienda. *El Informador*. <https://www.informador.mx/jalisco/Guadalajara-Apuestan-por-incentivos-para-impulsar-vivienda-20250526-0123.html>
- El Norte/Grupo Reforma. (2023, 18 de febrero). Reduce Ordenamiento Metropolitano exceso de reservas urbanas. *El Norte*.
- Ellis, J. A., Kenchington, D. G., Smith, J. D., y White, R. M. (2025). Better tax enforcement... *Journal of Financial and Quantitative Analysis* (advance online). <https://doi.org/10.1017/S0022109024000723>
- EPSG Registry. (s. f.). WGS 84 / UTM zone 13N (EPSG:32613). https://epsg.org/crs_32613
- Esri. (s. f.). *Length and area — Geometry analysis*. <https://pro.arcgis.com/en/pro-app/latest/tool-reference/data-management/length-and-area.htm>
- European Commission. (2022). Commission staff working document—Impact assessment accompanying the proposal for a regulation on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services (SWD(2022) 350). EUR-Lex. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52022SC0350>
- Fontenla, M., y González, F. (2009). Housing demand in Mexico. *Journal of Housing Economics*, 18(1), 1–12. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2008.08.001>
- Fonseca, C. C. (2024). Short-term rentals in Santa Monica: Policy impacts and housing outcomes. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 17(3), 456–474.
- Gant,A.C.(2019). Short-Term Rentals, Long-Term Impacts: How Airbnb is Shifting Market Dynamics in Lisbon, Portugal. *Urban Studies*, 56(6), 1123–1139. https://www.researchgate.net/publication/339984917_Airbnbfication_of_Lisbon_-_Effects_of_the_Short-Term_Rentals_in_Lisbon

- González Hernández, G. M. (2013). La paradoja del derecho a la vivienda en México... *Semina: Ciências Sociais e Humanas*, 34(1), 53–68. <https://doi.org/10.5433/1679-0383.2013v34n1p53>
- González, V., y Lechuga, M. (2023). Mi casa es tu casa. El fenómeno de la plataforma de Airbnb visto desde la economía colaborativa. Editorial Porrúa.
- González-Reverté, F., y Díaz-Luque, P. (2024). Is it possible to replace Airbnb short-term rentals with social housing? *Cities*, 155, 105512. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105512>
- Green, R. K., Malpezzi, S., y Mayo, S. K. (2005). Metropolitan-specific estimates of the price elasticity of supply of housing, and their sources. *American Economic Review*, 95(2), 334–339. <https://doi.org/10.1257/000282805774670077>
- Jalisco 24/7. (2024, enero 3). Jalisco registró ingresos de 78,000 millones de pesos por turismo... [https://jalisco247.com/...](https://jalisco247.com/)
- JaliscoTV. (2024, 3 enero). A Jalisco arribaron más de 34 millones de turistas en 2023; derrama 78,072 mdp. *JaliscoTV*.
- King's Printer of Acts of Parliament. (s. f.). *Deregulation Act 2015 — Explanatory notes*. <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/notes/division/5/46>
- Koster, H. R. A., van Ommeren, J., y Volkhausen, N. (2021). Short-term rentals and the housing market... *Journal of Urban Economics*, 124, 103356. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103356>
- Kramer, D. (2024). Airbnb, the city, and the drive for European integration. *European Law Open*, 3(2), 1–23. <https://doi.org/10.1017/elo.2024.30>
- Latapí-Ortiz, A. (2020). *Prototipo de vivienda regenerativa...* (Tesis de maestría). ITESO. <https://hdl.handle.net/11117/6346>
- LeSage, J., y Pace, R. K. (2009). *Introduction to spatial econometrics*. CRC Press.
- Ley 6.255 (CABA). (2019). *Alquiler temporario turístico*. Boletín Oficial CABA. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/501695>

- Ley N° 6508. (2022, 5 de enero). Regulación de los Alquileres Temporarios Turísticos. *Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires*. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/501695>
- Local Spatial Autocorrelation — *Geographic Data Science with Python*. (s. f.). https://geographicdata.science/book/notebooks/07_local_autocorrelation.html
- Maravalle, A., Caldera Sánchez, A., y González Pandiella, A. (2024). *Improving housing and urban development policies in Mexico* (OECD Working Paper No. 1801). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/c2229c19-en>
- Martínez, A. N. (2017). Vivienda en abandono... *Territorios en Formación*, 12, e3647. <https://doi.org/10.20868/tf.2017.12.3647>
- Moran, P. A. P. (1950). Notes on continuous stochastic phenomena. *Biometrika*, 37(1/2), 17–23. <https://doi.org/10.1093/biomet/37.1-2.17>
- Montero, M. (2024). Propuestas de solución urbanística a la turistificación de las ciudades. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 57, 95–124. <https://revistas.ucm.es/index.php/AJEE>
- Nitu. (2022, septiembre 21). Airbnb genera 94 mil mdp en pequeños comercios de México en 2021... <https://nitu.mx/index.php/2022/09/21/airbnb-genera-94-mil-mdp-en-pequenos-comercios-de-mexico-en-2021/>
- NTR Guadalajara. (2024, 23 de septiembre). Aprueban actualización del POTmet. *NTR Guadalajara*.
- Pérez-Casillas, P. (2021). *Reajuste de tierras para regenerar zonas pericéntricas de Guadalajara...* (Tesis de maestría). ITESO. <https://hdl.handle.net/11117/7485>
- QGIS Project. (s. f.). *Working with projections and coordinate reference systems*. <https://docs.qgis.org/>
- Registration Law – OSE. (s. f.). *Oficina de Cumplimiento Especial: Registration Law*. <https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/registration-law/registration.page>
- Sánchez, A., y Johansson, Å. (2011). The price responsiveness of housing supply in OECD countries (OECD Economics Department Working Paper No. 837). OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5kgk9qhrnn33-en>

Sánchez, A. (2021, 23 de agosto). Predomina la autoconstrucción de vivienda en México, revela Inegi. *Quadratín Jalisco*.

Shapely. (s. f.). *STRtree*. PyData.
<https://shapely.readthedocs.io/en/stable/strtree.html>

Sheppard, S., y Udell, A. (2018). Do Airbnb properties affect house prices? *Williams College Department of Economics Working Paper*.
<https://doi.org/10.2139/ssrn.3006832>

Telediario. (2024, enero 3). Reportan que más de 32 millones de turistas visitaron Jalisco en 2023... <https://www.telediario.mx/comunidad/reportan-32-millones-turistas-visitaron-jalisco-2023>

Torres-Bruciaga, M. E. (2022). *Caso de estudio para la reconversión sustentable de una finca...* (Tesis de maestría). ITESO. <https://hdl.handle.net/11117/8225>

Valladolid, M. (2022, 21 de septiembre). Usuarios de Airbnb gastaron 94 mmdp en negocios en México y apoyaron 97 mil empleos. *Forbes México*.
<https://www.forbes.com.mx/usuarios-de-airbnb-gastaron-94-mmdp-en-negocios-en-mexico-y-apoyaron-97-mil-empleos/>

Valente, R., Bornioli, A., Vermeulen, S., y Russo, A. P. (2023). Short-term rentals and long-term residence in Amsterdam and Barcelona... *Cities*, 136, 104252.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104252>

Vázquez, R. (2022, 11 de febrero). Precios de vivienda repuntan 7.9% a nivel nacional en 2021: SHF. *Real Estate Market & Lifestyle*. Recuperado de <https://realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/36582-precios-la-vivienda-repuntan-7-9-a-nivel-nacional-en-2021-shf>

Visit Buenos Aires / GCBA. (s. f.). *Derecho de Uso Urbano (DUU): preguntas frecuentes* [PDF].
https://turismo.buenosaires.gob.ar/sites/turismo/files/preguntas_frecuentes_VisitBuenosAires_0.pdf

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. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>