

Estudio revela que el alojamiento temporal no es determinante en el encarecimiento de la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara

Guadalajara, Jalisco, 30 de septiembre de 2025.

- Estudio de Alternativa Consultores revela que el alojamiento temporal no es determinante en el encarecimiento de renta y venta de la vivienda en el AMG, además, los inmuebles ofertados para este servicio en plataformas digitales representan entre el 0.3%-0.4% del parque habitacional en la metrópoli, por lo que su incidencia en el mercado de vivienda es limitada.
- El desafío de la vivienda se encuentra en las causas estructurales: por ejemplo, más de 208 mil viviendas deshabitadas, una caída sostenida en la construcción de vivienda social, incremento en costos de construcción, trámites prolongados y limitaciones en el financiamiento, entre otros.
- La prohibición y restricción del alojamiento temporal no solucionaría el encarecimiento ni el acceso a una vivienda asequible.
- El diseño de legislación y políticas efectivas requiere de datos confiables que permitan evitar narrativas simplificadas.

El debate sobre la gentrificación y el acceso a la vivienda en Guadalajara y su Área Metropolitana se ha convertido en una de las grandes preocupaciones sociales de la última década. La expectativa ciudadana es contar con una política pública que garantice rentas justas y acceso a la vivienda asequible.

De manera inexacta, la discusión pública se ha centrado en el alojamiento temporal como un factor determinante que incide directamente en el precio de la renta y venta de vivienda. Incluso en el Congreso del Estado ya existe una iniciativa, la cual plantea regular a las plataformas como Airbnb, VRBO o Booking que ofrecen este servicio en la entidad.

En este contexto, el estudio elaborado por Alternativa Consultores, que incorpora datos del INEGI y fuentes oficiales, ofrece un análisis más amplio y estructurado para comprender el fenómeno del alojamiento temporal.

La investigación señala que en el AMG existen poco más de 1 millón 500 mil viviendas, de las cuales cerca de 4 mil 700 son casas o departamentos de alojamiento temporal que se rentan de forma completa y tienen varias reservaciones al año. Esta cifra equivale al 0.3% del parque habitacional total del AMG y, comparado con el parque habitacional deshabitado en la misma zona geográfica, el 2.3%.

Concretamente en Guadalajara, que concentra la mayor parte de la oferta de alojamiento temporal con 0.6% respecto al parque habitacional de este municipio, la proporción sigue siendo marginal si se compara con el alto número de viviendas deshabitadas en la ciudad, que representa el 9.4%.

La evidencia empírica que ofrece el estudio, también confirma que el problema de vivienda asequible en el AMG es multifactorial y podría estar asociado principalmente a la escasez en la construcción de vivienda social y económica, entre otras.

La experiencia internacional y nacional sobre la regulación de las plataformas de alojamiento temporal, recopilada en el trabajo de Alternativa Consultores, señala que las medidas restrictivas no han resuelto el problema de acceso a vivienda asequible y, en muchos casos, han generado efectos adversos.

En Nueva York, la imposición de límites estrictos de noches terminó encareciendo el hospedaje tradicional al disparar las tarifas hoteleras; mientras que, en Barcelona, los intentos de zonificación provocaron mayor informalidad y desplazaron la derrama turística hacia zonas no reguladas.

Estos casos muestran que restricciones de este tipo, aun en ciudades con una escala turística mucho mayor que Guadalajara, resultan ineficaces para atender una problemática compleja y multifactorial.

Con base en los resultados de la investigación, los especialistas de Alternativa Consultores consideran que la discusión no debería reducirse a prohibiciones o topes arbitrarios, sino a construir un marco equilibrado que responda a la realidad local, a resolver los problemas estructurales de la vivienda adecuada y el desarrollo integral del AMG.

El informe también advierte que se requiere de un análisis profundo para diseñar legislación y políticas efectivas, desde diagnóstico del mercado de vivienda; evaluación de políticas e instrumentos actuales; factores socioeconómicos estructurales; y la ampliación del estudio sobre alojamiento temporal.

Lo cual resulta pertinente en el contexto actual, en el que se pretende realizar modificaciones a la legislación desde el Congreso de Jalisco para atender el tema de vivienda.

Entre sus conclusiones, el documento plantea que centrar la discusión únicamente en las plataformas digitales de alojamiento temporal puede desviar la atención de las causas del problema y conducir a regulaciones que, lejos de resolver la situación, terminen afectando la competitividad turística, el desarrollo económico de las comunidades, la recaudación fiscal, entre otras.

A menos de un año de que el estado reciba el próximo Mundial de Fútbol, donde será epicentro del turismo global, se necesita elaborar, con base en evidencia y datos confiables, políticas públicas y marcos regulatorios para que pueda potencializar su desarrollo en materia social, cultural, turística y económica.

Tales acciones transversales y de fondo contribuirían a posicionar aún más a Jalisco como una de las entidades más vibrantes de toda América Latina, sin menoscabo de garantizar el derecho humano a la vivienda adecuada.

Alternativa Consultores es 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. El estudio completo se puede encontrar en: [https://alternativaconsultores.com.mx/2025/09/analisis-del-impacto-de-las-plataformas-de-alojamiento-temporal-en-el-precio-de-la-renta-y-venta-de-vivienda-en-el-area-metropolitana-de-guadalajara-amg/-](https://alternativaconsultores.com.mx/2025/09/analisis-del-impacto-de-las-plataformas-de-alojamiento-temporal-en-el-precio-de-la-renta-y-venta-de-vivienda-en-el-area-metropolitana-de-guadalajara-amg/)

Vitrina metodológica:

Estudio a través de un enfoque mixto en el que, en la fase cuantitativa, se realizó un análisis de autocorrelaciones espacial sobre el impacto del alojamiento temporal en los precios de renta y venta de la vivienda. Por su parte, en la fase cualitativa, se identificaron probables causas estructurales a través de un estudio exploratorio y una revisión documental. Se utilizaron datos de INEGI, IIEG, Éxodos y otras fuentes oficiales.

Contacto:

- Mtro. Carlos Díaz (Director de Comunicación Estratégica).
- alternativa.comunicacion01@gmail.com

ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LAS PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA



El debate público ha sobredimensionado el papel del alojamiento temporal en el encarecimiento de la vivienda. La evidencia empírica muestra que su efecto es marginal.

DATOS CLAVE DEL PARQUE HABITACIONAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA:



Viviendas particulares totales: 1,542,370.



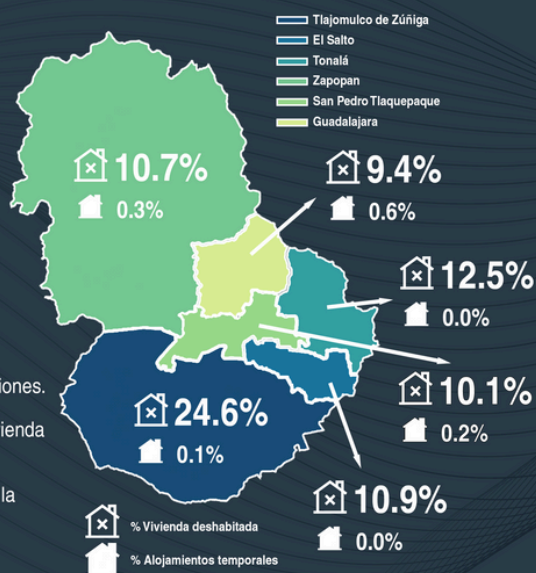
Viviendas deshabitadas: 208,874, un 13.5% del total.



Alojamientos temporales activos: 4,708, que representan el 0.3% - 0.4% del total de viviendas.

Recomendaciones:

- / Diseñar regulaciones con base en evidencia, no en percepciones.
- / Atender las causas estructurales como la producción de vivienda asequible, suelo urbano y accesibilidad.
- / Evitar medidas restrictivas generales que podrían fomentar la informalidad, reducir la derrama económica local, entre otras afectaciones.



Fuente: Elaboración propia con base en el Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI y Éxodos (2024), Base de datos Airbnb - Mapatía.