

RESUMEN EJECUTIVO

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

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 de 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 espaciales^[1], 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 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.

[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.

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	9.40%	2,880	0.60%
Zapopan	390,516	41,899	10.70%	1,207	0.30%
Tlajomulco de Zúñiga	284,537	69,929	24.60%	318	0.10%
San Pedro Tlaquepaque	110,157	11,073	10.10%	188	0.20%
Tonalá	150,901	18,889	12.50%	75	0.00%
El Salto	86,425	18,057	20.90%	40	0.00%
Total	1,542,370	208,874	13.50%	4,708	0.30%

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.

Diagnóstico del mercado de vivienda

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

Evaluación de políticas e instrumentos actuales

- Medir la efectividad de la redensificación para generar vivienda asequible.
- Revisar incentivos fiscales y cargas regulatorias, incluyendo costos por trámites o corrupción.
- Estudiar la viabilidad de reservas de suelo urbano para vivienda social.
- Evaluar la pertinencia de subsidios y esquemas de financiamiento estatal para vivienda de interés social.

Factores socioeconómicos estructurales

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

Ampliación del estudio sobre alojamiento temporal

- Escalar el análisis a nivel estatal.

- Evaluar integralmente el impacto económico de las plataformas: derrama, recaudación fiscal y efectos en turismo y PYMES.

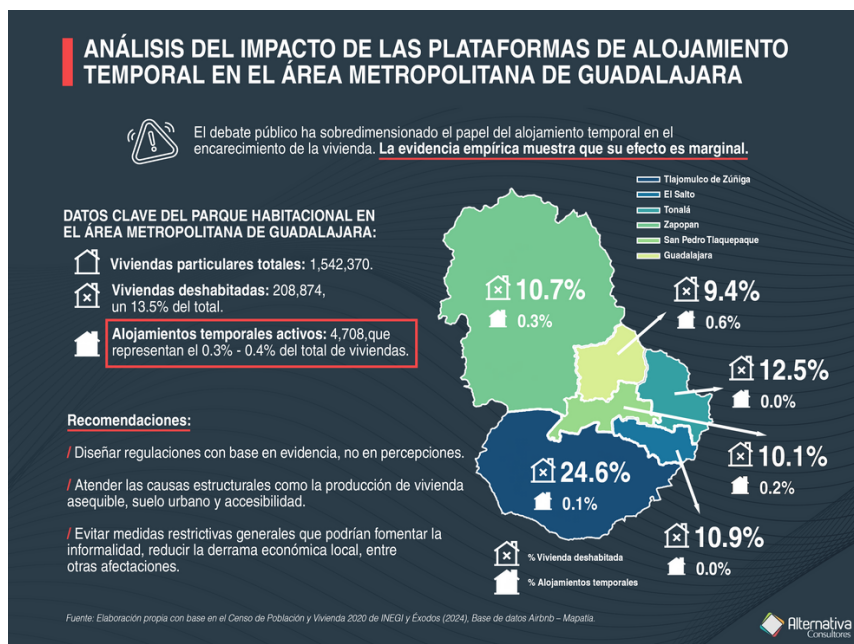
Vitrina metodológica

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 DINUE (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.



Para más información consulta:
<https://alternativaconsultores.com.mx>