



# Reseña editorial: Airbnb contra la ciudad. Reflexiones sobre la vivienda turística en zonas patrimoniales.

**Book Review: "Airbnb against the city. Reflections on Tourist Housing in Heritage Areas."**

Navarrete, David y Pineda, Alma (2022). *Airbnb contra la ciudad. Reflexiones sobre la vivienda turística en zonas patrimoniales.* Editorial Madorla, Santiago de Querétaro, ISBN: 978-607-99592-0-3

David Navarrete Escobedo<sup>a</sup>  
Alma Pineda Almanza<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Universidad de Guanajuato: [E-mail](#), [ORCID](#)

<sup>b</sup> Universidad de Guanajuato: [E-mail](#), [ORCID](#)

Recibido: 12 de marzo del 2024 | Aceptado: 23 de marzo del 2024 | Publicado: 31 de marzo del 2024

## Resumen

Airbnb es un modelo de negocio de renta de propiedades entre particulares que ha tenido un gran auge en las ciudades de alta demanda turística y residencial. Él se ha instalado en un número creciente de centros históricos metropolitanos, de ciudades medias y pueblos de México y del resto del mundo. A nivel internacional la multiplicación de viviendas turísticas con esa modalidad presenta una constante: apunta particularmente a los barrios patrimoniales con viviendas y espacios públicos de gran valor arquitectónico, histórico, contextual, paisajístico y/o estético. Esos barrios son atractivos para los turistas por que son barrios "vivos" es decir aun habitados por clases medias o populares locales que le dan al sitio todo su valor de uso y patrimonial. Sin embargo la rentabilidad ofrecida por Airbnb impulsa la salida masiva del mercado de viviendas en rentas a largo plazo (con su respectiva pérdida de habitantes locales) para incorporarlas a rentas turísticas (poblaciones flotantes de visitantes de corta estancia). Igualmente, la especulación inmobiliaria no se ha hecho esperar, pues al vender las propiedades los corredores y propietarios inflan los precios bajo el argumento de que están vendiendo un negocio. Airbnb se ha vuelto contra la ciudad, o al menos contra su función primordial: un lugar para vivir.

*Palabras clave: Turismo, Patrimonio, Vivienda.*

## Abstract

Airbnb is a private-to-private property rental business model boomed in cities with high tourist and residential demand. It has been installed in a growing number of historic metropolitan centers, medium-sized cities and towns in Mexico and the rest of the world. At the international level, the multiplication of tourist housing presents a constant: it aims particularly at heritage neighborhoods with housing and public spaces of great architectural, historical, contextual, scenic and/or esthetic value. These neighborhoods are attractive to tourists because they are "living" neighborhoods, i.e. still inhabited by the local middle or working classes that give the site its full use and heritage value. However, the profitability offered by Airbnb drives the massive long-term rental housing exit from market (with its respective loss of local inhabitants) to incorporate them into tourist rentals (floating populations of short-stay visitors). Likewise, real estate speculation appears when selling properties brokers and owners inflate prices under the argument of selling a business. Airbnb has turned against the city, or at least against its primary function: a place to live.

*Key words: Tourism, Heritage, Housing.*

### Reseña

En “Airbnb contra la ciudad. Reflexiones sobre la vivienda en turística en zonas patrimoniales”, David Navarrete Escobedo y Alma Pineda Almanza ofrecen un análisis innovador de un fenómeno cada vez más prominente de la vivienda tanto patrimonial como de contexto, con un enfoque particular en su impacto en los centros históricos y barrios patrimoniales urbanos en algunas ciudades de México y del mundo.

El libro inicia con una contextualización meticulosa del surgimiento y evolución de la plataforma Airbnb desde su inicio en 2008, destacando su transformación de un modelo de negocio aparentemente colaborativo a un gigante del capitalismo avanzado. Los autores detallan cómo esta plataforma ha reconfigurado radicalmente la dinámica habitacional en áreas urbanas de alta demanda turística, estableciendo así las bases para un análisis crítico y en profundidad. Se trata de una contextualización a nivel mundial que conecta ciudades turísticas y patrimoniales por medio de dinámicas económicas que están transformando sus estructuras espaciales tanto en Europa como en América Latina. El libro constituye uno de los primeros trabajos de reflexión que centra su análisis en el contexto latinoamericano y sobre todo mexicano.

Una de las virtudes más destacadas de la obra es su capacidad para abordar las dimensiones económicas, sociales y culturales de este fenómeno de manera integral. Se examinan las motivaciones tanto de los propietarios que buscan maximizar beneficios mediante la conversión de propiedades residenciales en alojamientos turísticos, como de los turistas que buscan experiencias más auténticas y locales. Sin embargo, el libro no se limita a una descripción superficial; también profundiza en las repercusiones negativas que esta transformación acarrea para los residentes locales, incluyendo el incremento de los precios de la vivienda, la erosión de la identidad cultural y el agravamiento de la desigualdad social.

La obra destaca el papel de Airbnb en el proceso de gentrificación urbana, resaltando la especialización comercial, la valorización del suelo, la apropiación del patrimonio tangible e intangible, y el menoscabo de las condiciones de vida para las clases populares. A través de estudios de caso detallados de tres ciudades mexicanas: Guanajuato, San Miguel de Allende y Ciudad de México, los autores ilustran cómo este fenómeno está impactando en las comunidades



Portada de libro

locales y transformando el entramado urbano y patrimonial de estas áreas.

La obra también aborda de manera profunda la transformación de tipologías arquitectónicas, la sustitución del uso del suelo habitacional por comercial y las crisis identitarias en el patrimonio construido, temas de gran relevancia para aquellos dedicados a la restauración de edificios históricos. La inversión inmobiliaria propiciada por Airbnb en zonas patrimoniales puede parecer positiva a corto plazo, pero a largo plazo socava la identidad cultural del territorio y acelera la elitización de la centralidad histórica. La plataforma ha creado categorías de alojamiento de lujo que redefinen el patrimonio arquitectónico según los estándares de las clases medias internacionales, erosionando frecuentemente el valor cultural tangible e intangible de las ciudades y sus centros históricos.

Uno de los puntos clave que aborda el libro es la

adaptación y homogeneización estética de los edificios para su comercialización en plataformas como Airbnb. Esta transformación, muchas veces impulsada por intereses económicos, conlleva la pérdida de la autenticidad cultural y puede comprometer la integridad arquitectónica de los edificios históricos. En América Latina la concentración de la oferta de Airbnb en barrios patrimoniales, o en los centros históricos, ha generado tensiones adicionales en la restauración y preservación de estos espacios. La necesidad de equilibrar la conservación del patrimonio con la revitalización económica se vuelve aún más urgente en este escenario.

El libro ofrece una visión detallada de los desafíos que enfrentan los profesionales de la restauración de edificios patrimoniales, los dueños de viviendas históricas y los problemas que debería de enfrentar los gobiernos locales, en un contexto marcado por la creciente influencia de la vivienda turística tipo Airbnb. Esta obra proporciona acercamientos valiosos para aquellos dedicados a la preservación del patrimonio construido, destacando la importancia de abordar estos desafíos desde una perspectiva multidisciplinaria que involucre a arquitectos, urbanistas, investigadores y legisladores especializados en la materia.

El libro consta de 139 páginas incluida la sección de bibliografía y está dividido en el Prólogo que realiza Mauricio Velasco especialista en área de conservación patrimonial, Introducción, tres capítulos y una conclusión, lo que nos permite apreciar un libro no muy extenso y de fácil lectura con un gran contenido. En el primer capítulo se contextualiza la importancia de las ciudades como lugares de residencia y cómo la llegada de Airbnb ha transformado la dinámica habitacional en estos espacios urbanos. Se explora la evolución del uso habitacional de las ciudades mexicanas y se establecen las bases para comprender el impacto de Airbnb en este contexto. Se hace evidente la importancia del uso de la vivienda en los centros históricos, pero igualmente se pretende mostrar cómo a lo largo de la historia hallamos procesos de poblamiento y despoblamiento en las zonas más antiguas de las ciudades y por lo tanto reconocemos la forma cómo se va menguando

su capacidad de habitabilidad. El segundo capítulo se sumerge en la relación entre el centro histórico de las ciudades y el fenómeno de Airbnb desde una perspectiva teórica. Se discute el concepto de gentrificación y se propone una reflexión crítica sobre la “air-gentrificación patrimonial latinoamericana”, destacando cómo este fenómeno afecta la identidad y el patrimonio arquitectónico de las ciudades. En el tercer capítulo, el análisis se centra en tres centros históricos mexicanos: Guanajuato, San Miguel de Allende y Ciudad de México. A través de un estudio estadístico detallado, se examina cómo el crecimiento de Airbnb ha contribuido a la gentrificación de estos barrios patrimoniales, revelando la complejidad de este fenómeno en diferentes contextos urbanos. La conclusión del libro invita a reflexionar sobre el futuro del patrimonio arquitectónico y urbano en México ante el avance imparable de plataformas como Airbnb. Se plantean desafíos y oportunidades para preservar la identidad cultural y proteger el legado arquitectónico en un entorno urbano cada vez más influenciado por la economía colaborativa.

En resumen, “Airbnb contra la ciudad” proporciona un análisis crítico sobre un fenómeno globalmente relevante que plantea importantes desafíos para la planificación urbana, la preservación del patrimonio y la equidad social. Con una combinación de análisis teórico riguroso y estudios de caso concretos, este libro se erige como una lectura imprescindible para académicos, urbanistas y legisladores interesados en comprender y abordar los impactos de la vivienda turística en zonas patrimoniales.

Finalmente, debemos comentar el libro es producto de investigadores mexicanos de la Universidad de Guanajuato y que forman parte de la Red de Investigación Científica y Técnica Proyecto I+D “El paisaje que habla. Marco Teórico y referencias culturales interdisciplinarias. México, Portugal y España como escenarios (PH-MPE)”, proyecto autorizado por el Ministerio de la Ciencia e Innovación del Gobierno de España, del que se ha desarrollado la investigación sobre las transformaciones del paisaje cultural urbano a partir de los proyectos de Airbnb.

## Gremium