

# ANÁLISIS SOCIOESPACIAL DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

## EN EL CENTRO HISTÓRICO DE ZACATECAS

*Leticia Scarlett Ramos Jiménez,<sup>1</sup> Mónica Susana De La Barrera Medina<sup>2</sup>*

### RESUMEN

En la actualidad hay nuevas formas de hospedaje distintas a las tradicionales; tal es el caso de la vivienda de uso turístico (VUT). Esta economía de tipo colaborativo se basa en la renta desde una recámara compartida o privada hasta un apartamento o vivienda. Este modelo tiende a ubicarse en las áreas históricas, sobre todo de las ciudades turísticas; además, tiene implicaciones socioespaciales en las zonas con un crecimiento acelerado en las que se instala. El objetivo del presente capítulo es realizar un análisis acerca de este tipo de alquiler en el centro histórico de la ciudad de Zacatecas; mismo que pertenece a la lista de lugares considerados como Patrimonio de la Humanidad de México. Es una investigación de tipo mixto y utiliza como método el análisis espacial, el cuál se realiza a través de un sistema de información geográfica. Dentro de los resultados se encuentra que hay una concentración en la zona de estudio respecto a otras partes de la ciudad y que hay una fuerte relación entre la ubicación de las VUT y la localización de museos y atractivos turísticos.

*Palabras clave:* vivienda de uso turístico, centro histórico, espacial.

---

1 Universidad Autónoma de Aguascalientes.

2 Universidad Autónoma de Aguascalientes.

## INTRODUCCIÓN

En la actualidad, gracias al progreso de la ciencia y las tecnologías de la información, existen nuevos modelos de hospedaje, distintos a las formas tradicionales –como los hoteles, hostales y *bed and breakfast*–. Hoy en día hay una forma más, que es la vivienda de uso turístico, la cual consiste en el alquiler de una habitación o casa completa para estancias cortas con motivos de viaje –sobre todo turísticos, pero también de negocios– y que se realiza a través de plataformas digitales.

Cada vez más es mayor el número de turistas que optan por esta modalidad de alquiler, argumentando que quieren tener la experiencia más completa al residir como los habitantes locales, y comprar y comer donde ellos lo hacen. Esto ha ocasionado que haya una concentración de este tipo de alquiler en los centros históricos y sus barrios aledaños (Angel y Doganer, 2020). Este incremento de *vut* en las áreas turísticas tiene como efecto que no haya viviendas disponibles para la población local y que ésta tenga que desplazarse hacia otras zonas de la ciudad (Cocola-Gant y Gago, 2019). El hecho de que muchas de las viviendas se encuentren deshabitadas la mayor parte de la semana, que siempre sean distintas las personas que llegan ahí a hospedarse, sumado al desplazamiento de los locales, ocasiona que se vayan degenerando la estabilidad vecinal y la identidad de la zona (Angel y Doganer, 2020).

Otros de los efectos del incremento de las viviendas de uso turístico son las implicaciones en el modo de vida de los habitantes, ya que, de acuerdo a Rozena y Lees (2021), los turistas llegan a detener la vida de la población local, pues, en ocasiones, no tienen respeto por el ruido, el orden y adaptación a las normas de convivencia.

Al estar estas zonas más adecuadas para los huéspedes transitorios que para los habitantes, también hay efectos en las formas de consumo y se da un aumento no sólo en los precios de la renta, sino también en restaurantes, tiendas de consumo, servicios; con ello, el comercio que se dirigía a la población local deja de existir (Cocola-Gant, 2020).

Antes de la llegada de la vivienda de uso turístico como alquiler en plataforma digital, ya se arrendaban casas para estancias cortas; eran de distinta forma a la actual, ya que la tecnología no estaba tan avanzada (Wegmann y Jiao, 2017). Pero lo que conocemos actualmente nació, en un inicio, como *home sharing*, y este era el intercambio de vivienda, pero, a diferencia de la *vut* como aplicación, no había ninguna ganancia económica para el arrendador (Martínez-Álvarez, 2019). La primera plataforma con esta modalidad de hospedaje nació en el 2004, y fue Coachsuring.

Es en 2008 que aparece la empresa que tiene mayor presencia en el mundo: Airbnb. Para 2017, esta plataforma de hospedaje contaba con 2.5 millones de alojamientos (Batelle, 2017) y, de acuerdo con Wachmuth y Weisler (2018), la empresa tenía un valor de 31 millones de dólares. Airbnb es una aplicación y página web que facilita el arrendamiento entre anfitriones y huéspedes; las personas pueden buscar la ciudad que quieren visitar y encontrar varias opciones. La multinacional de hospedaje cobra entre 8%

y 18%, y ofrece seguimiento entre las dos partes, seguros ante robos y línea telefónica 24 horas.

El propósito de este capítulo es advertir de las transformaciones socioespaciales que se han dado en Zacatecas a partir de la vivienda de uso turístico, en específico de la plataforma de Airbnb, la cual es la mejor posicionada actualmente a nivel mundial y es la que cuenta con mayor presencia en esta ciudad. El área de estudio es el centro histórico, analizando los aspectos acerca de la distribución espacial de los alojamientos colaborativos, las características de las zonas en las que se encuentran, así como las diversas transformaciones socioespaciales que se experimentan a partir de este modelo de negocio.

Se ha elegido la ciudad de Zacatecas por ser un referente en el turismo a nivel nacional, y el área a estudiar es el polígono del centro histórico que la Unesco reconoce como Patrimonio Mundial desde el año de 1993, partiendo con la hipótesis de que, en esa zona, es donde existe una mayor concentración de VUT. Este municipio cuenta con 616 alojamientos, y en la zona de estudio se encuentran 134 de estos. Cabe destacar que, por circunstancias de la pandemia por COVID-19, una temporada del 2020 la plataforma de Airbnb no permitió el arrendamiento, ya que en ese entonces no estaban permitidos los viajes.

## MATERIALES Y MÉTODOS

Se ha considerado una metodología mixta exploratoria debido a que la naturaleza del fenómeno no puede ser sólo cuantificable, pues es sustancial conocer las cualidades de éste y saber de qué manera está afectando a la población local. En cuanto a lo cuantitativo, se propuso un análisis de datos que incluye el mapeo en sistemas de información geográfica, la búsqueda y los registros en la plataforma de Airbnb. Respecto a la parte cualitativa, los métodos incluyen trabajo de campo, estudios de caso y análisis de conversaciones, mismos que se realizaron a través de entrevistas semiestructuradas y observación participante.

## RESULTADOS

### ANÁLISIS ESPACIAL

De acuerdo con una búsqueda y registro en la plataforma Airbnb, se tiene conocimiento de que esta empresa ha tenido presencia en Zacatecas desde el año 2016 y, hoy en día, cuenta con una amplia oferta de alojamientos, los cuales se presentan a continuación en la tabla 1, en la que se puede revisar el tipo de alojamiento, la capacidad de personas y el rango de precios para darse una idea del costo. Se puede rentar una habitación compartida de una a tres personas con un precio que va desde \$200 hasta \$900. La opción de alquilar un alojamiento entero puede ir desde los \$250 hasta \$7 mil pesos

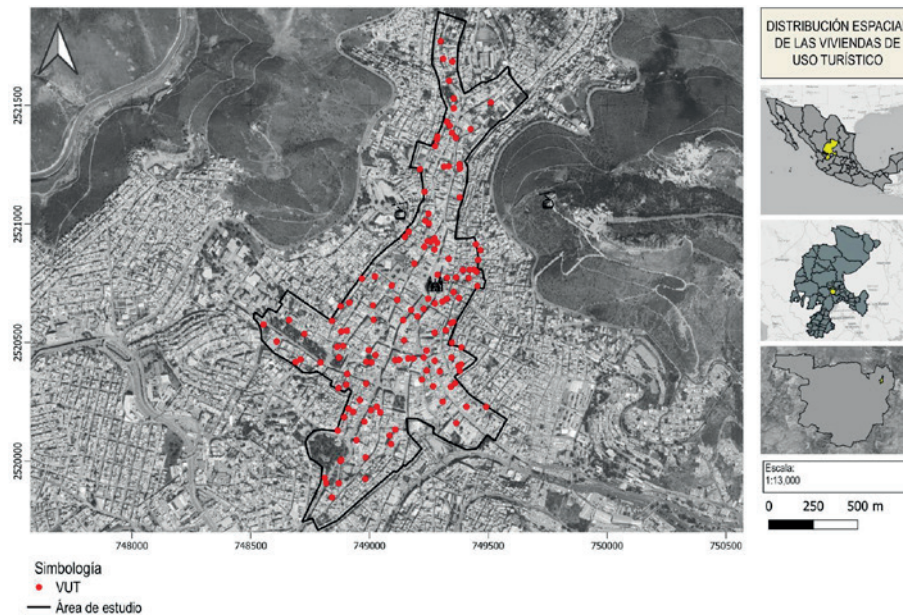
mexicanos, dependiendo del número de ocupantes. Es muy variada la oferta, ya que son distintos los precios en cada uno de los tipos de alojamientos que se ajustan a las necesidades personales.

**Tabla 1. Clasificación de la oferta en Zacatecas de la plataforma de Airbnb.**

Tipo de alojamiento	Capacidad en personas	Capacidad en habitaciones	Capacidad en camas	Rango de precios en \$ MXN.
Habitación compartida	1 - 3	1	0 - 4	200 a 900
Habitación privada	1 - 8	1	1 - 6	200 a 1 500
Habitación de hotel	1 - 5	1	1 - 3	350 a 3 000
Alojamiento entero	1 - 16	1 - 11	1 - 23	250 a 7 000

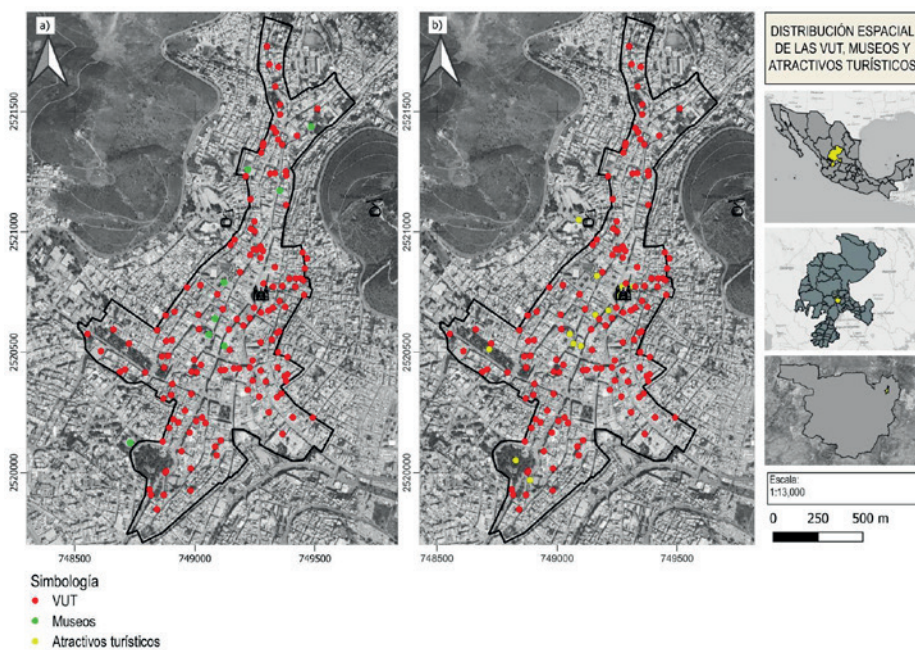
Fuente: elaboración propia con datos de la página web de Airbnb <<https://www.airbnb.mx/>> 17 de agosto de 2021.

Además de observarse la caracterización de la oferta en la tabla anterior, también se ha identificado una concentración de viviendas ofertadas en la plataforma de Airbnb en el centro histórico con respecto a otras zonas de la misma ciudad, sobre todo cerca de museos y atractivos turísticos (mapa 1).



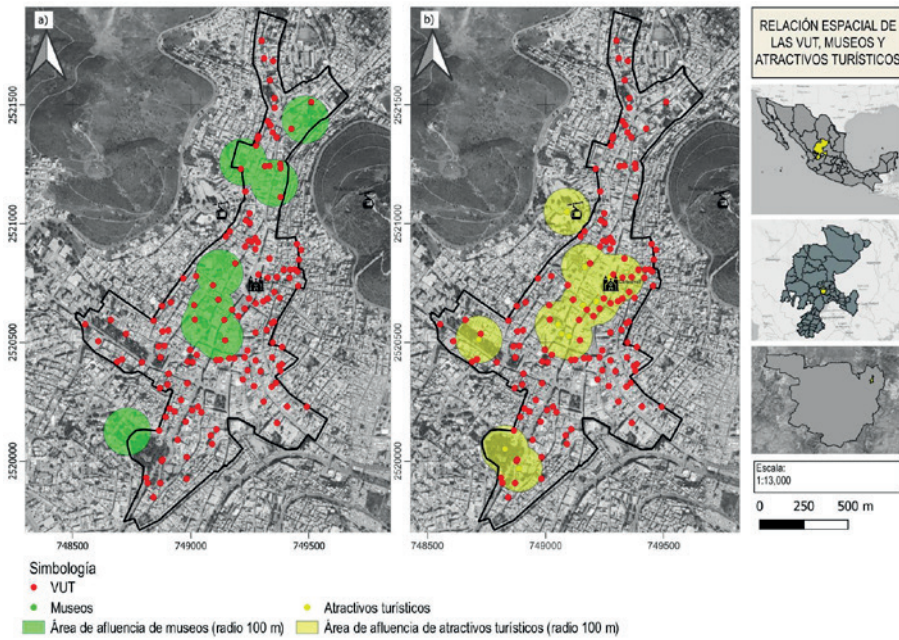
Mapa 1. Distribución espacial de VUT en el área de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de la página web de Airbnb.

Luego de identificarse la ubicación de las VUT en el área de estudio, se localizaron los museos y los atractivos turísticos (mapa 2). Asimismo, se realizó un *buffer* a 100 m<sup>3</sup> (mapa 3) como área de afluencia de estos puntos de interés para los turistas en función de identificar la relación espacial entre sí. Por último, se fusionó la capa con las áreas de afluencia de museos y atractivos turísticos (mapa 4), y en éste se observa que sí hay una relación espacial entre la ubicación de las VUT y estos *buffers* de los lugares visitados por los turistas.

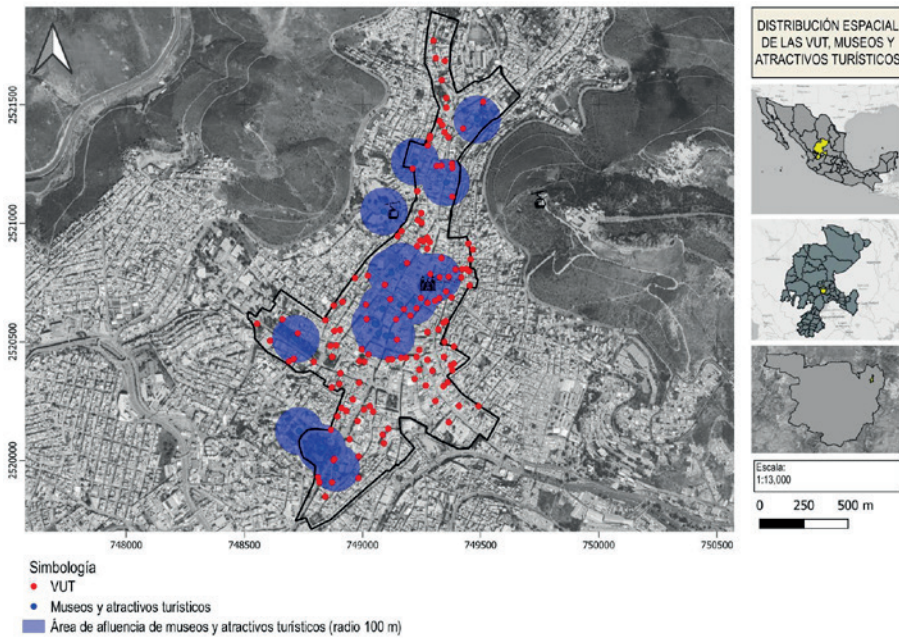


Mapa 2. Distribución espacial de las VUT, y de museos y atractivos turísticos en el área de estudio. Fuente: elaboración propia con datos de la página web de Airbnb.

3 Se realizó una encuesta a huéspedes de Airbnb para conocer de ellos cuánta distancia máxima debía tener la vivienda alquilada respecto a los museos y atractivos turísticos.



Mapa 3. Distribución espacial de las VUT y áreas de afluencia de museos y atractivos turísticos. Fuente: elaboración propia con datos de la plataforma de Airbnb.



Mapa 4. Distribución espacial de las VUT y área de afluencia de museos y atractivos turísticos. Fuente: elaboración propia con datos de la plataforma de Airbnb.

## ANÁLISIS SOCIAL

Dentro de los resultados de las entrevistas se ha encontrado que la población del centro histórico de Zacatecas, además de tener implicaciones en el modo de vida, siente soledad, pues las casas de renta están mucho tiempo vacías entre semana y la población añora la época en la que los niños jugaban afuera de sus casas, cuando las calles tenían más vida, y ahora experimentan una situación de anhelo de aquellos “buenos años”. A continuación, se muestran algunos fragmentos de las conversaciones con los entrevistados:

“Ahora llegan puros viejitos aquí, puros jubilados, y pues la casa de a un lado ya se fueron y la rentan para turistas, y ya no hay niños ya se acabaron los niños”.

(Anónimo, comunicación personal, 19 de agosto de 2022)

“Las casas en las que antes habitaba la gente, ahora están cambiando a ser comercios, tiendas, cafés o las rentan para turistas. Nosotros estamos aquí felices y no nos iremos, pero crees que en las noches ya me da miedo, una obscuridad completa, la colonia de la soledad, ni una persona que ande por aquí; bajas una cuadra y ya está el turismo y las calles inundadas de gente, pero aquí, nada. Las casas solas, con miedo que se metan los rufianes y habiten ahí”. (Anónimo, comunicación personal, 25 de agosto de 2022)

“Viene gente diferente a hospedarse, no todos los que vienen son iguales, una vez hubo unos muy escandalosos que no nos dejaron dormir, me acuerdo que la vecina Lupita también comentó que si habrían hecho un centro nocturno, entonces yo le dije que no, que eran rentas de dos o tres días; así como hay escandalosos vienen persona que ni cuenta nos damos, ni siquiera sabemos nada, y otros que hubo que se andaban hasta por las azoteas, pero yo llegué a oír pasos hasta en nuestras azoteas, yo no sé de dónde se brincaron”. (Anónimo, comunicación personal, 23 de agosto de 2022)

“Sí dejan un montón de cervezas en la calle y no tiran su basura. Pero ese no es tanto problema, el problema está en la soledad, que las casas están solas varios días de la semana, y eso provoca inseguridad. Aquí hacen falta negocios, comercios, habitantes y más vida”. (Anónimo, comunicación personal, 27 de agosto de 2022)

## CONCLUSIONES

La instalación de los huéspedes en el tejido social y urbano del centro histórico de Zacatecas tiene como efecto transformaciones socioespaciales en la zona, el resultado es una baja igualdad al acceso a la vivienda entre inquilinos a corto plazo y población local.

En México y América Latina es un tema aún poco estudiado, a diferencia de los países europeos, en donde, gracias a la investigación y a que se da información a los Gobiernos de la situación, ya se realizan estrategias en las que se promueve la habitabilidad, además de que existe regulación y normatividad para este tipo de hospedaje.

Son necesarias más investigaciones sobre los efectos de la vivienda de uso turístico tanto espacialmente como en la práctica social, y éstas deben de abordarse desde distintos enfoques y a partir de la transdisciplina, ya que es un tema con muchas aristas (Olmedo, 2020).

También se debe informar a los distintos órdenes de Gobierno sobre estos impactos y lo que podrían producir, de manera que se pueda generar información oficial, diagnósticos, estrategias, regulación y políticas públicas, en función de disminuir los efectos socioespaciales de este modelo de alquiler.

## REFERENCIAS

- Angel, S. y Doganer, S. (2020). Review of short-term rentals and their potential social impact. *Transactions on Ecology and the Environment*, 248, 65-75.
- Battelle, J. (2017). *Airbnb: 100 millones de extraños durmiendo en casas ajenas – Entrevista a su Cofundador*. Recuperado de <<https://medium.com/newco-shift-mx/100-millones-de-extra%C3%B1os-durmiendo-en-casas-ajenas-2952f48ca58a>>.
- Cocola-Gant, A (2020). Gentrificación turística. En Cañada, E. y Murray, I. (Eds.), *Turistificación global: perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Barcelona: Alba Sud, Icaria editorial.
- Cocola-Gant, A. y Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 53(7), 1-18.
- Martínez-Álvarez, J. (2019). *El alojamiento colaborativo como alternativa al hospedaje tradicional*. [Tesis de grado]. Universidad de Valladolid, Segovia, España. Recuperado de <<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/37073/TFG-N.1149.pdf?sequence=1>>.
- Olmedo, R. A. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y sociedad*, 34(1), 45-70.
- Rozena, S. y Lees, L. (2021). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography*, 24(3), 1-21.
- 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.
- Wegmann, J. y Jiao, J. (2017). Taming Airbnb: Toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494-501.