



PLATAFORMAS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y TRANSFORMACIONES POST-PANDEMIA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA ROMA-CONDESA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

David Navarrete Escobedo

Departamento de Arquitectura, Universidad de Guanajuato
davidnavarrete@ugto.mx

Resumen

Este artículo aborda los efectos del auge de las plataformas de alojamiento turístico sobre el uso habitacional de las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo en la Ciudad de México. A partir de un enfoque crítico sobre los procesos de gentrificación y turistificación, se demuestra cómo el periodo post-pandemia (2020–2025) marcó una nueva etapa en la transformación de estas áreas residenciales de vivienda local. El estudio combina fuentes estadísticas, datos de plataformas digitales y observación de campo para examinar la expansión de la oferta de vivienda turística y sus impactos sobre la disponibilidad de espacios habitacionales. Los resultados evidencian que la llegada de nómadas digitales consolidó una gentrificación turística caracterizada por la reconversión masiva de departamentos en alojamientos temporales, la sustitución de residentes locales por visitantes transitorios y la reconfiguración de las prácticas cotidianas del hábitat. El artículo propone entender este fenómeno como un nuevo ciclo de acumulación capitalista, donde la economía digital redefine el uso de la vivienda y profundiza las desigualdades territoriales de la capital mexicana.

Palabras clave: gentrificación, turistificación, vivienda, Airbnb, Ciudad de México

TOURIST ACCOMMODATION PLATFORMS AND POST-PANDEMIC HOUSING TRANSFORMATIONS IN THE ROMA-CONDESA AREA, MEXICO CITY

Abstract

This paper analyses the impact of the rise of short-term rental platforms on residential use in the Roma Norte, Roma Sur, Condesa, and Hipódromo neighborhoods in Mexico City.

Recibido: 14-11-25 | Aceptado: 05-03-26



Adopting a critical approach to gentrification and touristification processes, the study demonstrates how the post-pandemic period (2020–2025) marked a new stage in the transformation of these traditionally residential areas. The research combines statistical sources, digital platform data, and field observations to examine the expansion of tourist housing supply and its impacts on the availability of residential space. The findings show that the arrival of digital nomads has consolidated a form of tourist gentrification characterized by the massive conversion of apartments into temporary accommodations, the displacement of local residents by transient visitors, and the reconfiguration of everyday housing practices. The article proposes understanding this phenomenon as a new cycle of capitalist accumulation, in which the digital economy redefines the use of residential space and deepens territorial inequalities in the Mexican capital.

Keywords: gentrification, touristification, housing, Airbnb, Mexico City

1. INTRODUCCIÓN

Desde al menos 2008 las plataformas digitales de alojamiento como Airbnb, han modificado profundamente las dinámicas de uso, acceso y valor del suelo urbano y de viviendas en diversas ciudades del mundo (Brossat, 2019). En contextos metropolitanos del Sur Global, estos procesos se han entrelazado con transformaciones estructurales previas, como la gentrificación, la financiarización del espacio y la expansión del turismo cultural (Delgadillo, Díaz, & Salinas, 2015). La Ciudad de México constituye un caso paradigmático de este fenómeno: un escenario donde el capital inmobiliario, el turismo internacional y las nuevas formas de movilidad global se articulan para redefinir el hábitat urbano (Navarrete, Whitney, & Krstikj, 2024).

En años recientes las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo (zona Roma-Condesa), se convirtieron en territorios emblemáticos de estas transformaciones. Luego de un periodo de decaimiento urbano provocado por el sismo de 1985, desde la última década del siglo XX estas áreas han sido objeto de procesos sostenidos de gentrificación vinculados a la revalorización patrimonial, la redensificación habitacional y la recuperación de edificaciones por clases medias nacionales o locales. No obstante, el ciclo reciente posterior a la pandemia de COVID-19 introdujo nuevas variables que aceleraron y complejizaron las dinámicas previas de gentrificación: el auge del trabajo remoto y la llegada de nómadas digitales, están transformando de manera decisiva la estructura habitacional de la zona Roma-Condesa.

La llegada de expatriados y la recuperación del flujo turístico internacional postpandemia impulsaron la expansión de las plataformas de alojamiento tipo Airbnb, lo que derivó en una reconfiguración del mercado de vivienda en estas colonias. Departamentos que antes eran destinados a alquiler de largo plazo fueron reconvertidos en alojamientos temporales,



mientras que el uso habitacional tradicional se redujo frente a la rentabilidad de la vivienda como espacio de hospedaje turístico.

Además, este proceso estaría implicando la consolidación de una nueva forma de gentrificación (turística), en la que las variaciones de la cultura laboral (teletrabajo), van implicando un progresivo regreso al trabajo fijo. Lo anterior impactaría en la reducción de la duración de las estancias de los visitantes o gentrificadores tipo nómada digital. El sello de esta gentrificación turística sería una población flotante de turistas con un alto grado de rotación y estancias promedio de 1 a 4 días en las viviendas turísticas (AirDNA, 2025). En esta etapa donde la turistificación de la vivienda en renta ha tomado importancia, los actores tradicionales del mercado inmobiliario (construcción, venta y renta de vivienda) se articulan con la economía de plataformas para generar un modelo híbrido de extraccionismo urbano (Harvey, 2013).

A diferencia de los procesos de gentrificación tradicionales basados en la sustitución gradual de población residente y en la valorización inmobiliaria local (Smith, 1996), la gentrificación turística esta introduciendo dinámicas de movilidad efímera y desanclaje territorial (Cáceres, 2024). El habitar se vuelve transitorio, los espacios domésticos se transforman en activos de renta y el tejido comunitario se debilita ante la rotación constante de usuarios temporales. Estas mutaciones no solo afectan los precios de la vivienda, sino también las prácticas cotidianas, las relaciones de vecindad y la vida barrial. La turistificación se suma al proceso de exclusión socio-espacial característico de la gentrificación que afecta el acceso a la ciudad para poblaciones locales de ingresos medios y bajos.

Este artículo propone analizar los efectos de las plataformas de alojamiento turístico sobre el uso habitacional de las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo en la Ciudad de México durante el periodo post-pandemia (2020–2025). Lo anterior desde un enfoque crítico sobre los procesos de gentrificación y turistificación, el estudio busca demostrar que la expansión de la vivienda turística en estos barrios acentuó exclusiones y desigualdades territoriales y consolidó una lógica de acumulación capitalista sustentada en la economía digital.

Para guiar esta investigación nos preguntaremos: ¿Cómo se reconfiguró el uso habitacional en las colonias Roma-Condesa tras la expansión de las plataformas de alojamiento en el periodo analizado? ¿Qué papel desempeñaron los nómadas digitales y el turismo en la consolidación de una nueva etapa de gentrificación? ¿De qué manera la economía de plataformas redefine el acceso a la vivienda y las relaciones sociales en los barrios centrales de la Ciudad de México?

Para responder a estas preguntas, el artículo combina tres tipos de fuentes: (a) análisis de datos provenientes de AirDNA, (b) estadísticas de vivienda del INEGI y (c) observación directa del territorio a través de recorridos de campo y registro fotográfico. Este enfoque mixto permite examinar tanto la dimensión cuantitativa del fenómeno (número de



alojamientos, distribución espacial, precios y temporalidad), como sus implicaciones sociales y urbanas.

La relevancia del estudio radica en demostrar que la gentrificación turística post-pandemia descubre una nueva articulación entre tecnología, capital y territorio, donde las plataformas de alojamiento generan nuevas formas de exclusión urbana. El texto se estructura en las siguientes partes. Primeramente, se aborda el establecimiento de un marco teórico que vincula los conceptos de gentrificación, turistificación y economía digital. En segundo término, se explica la metodología y las fuentes utilizadas. En tercer término, se plantea la contextualización del caso de estudio dentro de los procesos históricos y urbanos de la Ciudad de México. En cuarto, los principales resultados y su análisis; y la quinta sección discute los hallazgos a la luz del trabajo conceptual de las etapas de gentrificación y el planteamiento teórico de una gentrificación turística.

1.1. La gentrificación sus mutaciones recientes

Mucho ha evolucionado el concepto de gentrificación desde que Ruth Glass (1964) lo utilizó para describir el desplazamiento de las clases trabajadoras en los barrios centrales de Londres a mediados del siglo XX. Durante más 60 años de existencia, el término se ha expandido y complejizado, convirtiéndose en una categoría central del análisis urbano contemporáneo. Para Neil Smith (1996), la gentrificación es una expresión del ciclo de acumulación capitalista en el espacio urbano, impulsado por la búsqueda de rentas diferenciales y por la reinversión del capital en áreas degradadas o devaluadas. A finales del siglo XX su teoría sobre el diferencial de renta permitió explicar la dimensión estructural del fenómeno: la diferencia entre el valor real y el potencial del suelo urbano incentiva su reconversión.

A partir de los años 2000, autores como Loretta Lees (2012) ampliaron el marco interpretativo, señalando que la gentrificación no es únicamente un proceso inmobiliario, sino también cultural y simbólico, asociado a procesos de distinción social y a estilos de vida (Benson, 2012). En el contexto latinoamericano, la gentrificación adopta rasgos específicos que responden a la desigualdad estructural y la debilidad regulatoria de los Estados. Autores como Janoschka, Sequera y Salinas (2014) han caracterizado a la gentrificación en Latinoamérica como aquella que combina la valorización patrimonial con fines turísticos promovidos por el Estado, con el despojo y la mercantilización de la cultura local.

En la Ciudad de México, la gentrificación se manifiesta desde los años noventa del siglo pasado en colonias centrales como la Juárez, la Roma, la Condesa o el Centro Histórico, impulsada por políticas de renovación urbana, privatización del espacio y promoción turística (Delgadillo, 2016). Estas transformaciones no solo reconfiguraron el espacio urbano-arquitectónico, sino también las formas de usar, habitar y pertenecer a esos barrios. Hacia la segunda y tercera década del siglo XXI, el crecimiento del turismo y la expansión de la economía de plataformas introdujeron una nueva dimensión en estos procesos de transformación urbana, generando lo que varios autores han denominado “gentrificación turística” o *Tourist Gentrification* (Navarrete Escobedo, 2017). En esta nueva línea de



procesos de renovación espacial, encarecimiento de la vivienda, encarecimiento de los servicios del barrio y desplazamiento de usos y poblaciones; el turismo es el vector central del avance de la gentrificación.

1.2. Sobre la turistificación que ahora amenaza a la vivienda

La turistificación se define como el proceso de adaptación espontánea o planificada mediante el cual los espacios urbanos se reconfiguran para responder prioritariamente a la lógica del consumo turístico, subordinando sus usos residenciales y comunitarios a los intereses de consumo de una población flotante de turistas y visitantes (Dewailly, 2005). Lo anterior implica la construcción de infraestructuras, comercios y servicios como: hoteles, restaurantes, museos, parques de atracciones, estacionamientos, aeropuertos, entre otros. En el marco del capitalismo neoliberal, el turismo se convierte en un vector de acumulación territorial que articula las políticas de regeneración urbana con la explotación económica y simbólica de la ciudad (Pinson, 2025). En un principio la turistificación no toca el uso residencial, sino que se trata de un proceso de especialización económica de una parte de la ciudad. En esta lógica se encuentran varios proyectos de construcción renovación de espacios patrimoniales, puertos, plazas, mercados, museos, estadios, teatros, parques de atracciones, etc. que marcaron la regeneración urbana de zonas centrales tanto en Europa, Estados Unidos y América Latina durante la segunda mitad del siglo XX (Chalin, 1996) y la primera década de XXI (Pineda & Velasco, 2017). Sin embargo, a partir de la segunda mitad de la década de los 2010's, la llegada de las plataformas de alojamiento abrió la puerta para que la turistificación se imbricara en el ámbito de la vivienda para fusionarse con proceso de gentrificación.

Así la turistificación que representaba únicamente una “recomposición funcional de la ciudad”, se aproxima a una modalidad de gentrificación donde la habitabilidad cede ante la rentabilidad del uso turístico. Este proceso que proponemos nombrar gentrificación turística, se acelera con la irrupción de la economía de plataformas, que descentraliza la gestión del alojamiento y traslada la oferta turística al espacio residencial (Brossat, 2019). Airbnb como plataforma paradigmática de alojamiento turístico, constituye el soporte estructural de una nueva forma de gentrificación, al permitir que cualquier vivienda pueda transformarse en alojamiento temporal, elimina la frontera entre lo habitacional y lo comercial, entre la casa y el hotel.

La expansión de estas plataformas (Airbnb, Booking, Vrbo, MrBnb, entre otras), genera una nueva lógica de valorización inmobiliaria basada en la hipermovilidad y el uso temporal del espacio residencial. Para Cocola Gant (2016), la turistificación produce desplazamientos análogos a la gentrificación clásica, pero más rápidos y despersonalizados, impulsados por la intermediación tecnológica y la especulación global. A diferencia del residente gentrificador, que busca un proyecto de vida en el barrio, el turista representa una presencia efímera lo que desplaza y encarece, lo que complica la construcción de tejidos sociales duraderos que generen comunidades urbanas estables.



1.3. *Nómadas digitales y movilidad post-pandemia*

El periodo post-pandemia (2020–2025) introdujo un cambio sustantivo en las lógicas de movilidad y residencia a nivel mundial. El trabajo remoto y la flexibilización laboral posibilitaron la expansión de los llamados nómadas digitales, profesionales móviles que eligen destinos con calidad de vida, buena conectividad y bajo costo relativo. Estudios recientes (Navarrete, Whitney, & Krstikj, 2024), indican que América Latina y en particular la Ciudad de México se ha convertido en un destino privilegiado para este grupo debido a su oferta cultural, su patrimonio arquitectónico, su menor costo de vida y su posición geográfica.

La presencia de nómadas digitales reconfigura la estructura social de los barrios centrales: introduce prácticas globales de consumo, presiona los precios de la vivienda y refuerza la orientación turística de la economía local. La temporalidad de su estancia, combinada con el poder adquisitivo transnacional, amplifica los efectos de desplazamiento y de segregación que caracterizan la gentrificación clásica de residentes locales o nacionales. Así, la vivienda se transforma en un bien especulativo. En la zona Roma-Condesa, este fenómeno se expresa en la proliferación de alojamientos destinados a extranjeros o turistas, cafés con infraestructura para *coworking*, tiendas gourmet y una estética urbana que se reconfigura para el consumo global (Navarrete, Whitney, & Krstikj, 2024).

1.4. *Hacia el concepto de “gentrificación turística”*

La noción de gentrificación turística permite articular ambas nociones: el desplazamiento social propio de la gentrificación y la reestructuración económica inducida por el turismo en la actividad comercial y en el parque habitacional por medio de las plataformas de alojamiento turístico. La gentrificación turística no sustituye a la gentrificación clásica, sino que la prolonga en un nuevo ciclo de acumulación ya que retoma sus elementos esenciales: el desplazamiento y la exclusión. En la gentrificación turística el capital, por medio de las plataformas digitales, explota la vivienda como infraestructura hotelera. Este tipo de gentrificación se caracteriza por:

- a. El desplazamiento directo e indirecto de residentes locales por aumento de rentas y precios de la vivienda.
- b. La homogeneización del consumo orientado al servicio turístico y a la experiencia del visitante que encarece la vida del barrio.
- c. La aparición de inversores, la financierización de la vivienda, y la profesionalización de la vivienda turística con gestores que operan múltiples unidades de vivienda desde el anonimato digital.

En el caso de la Roma-Condesa, la gentrificación turística cristaliza una tendencia que combina herencias históricas de elitización urbana con la inserción de la Ciudad de México en el circuito global de destinos para nómadas digitales y turistas urbanos. Este proceso constituye una manifestación contemporánea del capitalismo digital donde la plataforma de



alojamiento se convierte en mediadora de la renta y en agente de transformaciones sociales y espaciales.

En síntesis, el marco teórico aquí propuesto permite comprender la gentrificación turística de la Roma-Condesa como la fase más reciente de un proceso de revalorización urbana que, iniciado bajo la lógica de la gentrificación clásica, ha derivado en una forma avanzada de mercantilización del uso habitacional. Este tránsito revela cómo la economía del capitalismo digital redefine las relaciones entre vivienda, turismo y desigualdad, configurando así un nuevo régimen de urbanización post-pandemia.

2. METODOLOGÍA

El estudio adopta un enfoque mixto, que combina herramientas cuantitativas y cualitativas para analizar las plataformas de alojamiento turístico y su impacto sobre el uso habitacional en las colonias Roma-Condesa. El objetivo metodológico central es establecer la relación entre la expansión de la vivienda turística y la disponibilidad en el parque de viviendas para uso habitacional de largo plazo.

El ámbito espacial de estudio abarca las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo, ubicadas en la alcaldía Cuauhtémoc de la Ciudad de México. Estas áreas fueron seleccionadas por concentrar los mayores niveles de gentrificación previa, su centralidad en la estructura urbana y su concentración de la oferta de alojamiento turístico dentro de la Ciudad de México. El periodo de análisis se extiende de 2019 a 2025, con el fin de captar el ciclo post-pandemia y los efectos de Airbnb en la transformación del mercado de vivienda.

Se utilizaron cuatro tipos principales de fuentes: a) Datos de plataformas digitales. Se consultaron bases de datos de AirDNA, que proporcionó información detallada sobre los listados activos, su localización geográfica, tipo de alojamiento (entero, privado, compartido), precios promedio, nivel de ocupación y temporalidad. b) Información estadística oficial. Se analizaron datos del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, particularmente el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2021). c) Observación de campo y registro fotográfico. Entre 2022 y 2025 se realizaron recorridos sistemáticos por las cuatro colonias para identificar patrones de reconversión inmobiliaria, nuevos desarrollos, densificación posterior al sismo de 2017 y signos visibles de turistificación (cafés para coworking, letreros en inglés, mobiliario urbano orientado a visitantes, etc.). El registro fotográfico y las notas de campo complementaron la lectura estadística, permitiendo una interpretación más situada de los procesos. El tratamiento de la información se desarrolló con un análisis comparativo del número de listings por el total de las viviendas en cada colonia, el tipo de vivienda turística (entera o cuarto), la variación de precios y la proporción de estancias de corta contra larga duración.



3. ANALISIS DEL CASO DE ESTUDIO ZONA ROMA-CONDESA

3.1. *Las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo*

La zona Roma-Condesa forman parte del primer anillo de expansión urbana de la Ciudad de México de finales del siglo XIX e inicios del XX. Concebida originalmente como fraccionamientos residenciales de élite, su traza urbana regular, amplias avenidas y abundantes áreas verdes representaban la transición de la sociedad porfiriana hacia la modernidad (Tavares, 2015). La Roma Norte fue desarrollada a partir de 1902 sobre los antiguos terrenos de la hacienda de La Romita. La Condesa y la Hipódromo, diseñadas entre 1904 y 1925, incorporaron un urbanismo de vanguardia con elementos Art Déco y neocoloniales, parques centrales como el México y el España, que consolidaron su imagen de modernidad y estatus para clases sociales acomodadas (Porrás, 2001).

Durante buena parte del siglo XX estas colonias mantuvieron un carácter predominantemente habitacional de clase media alta (Tavares, 1996). Sin embargo, la crisis económica de los años ochenta y el terremoto de 1985 provocaron un fuerte deterioro urbano y un éxodo de residentes. Muchos edificios quedaron abandonados o fueron demolidos, abriendo espacio a dinámicas de desvalorización del suelo que, paradójicamente, crearon las condiciones para su posterior revalorización o la aparición del diferencial de renta de Neil Smith (1996).

A partir de los años noventa, y en paralelo con las políticas de revitalización de varias zonas centrales de la Ciudad de México se comenzó un proceso sostenido de gentrificación (Delgadillo, 2016). Nuevos residentes de clases medias, profesionales jóvenes, artistas, diseñadores, arquitectos y otras clases creativas (Florida, 2002), redescubrieron a precios muy accesibles el valor patrimonial de la arquitectura del Porfiriato y del Art Déco de la Roma-Condesa (Magaña, 2019). Poco a poco el sector inmobiliario privado promovió la rehabilitación de inmuebles y la construcción de nuevos edificios en condominio. La llegada de cafés, galerías, restaurantes y boutiques reconfiguró el perfil comercial y simbólico del barrio, consolidando la imagen de la zona Roma-Condesa como un enclave cultural cosmopolita y de alto capital simbólico (Dorfsman & Okon, 2005).

Este proceso se consolidó con la inserción de la Ciudad de México como destino turístico nacional e internacional, especialmente tras su inclusión en el circuito de ciudades creativas y patrimoniales promovido por la UNESCO y la SECTUR (Navarrete Escobedo, 2020). En ese contexto, la zona Roma-Condesa se fue preparando para convertirse en el epicentro de una economía urbana basada en el consumo cultural, la gastronomía, el entretenimiento y la vida nocturna.

3.2. *Procesos previos de gentrificación (1990–2020)*

La gentrificación de la Roma-Condesa se desplegó en varias fases. La primera (1990 y 2005), estuvo marcada por la recuperación patrimonial y la llegada de residentes vinculados al sector cultural y académico (Tavares, 1996; Dorfsman & Okon, 2005). La segunda fase (2005 y



2017) coincidió con la llegada del capital inmobiliario y la construcción de nuevos condominios verticales que aumentaron la densidad y modificaron el paisaje arquitectónico. En esta etapa los precios del suelo y las rentas comenzaron a elevarse significativamente, provocando el desplazamiento de arrendatarios tradicionales muchos de la primera ola de 1990-2005. El mercado estaba siendo movido por una estrategia de inversión de compra de casas para rentar por parte de inversores esencialmente mexicanos para rentar a mexicanos jóvenes profesionales y familias jóvenes. Esta fase tuvo su punto de inflexión con el terremoto de 2017 cuando se cuestionó la seguridad de las construcciones y de las inversiones que implicó un ligero desacelere de la gentrificación por la pérdida de varios edificios que resultaron dañados.

La tercera fase, de 2017 a 2020 estuvo asociada al relance del Programa de Reconstrucción del terremoto y al inicio del auge de las plataformas de alojamiento turístico en la capital mexicana. El sismo provocó el colapso de numerosos edificios y la evacuación de cientos de viviendas. Si bien el Programa de Reconstrucción de la Ciudad de México (2018–2020) buscó restituir el uso habitacional mediante subsidios y créditos, en la práctica el proceso derivó en una reconstrucción selectiva, donde muchos inmuebles dañados fueron o están siendo sustituidos por edificios nuevos de mayor altura y densidad, y claro está mayor lujo. Esta política fue aprovechada por desarrolladores inmobiliarios para introducir proyectos residenciales de gama media y alta, con estándares constructivos y precios superiores a los previos. El resultado fue una mayor rentabilidad del suelo y una reducción de la vivienda accesible con el ingreso de la mayoría de los habitantes de la ciudad de México (Navarrete Escobedo, 2022).

Simultáneamente en esta etapa, aumentó la presencia de la plataforma Airbnb en la zona, lo que intensificó la conversión de departamentos en alojamientos temporales. Por ejemplo, datos de AirDNA muestran que hacia 2019 la colonia Roma Norte ya concentraba 1235 anuncios activos, mientras que Condesa tenía 650 registros (Tabla 1). En varios casos, los edificios reconstruidos o rehabilitados tras el sismo se destinaron parcial o totalmente a alquiler turístico, integrando el circuito de renta en plataforma de alojamiento desde su origen.

3.3. Efectos de la pandemia y reapertura turística (2020–2025)

La pandemia de COVID-19 provocó una disrupción en la vida urbana de la Roma-Condesa. Durante 2020 el confinamiento redujo drásticamente la actividad económica lo que llevó al cierre de comercios. No obstante, esta pausa fue efímera y desde los primeros meses después de las restricciones sanitarias, la expansión del trabajo remoto global impulsó un nuevo ciclo de reconversión inmobiliaria. Propietarios e inversionistas aprovecharon la oportunidad para transformar departamentos en alojamientos temporales adaptados a la demanda de estancias prolongadas para trabajadores remotos internacionales, especialmente provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa. El perfil del huésped/arrendatario cambió, ya no se trataba de profesionales jóvenes o familias mexicanas con altos ingresos y de larga permanencia, sino de un usuario flotante pero más rentable.



Con la llegada de los nómadas digitales se incrementaron los precios de alquiler y la competencia por departamentos de calidad. Muchos propietarios optaron por retirar sus viviendas del mercado de renta tradicional. Se consolidaron redes locales de gestión de alojamiento y empresas intermediarias dedicadas exclusivamente a la administración de propiedades turísticas. La llegada de nómadas digitales transformó también las prácticas urbanas cotidianas: los parques se llenaron de extranjeros trabajando con computadoras portátiles, los cafés se adaptaron como espacios de coworking y el inglés comenzó a ser la lengua dominante en muchos establecimientos y espacios públicos (Navarrete, Whitney, & Krstikj, 2024).

De acuerdo con estimaciones recientes de AirDNA (2025), la Roma-Condesa concentra hoy cerca del 30 % de toda la oferta de alojamiento turístico de la Ciudad de México, con tarifas promedio que superan en 250 % el valor medio de una renta mensual de largo plazo. Este desplazamiento de usos evidencia un conflicto estructural entre la función habitacional y la función turística, donde la vivienda deja de ser un bien de uso para convertirse en un activo de renta transnacional, tanto por sus usuarios como por las empresas que la explotan y que recuperan un porcentaje de cada renta generada.

4. RESULTADOS

4.1. *Expansión de la oferta de alojamiento turístico (2019–2025)*

El análisis de los datos de AirDNA permite observar la evolución ascendente en la cantidad de las ofertas de alojamiento turístico en las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo. Entre 2019 y 2025, la expansión no solo fue cuantitativa, más unidades en el mercado sino también cualitativa, reflejando un cambio en el perfil de los operadores, la duración de las estancias y la profesionalización de los anfitriones.

Tabla 1. Datos de la dinámica de crecimiento de las viviendas turísticas en la Roma-Condesa.

Colonia	Airbnb en 2019	Airbnb en 2023	Airbnb en 2025
Roma Norte	1235	2088	2719
Hipódromo	654	1212	1671
Condesa	659	1100	1291
Roma Sur	350	633	701
Total barrios patrimoniales centrales CDMX	2 898	5033	6382



CDMX	15 303	23 959	22 292
------	--------	--------	--------

Fuente: Elaboración propia con datos de AirDNA 2019, 2023 y 2025.

En el periodo anterior a la pandemia con año de referencia 2019 las cuatro colonias concentraban cerca del 19% del total de listados activos de Airbnb en la Ciudad de México (Tabla 1). La mayoría correspondía a departamentos completos (70%), administrados por anfitriones individuales o pequeños propietarios, con una estancia promedio de 4.8 noches. Este momento coincidía con la fase de gentrificación (2017–2020) descrita en la sección anterior, marcada por la reconstrucción post-sismo y la creciente conversión de vivienda tradicional en renta temporal.

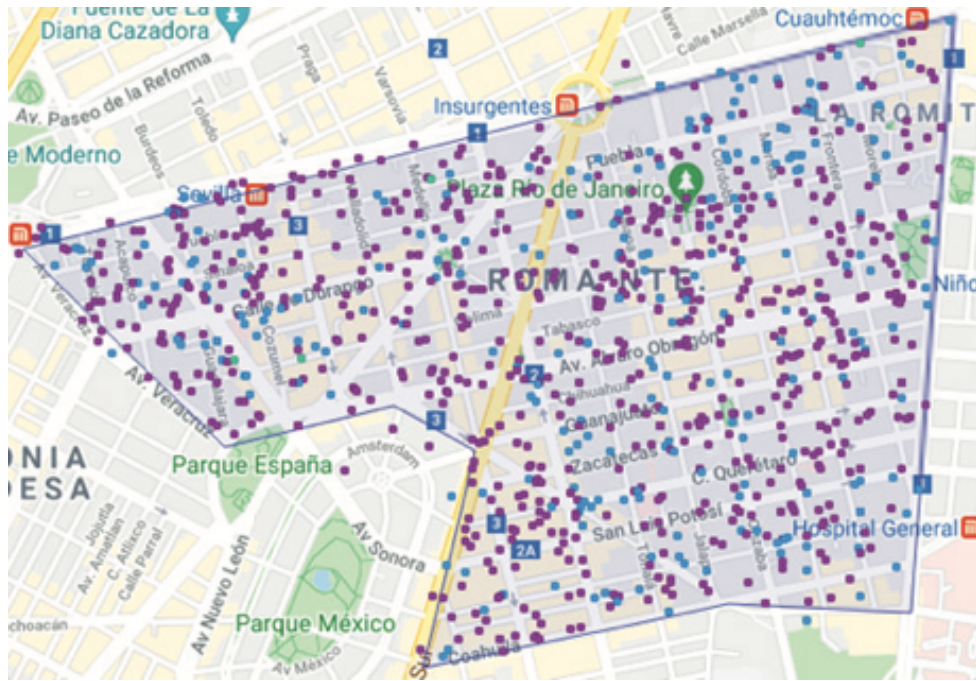
Para 2023 tras la reapertura post-pandemia y el incremento del turismo digital, los datos de AirDNA muestran un salto del 73% en la oferta total de las cuatro colonias respecto a 2019 pasando de 2 898 a 5033 unidades (Tabla 1).

En noviembre de 2025, periodo de consolidación del modelo de gentrificación turística de las cuatro colonias, se alcanzaron 6 382 anuncios activos. En este escenario, cerca del 83% de las unidades son departamentos completos. Los mapas muestran una fuerte concentración de listados en torno a los corredores Álvaro Obregón, Ámsterdam y Nuevo León, con alta densidad alrededor de los parques México y España (Figura 1-4).¹

¹ Las 1 a 4 figuras que muestran la distribución de la vivienda turística en las colonias analizadas fueron obtenidas de la base de datos AirDNA, 2025. Ésta no posee una georeferenciación de las unidades sino una ubicación aproximada al inmueble o edificio del espacio de hospedaje. Es por eso que pueden aparecer puntos en parques o espacios verdes, en estos se debe interpretar que el edificio con vivienda turística se encuentra en el alineamiento de la calle que delimita el parque o el espacio público.

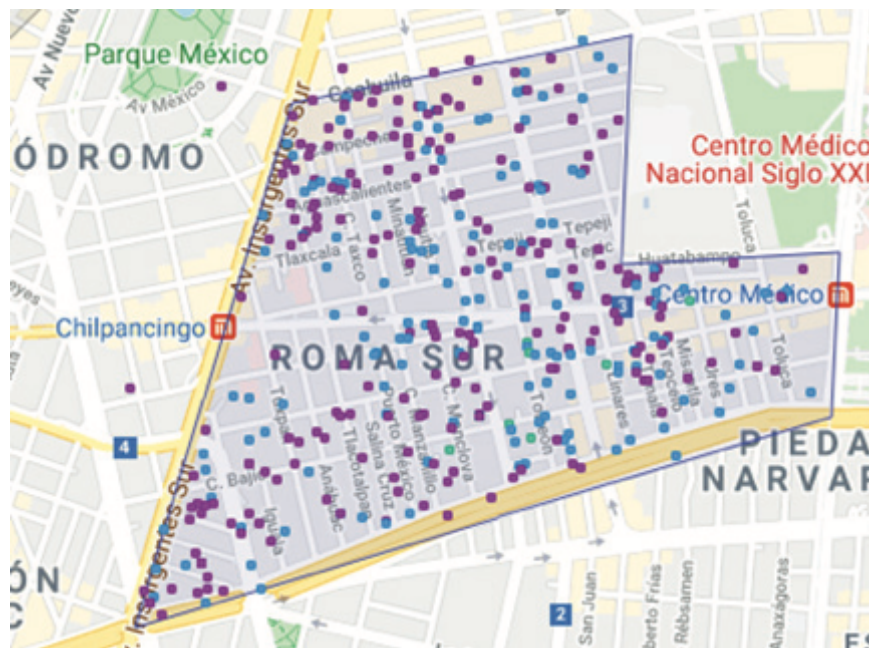


Figura 1. Distribución de vivienda turística en la Roma Norte de la Ciudad de México.



Fuente: AirDNA, 2025

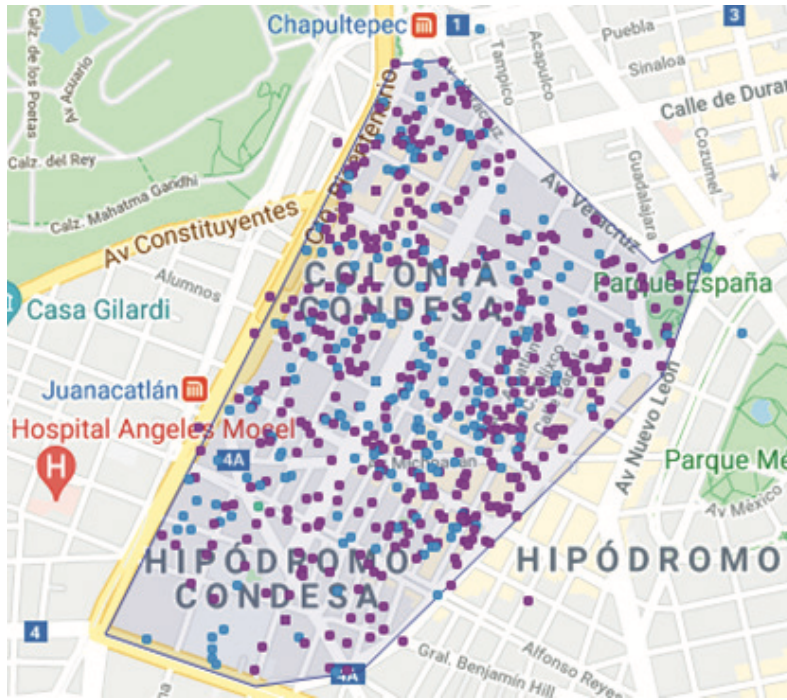
Figura 2. Distribución de vivienda turística en la Roma Sur de la Ciudad de México.



Fuente: AirDNA, 2025



Figura 3. Distribución de vivienda turística en la Condesa de la Ciudad de México.



Fuente: AirDNA 2025

Figura 4. Distribución de vivienda turística en la Hipódromo de Ciudad de México.



Fuente: AirDNA, 2025



La turistificación de la vivienda se apoya en el análisis de la composición de la duración de estancias que para el año 2025 establece para las diferentes colonias porcentajes mínimos de estancias de larga duración (más de 30 días) que oscilan entre 0.5% para Roma Norte, 0.7% para Roma Sur, 1.1% para Condesa y 0.8 % para Hipódromo. En el caso contrario las estancias cortas concentran la mayoría del parque de vivienda turística, casi siempre alrededor de la mitad de estancias, con duración de promedio de 1 noche para la zona analizada: Roma Norte con 47.5%, Roma Sur con 45.9 %, Condesa con 48.3% e Hipódromo con 50.5%.

4.2. Impactos sobre la vivienda

La comparativa de los datos de AirDNA y del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI) muestra el porcentaje de alojamientos turísticos en el parque de vivienda de las colonias analizadas (Tabla 2). Entre 2019 y 2025, el porcentaje de viviendas disponibles para arrendamiento turístico aumentó en torno al 22% en la zona, lo que para 2025 representa de forma global un 17.2% del número total de viviendas,² que de facto están teniendo un uso comercial como hoteles de turismo. Lo anterior, aunque oficialmente no cumplen con las instalaciones ni las reglas oficiales de los establecimientos comerciales de hotelería. La turistificación de la vivienda es particularmente intensa en la colonia Hipódromo que presenta en 2025 la tasa más alta de turistificación con un 24% de su parque de viviendas en uso hotelero. En números, la colonia Hipódromo perdió una cuarta parte de su parque de vivienda en el mercado de renta tradicional y/o de uso habitacional permanente. Le sigue, no muy lejos, la Colonia Roma norte con una tasa de 21.7% de su parque de viviendas que, ahora se comercializan en plataformas de alojamiento. En ambas colonias en el periodo de 2019-2025 la tasa de turistificación de vivienda fue 2.2 veces más alta. Esos indicadores sugieren que se redujo la oferta de viviendas con contratos de más de un año, afectando la estabilidad habitacional de residentes, sobre todo mexicanos de clases media y populares en la zona.

Tabla 2. Datos de la dinámica de crecimiento de las viviendas turísticas respecto al parque total de viviendas en la Roma-Condesa.

Colonia	No. de Airbnb en 2019	No. de Airbnb en 2025	No. de Viviendas 2020	% Airbnb del total de viviendas en 2019	% Airbnb del total de viviendas en 2025
Roma Norte	1235	2719	12 497	9.8	21.7
Hipódromo	654	1671	6 954	9.4	24.0

² El calculo del porcentaje de Airbnb en 2025 sobre el total de viviendas se hace con base en los datos de 2020. No se puede realizar con el número de viviendas de 2025 ya que los resultados de la encuesta inter censal 2025 del INEGI aún no se publican y están previstas para el año 2026. Por lo anterior se toma como referencia los datos del último censo de 2020 con le número oficial de viviendas.



Condesa	659	1291	7 975	8.2	16.1
Roma Sur	350	701	9 562	3.6	7.3
Total barrios patrimoniales CDMX	2 898	6 382	36 970	7.8	17.2

Fuente: Elaboración propia con datos de SCINCE 2020 y AirDNA 2019 y 2025.

Muchos propietarios optaron por reconvertir sus casas y departamentos en alojamiento temporal motivados por la alta rentabilidad de su comercialización en plataforma. La rentabilidad promedio mensual es de 38 404 MXN por vivienda turística en las cuatro colonias. En la Hipódromo se registra el mayor precio promedio y es de 44 025 MXN (Tabla 3). Según la base de dato de NUMBEO (2025) la renta promedio de un departamento de una habitación en la zona central de la Ciudad de México asciende a 19 880 MXN en 2025 y según el sitio web propiedades.com (2025) el costo promedio de la renta mensual de los departamentos en las cuatro colonias analizadas es de 24 400 MXN en el mercado de largo plazo (Tabla 3). La mayor ganancia de la renta de vivienda en plataforma se da en la colonia Roma Norte que tiene también el mayor número de unidades registradas en plataformas, donde se obtiene casi un 70% de mayor rentabilidad que en el mercado arrendamiento tradicional.

Tabla 3. Datos de la rentabilidad de las viviendas turísticas en la Roma-Condesa.

Colonia	Renta largo plazo 2025 mensual	Renta Airbnb en 2025 mensual	Diferencial de rentabilidad
Roma Norte	22 626	38 350	+ 69 %
Hipódromo	27 545	44 025	+ 59 %
Condesa	28 282	42 833	+ 51 %
Roma Sur	19 183	28 410	+ 48 %
Promedio colonias analizadas	24 400	38 404	+ 57 %
CDMX	21 000	29 431	+ 40 %

Fuente: Elaboración propia con datos de AirDNA 2025 y propiedades.com 2025.



4.3. Reconfiguración del hábitat

El avance del alojamiento turístico en la Roma-Condesa ha modificado la vida cotidiana de las colonias estudiadas. Las observaciones de campo permiten identificar tres dimensiones principales de transformación. La primera es la pérdida de comunidad y fragmentación social. Luego de la observación no participante en las reuniones vecinales del colectivo Claudia Cortés y del Frente Aquí Somos, que tienen incidencia en la Colonia Roma, Hipódromo y Juárez, los residentes tradicionales particularmente los adultos mayores, arrendatarios de larga data o familias con trayectorias barriales reportan una sensación creciente de desarraigo. Los desalojos de inmuebles de renta que luego entran al mercado de vivienda turística son constantemente denunciados por los habitantes de estas colonias.

La segunda dimensión es la mutación comercial y la disputa del espacio público por la emergencia de nuevos estilos de vida globalizados (Foto 1). La llegada de nómadas digitales y turistas de corta estancia, ha introducido una estética y prácticas cotidianas asociadas al consumo cultural internacional: cafés con internet de alta velocidad, gimnasios boutique, tiendas gourmet y espacios de coworking. Este nuevo grupo de habitantes temporales, con ingresos en dólares, transforma la vida barrial en una vitrina del cosmopolitismo, pero a costa de una pérdida de autenticidad y accesibilidad para la población local. La presencia de visitantes con otras temporalidades y hábitos altera los ritmos urbanos y redefine los códigos de apropiación del espacio: se multiplican los cafés con terrazas, los *Food Trucks* y la publicidad en inglés, mientras la identidad barrial se mercantiliza como un producto cultural.

A partir de la evidencia empírica recopilada, la etapa de gentrificación turística en la Roma-Condesa puede caracterizarse como una fase avanzada del proceso de revalorización urbana, marcada por la convergencia entre el capital inmobiliario y la economía digital. Sus rasgos distintivos pasan primero por la reestructuración del uso habitacional que se transforma en alojamiento temporal gestionado digitalmente. Entre 2019 y 2025 el 17.2 % del inventario de viviendas de las cuatro colonias ha sido incorporado al mercado turístico. Segundo, por el desplazamiento y la pérdida de diversidad social por la presión sobre los precios de renta y la especulación que genera la alta rentabilidad que las viviendas obtienen en las plataformas digitales turísticas. En la zona analizada el ingreso por vivienda turística es 57% más alto que en el mercado tradicional de contratos de más de un año. Tercero, por una “residencialización flotante” de turistas donde los ocupantes temporales de las viviendas son simultáneamente consumidores y agentes de valorización inmobiliaria. En 2025 y luego del *boom* de nómadas digitales de los primeros tres años post-pandemia vemos que en promedio más de la mitad de las estancias en vivienda turística de la zona es de una noche y que solo porcentajes de 1% son de más de un mes.



Foto 1. Comercio, espacio público y gentrificación turística en la colonia Hipódromo de la ciudad de México.



Fuente: David Navarrete, 2025

4.4. Surgimiento de una gentrificación turística y transnacional

En síntesis, la Roma-Condesa ejemplifica la transición desde una gentrificación clásica primero nacional, centrada en el consumo cultural, la inversión inmobiliaria y el valor patrimonial, hacia una gentrificación turística mediada por plataformas digitales y por la inserción de la Ciudad de México en la red global de destinos turísticos.



5. DISCUSIÓN

5.1. *De la gentrificación clásica a la gentrificación turística*

Los resultados confirman la idea de que la zona Roma-Condesa está transitando de un modelo de gentrificación clásica, basada en la revalorización y la reinversión inmobiliaria con actores locales, hacia una forma avanzada de gentrificación turística, mediada por la economía digital y actores transnacionales. Este tránsito expresa, en términos de Neil Smith (1996), un nuevo ciclo del diferencial de renta (*Rent Gap*), pero ahora impulsado por plataformas de alojamiento que operan globalmente y con turistas/residentes/consumidores altamente representados por expatriados. El diferencial de renta ya no depende solo del valor potencial del suelo urbano en las colonias analizadas, sino que también del valor potencial del barrio para insertarse en los circuitos turísticos internacionales.

Mientras la gentrificación tradicional se apoyaba en procesos de apropiación simbólica como la llegada de clases creativas, la estetización del patrimonio, la recuperación del espacio público; en la fase actual de gentrificación turística se desplaza el foco hacia la monetización de la experiencia urbana basada en servicios al visitante. El barrio deja de ser un lugar de residencia para convertirse en un producto de ocio, rentable, ofertado en plataformas globales como un destino “auténtico”, “seguro” y “vivable”.

En este sentido, la zona Roma-Condesa retoma la tesis de Navarrete y Pineda (2022), según la cual la turistificación no reemplaza la gentrificación, sino que la extiende y la acelera, incorporando nuevas mediaciones tecnológicas y financieras en la explotación de la vivienda como elemento de creación y extracción de riqueza. Parte importante de los departamentos y casas de estas colonias se han convertido en activos inmobiliarios flexibles y de inversión (no para vivir sino para rentar turísticamente), representan la materialización de esta alianza entre capital inmobiliario y plataformas digitales: espacios originalmente de vivienda que ahora son para la circulación transitoria del capital y del visitante.

5.2. *La gentrificación turística como forma de acumulación de capital*

El periodo post-pandemia (2020–2025) consolidó un nuevo patrón de urbanización en el cual el turismo y la vivienda se integran en una misma lógica de acumulación. La turistificación de la Roma-Condesa puede entenderse como una recomposición funcional del espacio urbano, donde la función residencial se subordina a los imperativos del consumo de la movilidad turística con un sello transnacional. La pandemia actuó como catalizador: la expansión del trabajo remoto y el auge de los nómadas digitales provenientes sobre todo de Estados Unidos de Norteamérica, multiplicaron la demanda de vivienda temporal en entornos urbanos con cualidades urbanas aventajadas (Navarrete, Whitney, & Krstikj, 2024). En la Ciudad de México la turistificación post-pandemia no surgió en áreas marginales ni periféricas, sino en barrios consolidados que ya habían experimentado gentrificación. El caso de la zona Roma-Condesa muestra cómo la ciudad se adaptó a esta nueva demanda de la movilidad postpandemia mediante la digitalización del espacio habitacional.



El papel de los turistas y de los nómadas digitales en este proceso resulta crucial, ellos encarnan una forma de movilidad global que combina el trabajo remoto, un turismo cada vez más corto y un consumo de alto ingreso con respecto al promedio mexicano. Desde el punto de vista teórico, los turistas son el sujeto típico del capitalismo digital: móvil, flexible y desterritorializado. En contraste con el gentrificador tradicional que buscaba un proyecto de vida estable en el barrio (sin olvidar que también desplaza), el turista participa en una residencialidad efímera, donde el hogar es una extensión del espacio laboral y el barrio un espacio de consumo y entretenimiento, que excluye habitantes permanentes y usos tradicionales o populares.

En términos de David Harvey (2013), este fenómeno puede leerse como una nueva etapa de acumulación por desposesión: el capital se apropia de un bien común como el parque de viviendas y el espacio público; y lo convierte en un activo operado por plataformas digitales.

5.3. Implicaciones para el derecho a la vivienda

Los hallazgos del estudio ponen en evidencia una paradoja: mientras el discurso público promueve el turismo como motor de desarrollo, la realidad urbana revela un proceso de desposesión habitacional y pérdida de la función social de la vivienda. La falta de regulación efectiva del alojamiento turístico, sumada a las políticas locales de densificación posterior al sismo de 2017, ha permitido la consolidación de un modelo urbano que privilegia la rentabilidad sobre la habitabilidad.

Frente a esta situación, se vuelve urgente repensar el papel del Estado en la gestión de la vivienda frente al turismo y a las plataformas digitales. Experiencias como las de Barcelona o Nueva York donde se han implementado licencias limitadas, zonas de exclusión turística o impuestos a las estancias temporales; ofrecen referencias útiles para diseñar instrumentos de control y redistribución.

En el caso mexicano, el reto es doble: no solo se requiere regular el mercado de plataformas, sino también reafirmar la función social del suelo urbano central y bien equipado. La zona Roma-Condesa, como vitrina del capitalismo digital, muestra los riesgos de una ciudad entregada al mercado global del turismo: pérdida de diversidad, expulsión de residentes y erosión del tejido social. Dichas tensiones se manifestaron durante el verano de 2025 con una serie de marchas antigentrificación que marcaron un punto de inflexión en la percepción pública del fenómeno. Colectivos vecinales, organizaciones juveniles y grupos de artistas ocuparon calles, parques y cafés de la zona Roma-Condesa con consignas como “Gringo go Home”, “Aquí se habla español” y “Casas para vivir no para invertir”. Estas protestas, ampliamente difundidas en redes sociales, denunciaron la apropiación del barrio por parte de extranjeros y el encarecimiento extremo de la vivienda explicado en parte por la presión que tiene Airbnb y las plataformas de alojamiento sobre los precios y la rentabilidad. Más allá de su dimensión contestataria, las marchas expresaron el malestar de una ciudadanía desplazada que reclama el derecho a la vivienda, a permanecer y a habitar su ciudad. Igualmente, las



manifestaciones revelaron que la gentrificación turística ya no es solo un proceso de mercado, sino un campo de disputa social y cultural donde se enfrentan distintos proyectos de ciudad.

6. CONCLUSIONES

El análisis del caso de la zona Roma-Condesa permite comprender cómo la expansión de las plataformas de alojamiento turístico, impulsada por el aumento de los nómadas digitales y el turismo post-pandemia, está transformando de manera estructural el uso de la vivienda y el tejido social en los barrios centrales de la Ciudad de México. Lejos de constituir un fenómeno pasajero o meramente económico, la turistificación de la vivienda revela la consolidación de un nuevo régimen de urbanismo digital, donde el capital inmobiliario, el capital tecnológico y las formas de movilidad global convergen en la (re)producción del valor del suelo urbano.

Los resultados empíricos muestran una correspondencia directa entre las fases de gentrificación y la expansión del alojamiento turístico. La reconstrucción posterior al sismo de 2017 y las políticas locales de densificación abrieron un nuevo ciclo de valorización del suelo, que fue rápidamente absorbido por la economía de plataformas. Entre 2019 y 2025, las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo pasaron de tener alrededor de 2898 a tener 6382 anuncios activos de Airbnb, con un cambio notable en la reducción de la duración de las estancias. Este proceso no solo ejerce presión sobre los precios de la renta de la vivienda, sino que sustituye comunidades arraigadas por poblaciones móviles y transitorias.

En el plano conceptual las colonias estudiadas ejemplifican la transición de la gentrificación clásica hacia una gentrificación turística, caracterizada por la digitalización del uso de suelo habitacional. El estudio también demuestra que la gentrificación no puede interpretarse únicamente como un efecto del mercado, sino como parte de una historia urbana y de un proyecto político de la ciudad, de larga data y deseado, en este caso bajo la idea de la ciudad neoliberal. La ausencia de regulación efectiva sobre el fenómeno de Airbnb y las políticas de densificación sin control de mezcla social están favoreciendo la consolidación de un modelo de ciudad orientado al visitante antes que al residente y de los visitantes al más pudiente.

Este modelo de urbanismo digital oculta una profunda contradicción entre el derecho a la vivienda y la lógica de acumulación neoliberal. Las manifestaciones antigentrificación del verano de 2025, protagonizadas por vecinos, jóvenes y colectivos, confirmaron que la gentrificación turística ha alcanzado un punto de saturación social. Es urgente atender la regulación de las plataformas y también la producción de vivienda asequible.

En síntesis, el caso de la zona Roma-Condesa ofrece una lección sobre como en las metrópolis latinoamericanas, la gentrificación turística se convierte en mecanismo estructural de reorganización urbana en el capitalismo digital. La gentrificación turística es el fenómeno socio-territorial que mejor define el capitalismo de plataformas.



BIBLIOGRAFÍA

- AirDNA. (2025). Obtenido de <https://app.airdna.com>
- Benson, M. (2012). How Culturally Significant Imaginings are Translated into Lifestyle Migration. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 38(10), 1681–1696. <https://doi.org/10.1080/1369183X.2012.711067>.
- Brossat, I. (2019). *Airbnb, la ciudad uberizada*. Pamplona: Katakarak.
- Cáceres, C. (2024). Valparaíso y el ciclo urbano pos-Unesco 2003-2022: turistificación, patrimonio, y configuración de un espacio urbano elitizado. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 50(151), <https://doi.org/10.7764/EURE.50.151.01>.
- Chalin, C. (1996). *La régénération urbaine*. París: Presses Universitaires de France.
- Cócola Gant, A. (2016). Holyday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Social Research Online*, 21(3)(10).
- Delgadillo, V. (2016). *Patrimonio urbano de la ciudad de México: la herencia disputada*. México, D.F.: Universidad Autónoma de la Ciudad de México.
- Delgadillo, V., Díaz, I., & Salinas, L. (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Dewailly, J.-M. (2005). Mise en tourisme et touristification. En R. Amirou, *Tourisme et le souci de l'autre* (págs. 29-34). París: L'Harmattan.
- Dorfman, A., & Okon, Y. (2005). *La Panadería 1994-2002*. México D.F.: Océano.
- Florida, R. (2002). *The Rise of The Creative Class*. Nueva York: Basic Books.
- Glass, R. (1964). Introduction: aspects of change. En C. f. Studies, *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.
- Gerlofs, B., & López Morales, E. (2023). ¿Quién es gentrificación ('who is gentrificación')? urban change, conceptual chimerae, and the challenge of blanqueamiento ('whitening') in Mexico City. *Dialogues in Urban Research*, 0(0), <https://doi.org/10.1177/27541258231204004>.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Hayes, M., & Zaban, H. (2020). Transnational gentrification: The crossroads of transnational mobility and urban research. *Urban Studies*, 57(15), 3009-3024. <https://doi.org/10.1177/0042098020945247>.
- INEGI. (15 de 05 de 2021). *Cuentáme de México*. Obtenido de https://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/rur_urb.aspx?tema=P
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>. *Revista de geografía Norte Grande*(58), 7-40 <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>.
- Lees, L. (2012). The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography*, 36(2), 155-171.
- Magaña, C. (2019). *El Art Déco en Ciudad de México. Retrospectiva de un movimiento*



- arquitectónico*. Ciudad de México: Siglo XXI.
- Moskowitz, P. (2018). *How to Kill a City*. Nueva York: Nations Books.
- Navarrete Escobedo, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *INVI*, 32(89), 61–83.
<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731>.
- Navarrete Escobedo, D. (2020). *El Centro Histórico Turistificado*. Santiago de Querétaro: Mandorla.
- Navarrete Escobedo, D. (2022). Matices de la turistificación y de la gentrificación en México: comparativa de impactos socioespaciales en la Roma-Condesa y el centro patrimonial de San Miguel de Allende. *lalli. Revista De Investigación En Geografía*(7), 115–140. <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.7.1748>.
- Navarrete Escobedo, D., & Pineda Almanza, A. (2022). *Airbnb contra la Ciudad*. Santiago de Querétaro: Mandorla.
- Navarrete, D., Whitney, R., & Krstikj, A. (2024). Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 51(152), 1–23.
<https://doi.org/10.7764/EURE.51.152.10>.
- NUMBEO. (2025). Obtenido de <https://www.numbeo.com/cost-of-living/in/Mexico-City>
- Pineda, A., & Velasco, M. (2017). *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad. Volumen I*. Ciudad de México: UNAM.
- Pinson, G. (2025). *La ciudad neoliberal. Traducción de Diego Roldán*. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Porras, J. (2001). *Condesa Hipódromo*. Ciudad de México: Clío.
- Propiedades.com. (2025). Obtenido de <https://propiedades.com/valores/roma-nortedf/departamentos-renta>
- Sigler, T., & Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 4(54), 705-722.
<https://doi.org/10.1177/0042098014568070>.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Reino Unido: Routledge.
- Tavares, E. (1996). *Colonia Roma*. Ciudad de México: Clío.
- Tavares, E. (1996). *Vivir en la Roma. Paisajes y testimonio de una colonia centenaria. Segunda parte*. Ciudad de México: Universidad de Londres.
- Tavares, E. (2015). *Vivir en la Roma. Paisaje y testimonio de una colonia centenaria. Primera Parte*. Ciudad de México: Universidad de Londres.