



CDMX, 27 de febrero del 2026

Airbnb se acelera en Cdmx: cada 48 horas, tres viviendas dejan de estar disponibles para el alquiler residencial y se vuelven alojamiento turístico

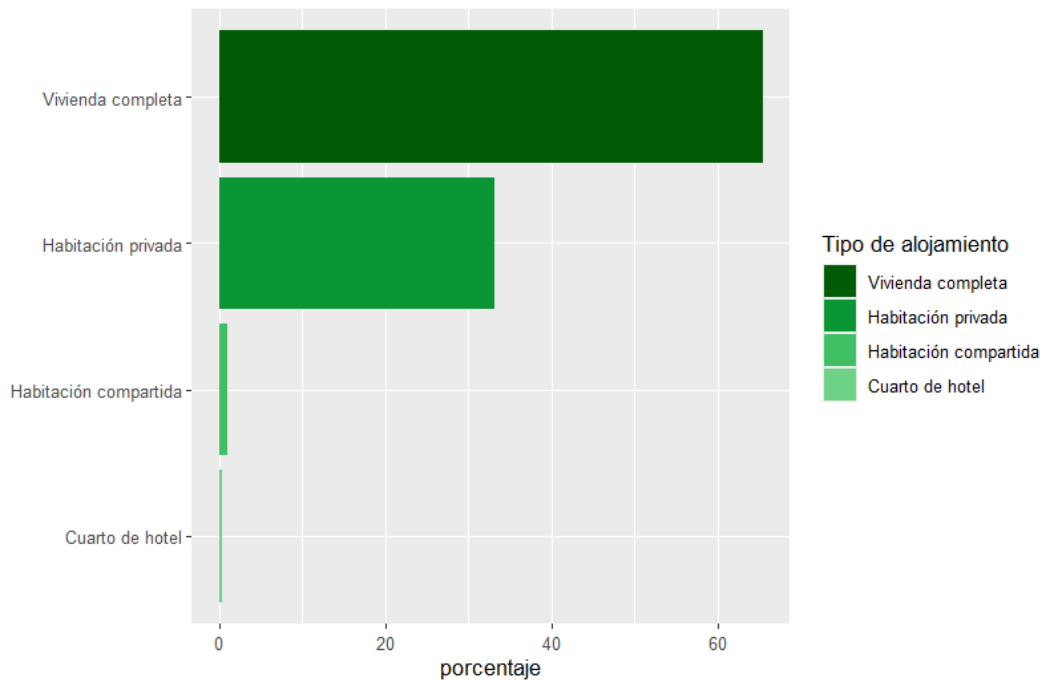
- Airbnb sumó 770 nuevos espacios en solo seis meses en un contexto en el cual los desalojos siguen estando al orden del día y en vísperas del Mundial de Fútbol.
- Pese a que la Ley de Turismo de la CDMX limita a 180 noches la operación anual de viviendas ofertadas por plataformas, según datos de *Inside Airbnb* 7 mil 532 propiedades en la capital —el 28% del total— exceden ya ese límite. La mitad de estos incumplimientos se concentra en solo 959 grandes anfitriones.
- La plataforma se caracteriza por una densidad muy alta en las alcaldías centrales y las propiedades están concentradas en pocas manos: cuatro alcaldías tienen el 81% de las viviendas ofertadas en esa plataforma y 1,204 entre propietarios y gestores — el 10% del total— controlan la mitad de todos los alojamientos disponibles en la plataforma.

En promedio **tres departamentos o casas completas** fueron sustraídos del mercado de alquiler residencial cada dos días durante el primer semestre de 2025 para ser destinados a turistas a través de la plataforma Airbnb. Así lo revela el análisis de la última actualización de datos publicada por el *Inside Airbnb* que contabilizó **27.051 alojamientos activos en la capital mexicana al cierre de junio del 2025**.

El incremento neto fue de **770 nuevos espacios entre diciembre de 2024 y junio de 2025**, lo que nos habla de una aceleración en la conversión de vivienda de uso residencial a alojamiento temporal en un momento crítico para la ciudad debido a la crisis de la vivienda que enfrenta y al acercarse de la Copa Mundial de Fútbol de 2026.

Del total de alojamientos activos en la plataforma, **17 mil 713 corresponden a viviendas enteras —283 más que en diciembre pasado—, lo que significa que las personas residentes pierden tres inmuebles completos cada 48 horas**. Los cuartos privados, por su parte, aumentaron en 387 unidades hasta alcanzar las 8 mil 995, un ritmo de dos habitaciones diarias que, en términos prácticos, equivale a **un departamento pequeño que deja de estar disponible para los habitantes de la ciudad cada día**.

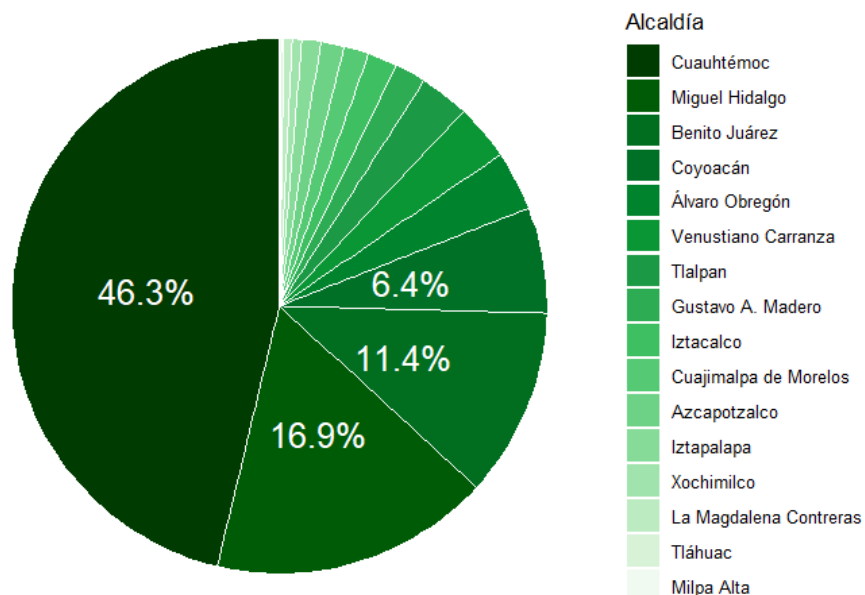
Gráfico 1: Distribución de tipo de alojamiento



Además del incremento en el volumen -que seguramente está creciendo a un ritmo todavía más acelerado conforme nos acerquemos al mundial- el fenómeno se ha profundizado en su distribución territorial: **cuatro demarcaciones, las dotadas de mejores servicios y mayor centralidad, concentran el 81% de la oferta total de Airbnb**. La alcaldía **Cuauhtémoc** se mantiene como el epicentro indiscutible del negocio: alberga 12.514 alojamientos, el 46,1% del total de la ciudad. En esta demarcación, que abarca colonias como Roma, Condesa y Juárez, el ritmo que los datos reflejan arrojan que tres viviendas han sido sustraídas del mercado residencial cada cuatro días durante los primeros dos trimestres del 2025 analizados. **Le siguen Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Coyoacán**, que completan el mapa de la turistificación del centro y poniente de la capital.

Gráfico 2: Airbnb's por alcaldía

Distribución porcentual de airbnbs por alcaldía



El límite del 50% de las noches del año: una ley que no se respeta

La Ley de Turismo local, reformada en 2023, establece que **ningún alojamiento anunciado en plataformas como Airbnb puede ser rentado por más de 180 noches al año**, con el objetivo declarado de desincentivar la conversión de vivienda permanente en alojamiento turístico. Sin embargo, los datos de *Inside Airbnb* correspondientes a junio del 2025 muestran **un incumplimiento generalizado: 7 mil 532 propiedades —el 28% del total— excedían ya el límite de noches ocupadas proyectadas para todo 2026.**

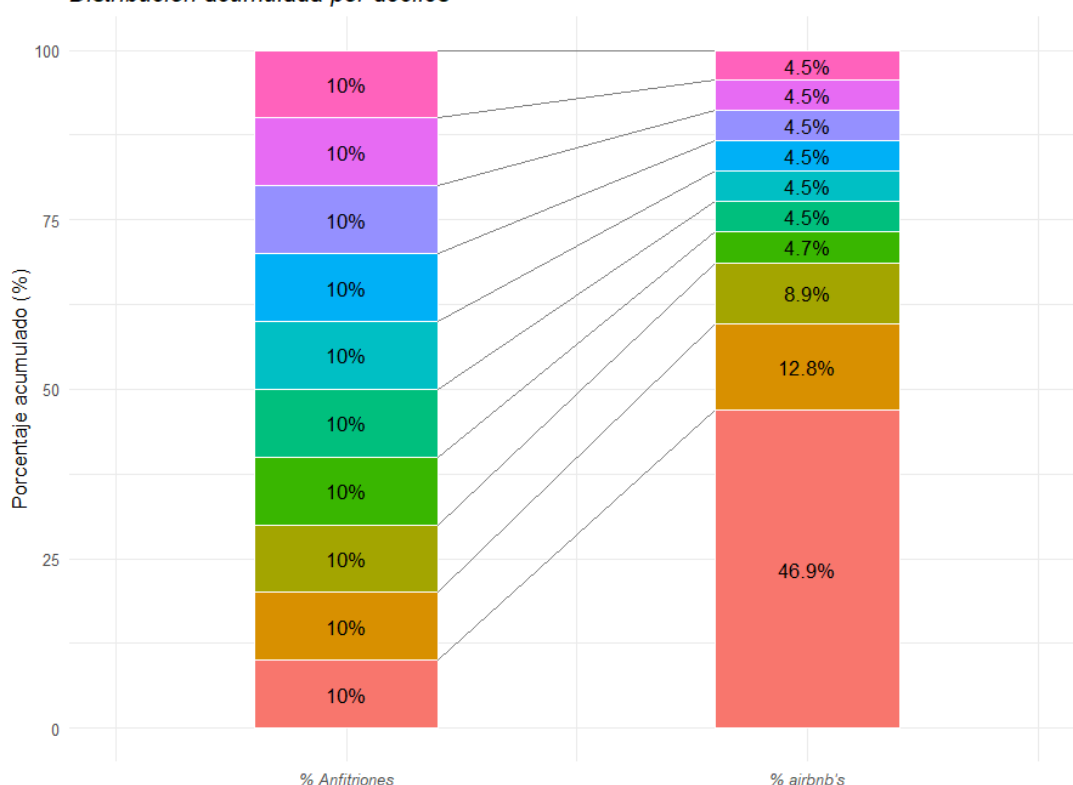
La violación de la norma, a diferencia de lo que se sostiene con frecuencia, está lejos de ser un fenómeno de pequeños propietarios. Del total de anfitriones que tienen al menos un espacio ocupado por encima de las 180 noches —4 mil 725 en total—, apenas 959 concentran el 50% de esas propiedades. Es decir, **uno de cada cinco anfitriones responsables de incumplir el límite legal, controla la mitad de los alojamientos que operan al margen de la regulación.**

Esta concentración se replica en la estructura general del negocio. El análisis **revela que 1.204 propietarios o gestores —apenas el 10% del total— acaparan prácticamente la mitad de todos los Airbnb de la ciudad**, mientras el 20%, **2 mil 408 anfitriones controlan el 60% de la oferta total.**

La narrativa dominante, respaldada por los anuncios de la plataforma, que quieren hacernos pensar que nos encontramos frente a una mayoría de pequeño propietario que rentan una habitación para llegar a fin de mes, queda desmentida por los números: **el negocio opera, en sus dos terceras partes, como una industria profesionalizada, con grandes gestores que administran múltiples propiedades, pagan publicidad para aparecer en los primeros lugares de las búsquedas, no ofrecen trabajos bien remunerados y que, según estimaciones del sector, cobran a los dueños entre el 25% y el 30% de los ingresos por administración.**

Gráfico 3: Concentración de Airbnb's por anfitrión

Distribución acumulada por deciles



El derecho a la ciudad en el marco del Mundial 2026

La aceleración del fenómeno ocurre a pocos meses de que la Ciudad de México sea una de las sedes de la Copa del Mundo de 2026, un evento que se espera dispare la demanda de alojamiento temporal. Organizaciones vecinales y colectivos de vivienda han advertido en los últimos meses que, en colonias como la Juárez, la Roma, la Condesa y el Centro Histórico es frecuente que no se estén renovando los contratos ya que los propietarios prefieren destinar los inmuebles a rentas turísticas.

Desde la aprobación de la reforma a la Ley de Turismo y de las presiones del sector rentista para que se eliminara el límite del 50% de las noches, movimientos y organizaciones de derechos humanos han insistido en la necesidad de ensayar la normativa y de poner en funcionamiento el padrón de anfitriones y de plataformas que, al día de hoy, no han entrado en funcionamiento. También han planteado la necesidad de aplicar el Bando 1 que establece que se reforzarán las normas enfocadas a regular el fenómeno del alojamiento turístico, además de otras medidas anti gentrificación y en favor de la vivienda asequible.

El crecimiento acelerado de la oferta de vivienda turística, su concentración en pocas manos y la inminencia del Mundial están agudizando la disputa entre la lógica de la rentabilidad y el derecho de quienes habitan la CDMX a permanecer en su ciudad. De no actuar ahora, la pérdida de vivienda asequible y el desplazamiento seguirán profundizándose.

Contactos de prensa: urbano.memorial@gmail.com, info@hic-al.org