

Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México

David Navarrete. Universidad de Guanajuato, Guanajuato, México.

Ryan Whitney. Tecnológico de Monterrey, Ciudad de México, México.

Aleksandra Krstikj. Tecnológico de Monterrey, Estado de México, México.

RESUMEN | La gentrificación transnacional es un fenómeno documentado en América Latina desde hace al menos una década. En el contexto de la emergencia sanitaria mundial ocasionada por la pandemia de Covid-19, un número importante de trabajadores de países de alto ingreso pudieron laborar de forma remota desde el sur global. Esto permitió una fuerte movilidad internacional que introdujo nuevos actores y nuevos destinos de gentrificación transnacional. Esta investigación mixta realiza una exploración del impacto de extranjeros denominados nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México (CDMX). Los indicadores del estudio han sido la especialización comercial y la evolución del mercado inmobiliario. Se encontró que las colonias analizadas han tenido una mutación comercial, de vivienda y sociocultural derivada de la presencia de extranjeros. La gentrificación transnacional conducida por nómadas digitales acelera procesos de gentrificación previos y acentúa la exclusión socioterritorial de la metrópoli.

PALABRAS CLAVE | gentrificación, migración, transformaciones socioterritoriales.

ABSTRACT | *Transnational gentrification has been a documented phenomenon in Latin America for at least a decade. In the context of the COVID-19 pandemic, a significant number of workers from high-income countries were able to work remotely from the Global South. This allowed for a strong international mobility phenomenon that introduced new actors and new destinations of transnational gentrification. Using mixed methods, this research explores the impact of foreigners, specifically digital nomads, in the central areas of Mexico City. The indicators used as part of this research include commercial specialization and the evolution of the real estate market. It was found that the neighborhoods analyzed have undergone a commercial, housing, and sociocultural change due to the presence of digital nomads. We conclude by suggesting that transnational gentrification driven by digital nomads accelerates established gentrification processes and accentuates socio-territorial exclusion.*

KEYWORDS | *gentrification, migration, socio-territorial transformations.*

Recibido el 14 de noviembre de 2023, aprobado el 14 de diciembre de 2023.

E-mails: davidnavarrete@ugto.mx | ryan.whitney@tec.mx | sandra.krstikj@tec.mx

Introducción

Las condiciones de la emergencia sanitaria mundial ocasionada por la pandemia de Covid-19 permitieron a un número importante de trabajadores de países de alto ingreso laborar de forma remota. En la mayoría de los países del norte las restricciones de movilidad y el confinamiento fueron mucho más severos que en los países del sur. En la mayoría de las ciudades del sur global el confinamiento fue corto. Además, en ellas el costo de vida es inferior al de los países del norte, hecho ventajoso para las clases medias y altas que se desplazaron durante la pandemia (Jiménez Avilés, 2020). Hubo, entonces, un incremento importante de la migración transnacional conducida por nómadas digitales en dirección norte-sur, motivada tanto por las ventajas económicas como por la libertad de movilidad y por menores restricciones sanitarias (Flores López, 2023; Secretaría de Gobernación, 2023).

El fenómeno de la migración transnacional y de la gentrificación que ella genera ya se había documentado en años recientes en América Latina, particularmente en ciudades pequeñas y medias con carácter patrimonial y/o protegidas por la UNESCO (Navarrete Escobedo, 2020). En el contexto de la pandemia y de la pospandemia, nuevas geografías parecen estar surgiendo en el mapa de la gentrificación transnacional; tal es el caso de grandes metrópolis, como Ciudad de México. Aunque ellas ya presentaban importantes procesos de gentrificación (Delgadillo, 2016), la presencia de poblaciones extranjeras no parecía un factor relevante, pues más bien se trataba de desplazamientos con actores metropolitanos o nacionales. En los estudios previos de gentrificación transnacional en América Latina, el perfil dominante de los gentrificadores era de personas retiradas o bien mayores de 50 años (Covert, 2017). En pandemia y pospandemia, la ola de expatriados es más joven y en edad laboral. Los efectos socioespaciales de su presencia parecen ser similares a los documentados en casos de menor escala urbana y de larga data de procesos de gentrificación transnacional (Navarrete Escobedo, 2020).

El objetivo de este trabajo es explicar y analizar las transformaciones urbanas de cuatro colonias de la CDMX, derivadas de la llegada masiva de extranjeros en teletrabajo motivada por las condiciones laborales de la pandemia de Covid-19 entre 2019 y 2023. En primer lugar, se hará un balance conceptual sobre la gentrificación transnacional en el contexto de la pandemia; veremos la figura del nómada digital como nuevo actor y a las grandes ciudades como nuevos destinos de gentrificadores transnacionales. Posteriormente se realizará el análisis de las transformaciones urbanas (especialización comercial y desplazamientos socioespaciales) asociadas a la presencia de nómadas digitales en la zona central de la CDMX (colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo). Finalmente discutiremos sobre los principios de desigualdad en los que avanza la gentrificación transnacional en el contexto de la pospandemia en las grandes ciudades del sur global.

Marco conceptual

Nómadas digitales y gentrificación transnacional en América Latina

Hasta finales del siglo xx, los estudios urbanos explicaban la gentrificación como resultado de las condiciones endógenas de los sistemas políticos, sociales y económicos que materializaban un orden socioespacial desigual en las principales ciudades del norte global (Sassen, 2001; Smith, 2002). Hacia la segunda década del siglo xxi se reconoció que las fuerzas detrás de la gentrificación podían actuar transnacionalmente de forma directa sobre las ciudades, transformando las áreas urbanas tanto del norte global como del sur global (Brenner, 2013; Sigler & Wachsmuth, 2016). Estos actores transnacionales no se limitan al capital en forma de Inversión Extranjera Directa, sino que pueden incluir prácticas culturales e ideales cosmopolitas que motivan la movilidad de las clases medias a nivel internacional (Benson, 2012).

En Latinoamérica, la gentrificación había sido explicada casi exclusivamente por la renovación de barrios históricos por iniciativa del Estado, que apuntaban a la especialización en servicios para turistas nacionales y extranjeros, además de visitantes metropolitanos o regionales (Casellas et al., 2012; Delgadillo et al., 2015). El mecanismo más recurrente de la gentrificación funcionaba a partir de las inversiones del Estado en la renovación de los espacios edificados, para que el capital privado financiera y reactivara las actividades sociales y económicas (Olivera & Delgadillo, 2014).

En la última década se documentaron varios casos de ciudades mexicanas con actores gentrificadores que no eran necesariamente ni nacionales ni locales y que se beneficiaban de las condiciones generadas por la inversión estatal de renovaciones urbanas (Hernández Cordero & Díaz Parra, 2022). Uno de esos actores estaba constituido por expatriados que habían dejado los países del norte para instalarse, casi siempre en estatus de jubilados, en pueblos, playas y ciudades pequeñas de los países del sur (Covert, 2017; Navarrete Escobedo, 2020). Así, en la segunda década del siglo xxi, el balance conceptual de la gentrificación en América Latina permitía establecer una variante de ese fenómeno que los especialistas acordaron en llamar “gentrificación transnacional” (Sigler & Wachsmuth, 2016).

El concepto de gentrificación transnacional es útil para interpretar el proceso de transformación socioespacial en varias ciudades del sur global, conducido por una reciente migración norte-sur durante la pandemia de Covid-19. La gentrificación transnacional, según Sigler y Wachsmuth (2016), refleja una escala planetaria de procesos urbanos de desigualdad y desplazamiento socioespacial que caracterizan y conectan a las principales ciudades del norte global con otras del sur global. Es decir, para la gentrificación transnacional, la mejora de barrios, el desplazamiento poblacional y el cambio de usos (comercio, consumo y/o trabajo), es un fenómeno generado o reforzado por la movilidad internacional de personas que ahí se instalan (Hayes & Zaban, 2020).

A partir de 2020, la movilidad norte-sur se acrecentó con el desplazamiento de nómadas digitales y con ello se encareció la vivienda en varias ciudades mexicanas (Sociedad Hipotecaria Federal [SHF], 2023). En las más solicitadas parece haberse acelerado la rotación de residentes en barrios considerados “deseables” por los extranjeros y las elites locales. Dicha rotación estaría reflejando una condición de

interferencia global, ya que los nuevos ocupantes de las viviendas provienen de las ciudades del norte global y no de barrios ricos de la misma metrópoli.

También los estudios de gentrificación transnacional se han centrado en el análisis de la desigualdad global norte-sur como elemento de explicación de ese proceso (Hayes & Zaban, 2020). El encarecimiento general de los costos de vivienda y de vida que las principales ciudades del norte global han experimentado desde hace varias décadas (Moskowitz, 2017; Sassen, 2015; Smith, 2002), estaría desempeñando un papel central en la instalación de nómadas digitales en ciertos barrios de las ciudades del sur global. Es decir, la nueva ola de gentrificación se habría provocado en parte por el aumento de las desigualdades urbanas presentes a nivel planetario, que implicaron el movimiento transnacional de personas y su llegada a comunidades de menores ingresos per cápita.

Se ha documentado que la gentrificación transnacional se engloba en la búsqueda de un estilo de vida. La migración por estilo de vida es una noción anglosajona, según la cual migrantes relativamente ricos —clases medias y clases medias altas— de países del norte se trasladan para residir por temporadas o definitivamente a ciudades del sur, para realizarse socialmente (Benson, 2012). El estilo de vida buscado por estos expatriados incluye valores medioambientales, culturales y económicos (Hiernaux-Nicolas, 2002). Primero, el buen clima es determinante, sin inviernos ni veranos extremos. Segundo, lo son las buenas condiciones físicas de habitabilidad en el nuevo domicilio, con buena arquitectura, deseablemente valor patrimonial y espacios amplios por precios considerados bajos. Tercero, se busca la cercanía con la naturaleza y/o el campo, situación que involucra parques y bosques urbanos con buena calidad paisajística. Por último, se valora vivir en comunidades con actividades culturales, con identidad fuerte y bien definida (Hiernaux-Nicolas, 2002).

La migración por estilo de vida de los nómadas digitales presenta matices con respecto a las motivaciones de los jubilados del norte global en torno a los cuales se había construido dicho concepto. Un nómada digital es una persona que cambia constantemente de lugar de residencia y que puede trabajar a distancia por medios digitales (Holleran & Notting, 2023; Snedden, 2013). Esta movilidad ha sido considerada un estilo de vida desde la década de 2010 y en su discurso establece un mayor equilibrio entre el trabajo, la buena calidad de vida y el ocio. La pandemia de Covid-19 normalizó el trabajo remoto y, consecuentemente, democratizó la migración por estilo de vida de miles de nuevos nómadas digitales en edad laboral, algo que era bastante escaso hasta hace unos tres años (Ehn et al., 2022). La nueva generación de nómadas digitales no solo buscó escapar de restricciones sanitarias y lograr un balance entre la vida personal y la profesional, sino que también en muchos casos buscaron las ventajas económicas de establecerse de forma más o menos permanente en ciudades de países de bajo ingreso (Vagena, 2021).

La presencia de nómadas digitales en varias ciudades de América Latina ha visibilizado un nuevo perfil de gentrificador transnacional. El nómada digital no se ajusta al perfil ortodoxo del gentrificador transnacional prepandemia con un proyecto de vida a largo plazo que implica la compra de propiedades con fines de descanso o jubilación (Navarrete Escobedo, 2022). La categoría del nómada digital como actor de gentrificación transnacional estaría definida por su desempeño de trabajo

remoto y por no manifestar intenciones de quedarse definitivamente en la ciudad elegida, lo que implica que no compra propiedades sino que las renta a corto y mediano plazo (Vagena, 2021). Por último, las cualidades ambientales, urbanas y paisajísticas son importantes para los nómadas digitales, ya que buscan los barrios con las mejores condiciones estéticas, patrimoniales, de conectividad y de movilidad (Lhakard, 2022).

Condiciones urbanas y nómadas digitales

La movilidad y las comunicaciones son esenciales para el estilo de vida de los nómadas digitales (Chevtaeva, 2021). La alta velocidad de internet les es determinante, debido a su actividad laboral remota. Por su parte, la movilidad debe ser eficiente en dos escalas, la local y la global. En su movilidad local la peatonal es primordial, por lo que prefieren calles caminables, parques y camellones ajardinados con buenas condiciones de iluminación y seguridad. Por ello, los barrios en los que se instalan los nómadas digitales suelen ser también aquellos en los que el gobierno invierte más en la mejora del espacio público e infraestructuras para peatones y ciclistas (Lederman & Whitney, 2022; Whitney et al., 2023). La conectividad global depende de infraestructuras como autopistas y aeropuertos que permiten a los nómadas digitales viajes a sus países de origen con facilidad y frecuencia. Los espacios flexibles de trabajo toman relevancia para su estancia en una ciudad. En este sentido, recurren a espacios de oficina compartidos o *coworking*; a espacios de oficina dentro del domicilio; y a espacios de consumo (librerías, restaurantes o cafeterías) que permitan trabajar con una buena conexión a internet (Chevtaeva, 2021).

Las modificaciones urbanas que se pueden asociar a la presencia del gentrificador tipo nómada digital no son inéditas, pero sí se han acelerado en los barrios en que se concentran (Lhakard, 2022; Thompson, 2019). Los cambios son más o menos los mismos documentados en procesos previos de gentrificación en diferentes ciudades antes de la pandemia (Delgadillo, 2016; Moskowitz, 2017; Navarrete Escobedo, 2022). En primer lugar, tenemos el aumento del precio de las rentas por la conversión de espacios habitacionales a unidades de Airbnb (Díaz-Parra & Jover, 2021). Lo anterior tiene un impacto directo en el número de habitantes permanentes de los barrios y los desplazados directa o indirectamente por la competencia del mercado de vivienda en renta turística (Navarrete Escobedo & Pineda Almanza, 2022). El desplazamiento directo se puede concretar por el desalojo o término de contrato, con fuertes alzas de renta que no permiten la renovación y que terminan por expulsar habitantes (Moskowitz, 2017; Shortell, 2022). El desplazamiento indirecto se puede dar con los precios del costo de vida que se vuelven prohibitivos para que clases locales populares puedan vivir en un barrio gentrificado (Gil & Sequera, 2018; Zamarrón, 2019).

El aumento en el costo de vida es un efecto que ha sido identificado en varias ciudades en el mundo donde los nómadas digitales se han instalado (Thompson, 2019). Derivado de la especialización económica en el sector turístico, los servicios y los productos de un barrio suben y poco a poco se van sustituyendo los establecimientos de proximidad por otros especializados para la población flotante (Hernández Pezzi, 2018). La presencia de los nómadas digitales y turistas actúa por

dos vías para realizar esta gentrificación de tipo comercial que se apoya con la de tipo residencial: las rentas de los locales comerciales suben y disminuyen los clientes de menor perfil económico para servicios locales, ambos factores que terminan por borrar los comercios de proximidad y de la vida cotidiana popular (Hernández Cordero, 2016).

La privatización del espacio público es otro cambio visible producto de la presencia de nómadas digitales (Thompson, 2019). Tampoco es nueva, considerando que en ciudades como Quito, Guanajuato, San Miguel de Allende y Mérida, los gentrificadores transnacionales jubilados y el turismo tomaron para su consumo las más importantes plazas, calles y espacios patrimoniales desde antes de la pandemia (Hayes, 2018; Hernández Cordero & Díaz Parra, 2022). El estilo de vida de los migrantes transnacionales es muy afín al consumo de alimentos y bebidas en terrazas, calles y plazas. En barrios centrales de la CDMX, antes de la pandemia por Covid-19 este fenómeno era más discreto y restringido, pero con las políticas de distanciamiento social y con el objetivo de apoyar la actividad comercial se permitió la expansión de las actividades de consumo al espacio público (Santos Cid, 2022). En las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo, la ocupación de aceras, calles y parques para consumo de restaurantes se multiplicó. Los dispositivos de adaptación espacial implican estructuras desmontables y semifijas que privatizan el espacio urbano para uso de un perfil socioeconómico alto, que incluye un número importante de extranjeros (Raziel, 2023b).

Breve historia de la migración internacional y de la gentrificación en Ciudad de México

En el siglo xx, la CDMX ha sido un importante destino de migración extranjera motivada por razones políticas o bien por motivaciones económicas (González Navarro, 1994). En un breve recuento de las más importantes olas migratorias podemos mencionar a los 30.000 exiliados españoles de la Guerra Civil de 1936 (Matesanz, 1999). Igualmente, el gobierno mexicano de Lázaro Cárdenas emitió visas y pasaportes a un buen número de europeos que huían de la persecución nazi en los años 1930 y 1940 (González Navarro, 1994). Esas migraciones dinamizaron no solo el ámbito intelectual de México, sino también la economía local, particularmente allí donde los migrantes abrían negocios, talleres y fábricas (Serna Rodríguez, 2011). Históricamente las poblaciones extranjeras han preferido las grandes ciudades y, en el caso de la capital mexicana, las colonias Centro, Roma, Condesa, Juárez, Cuauhtémoc y Polanco. Esos barrios primero fueron de la alta burguesía mexicana de finales del siglo xix, de donde proviene mayormente su valor patrimonial. Adentrado el siglo xx, esos sectores incorporaron una mayor proporción de clase media (Delgadillo et al., 2015). Hacia los años 1980, este sector decimonónico entró en proceso de desvalorización (Delgadillo, 2016). En los últimos años del siglo xx y durante las primeras décadas del xxi, la revalorización retomó esas zonas patrimoniales, las cuales se comenzaron a gentrificar por mexicanos de clases acomodadas (Delgadillo et al., 2015). Esa gentrificación residencial estaba asociada a políticas urbanas de renovación y a políticas económicas de “rescate” (Delgadillo et al., 2015). Varios gobernantes han implementado políticas urbanas, económicas y fiscales para volver a densificar esa parte de la ciudad central (Olivera

& Delgadillo, 2014), que perdió población a finales del siglo xx debido un fenómeno similar al *white flight* en los Estados Unidos (Dilworth & Gardner, 2019). Las colonias donde se están instalando los nómadas digitales en la CDMX han sido objeto de procesos de gentrificación previos y de larga data (Delgadillo, 2016; Gerlofs & López-Morales, 2023; Linz, 2021). Los migrantes extranjeros han venido a competir por un espacio ya gentrificado.

Marco metodológico

Con base en estudios previos de dos ciudades medias con reconocimiento UNESCO, reconversión económica turística y una importante presencia de poblaciones extranjeras (Navarrete Escobedo, 2017, 2020), se retomaron indicadores y métodos para el caso de la zona central de la CDMX. Se realizó una investigación de tipo mixto sobre la transformación urbana de cuatro colonias: Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo. Para comenzar, se exploraron las bases de datos de AirDNA con el fin de observar la evolución de Airbnb, esencial para la estancia de nómadas digitales (AirDNA, 2023). Se identificó su distribución espacial en las colonias analizadas. Posteriormente se consultó la evolución de los precios por metro cuadrado de departamentos nuevos y precios promedio de renta desde finales de 2019 a 2022 en sitios de agencias inmobiliarias (Century 21 México, 2023; Propiedades.com, 2023; Tecnocasa, 2023). Ambos indicadores fueron considerados por su impacto en el desplazamiento de poblaciones previas, locales y de menores ingresos en los años de pandemia y pospandemia.

Para el aspecto de mutación comercial vinculado con el estilo de vida y de consumo de los nómadas digitales se revisaron los cambios en las colonias, particularmente la creación de cafeterías, restaurantes gourmet, bares, espacios de *coworking*, tiendas de mascotas, boutiques de diseño, entre otros, durante los últimos tres años. Con base en la descripción del establecimiento comercial (nombre, actividad económica y ubicación), se realizó un análisis para determinar el perfil socioeconómico de la clientela al cual estaba dirigido. Las bases de datos fueron las del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) de 2010 y 2022 (DENUE, 2010, 2022).

En cuanto al encarecimiento general de los servicios y el consumo de las cuatro colonias centrales, se consultaron bases de datos abiertas y colaborativas, específicamente la de NUMBEO (NUMBEO, 2023). En estos datos aparecen indicadores del precio de alimentos, alimentos preparados, bebidas, ropa y renta de viviendas. Se contrastó la evolución de los precios y el costo de vida con los indicadores de pobreza y exclusión de las colonias en el periodo de 2010 a 2020 con datos de la Comisión Nacional de Población (CONAPO) y el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL). Esos datos se encuentran disponibles cada diez años (CONAPO, 2023; CONEVAL, 2023).

El estudio se complementó con recorridos de campo en las zonas de mayor concentración de establecimientos comerciales, donde se documentó, por medio de levantamientos fotográficos y cuaderno de notas, los usos y la ocupación del espacio público por comercios y restaurantes.

Por último, se realizó observación no participante durante dos reuniones de colectivos de colonos donde se trataba la cuestión de la gentrificación de las colonias Condesa, Hipódromo y Juárez. El Colectivo Claudia Cortés y la Asociación 6007 se reunieron en noviembre de 2022 y marzo de 2023 en la plaza Jordano Bruno de la colonia Juárez. Se recogieron testimonios de residentes mexicanos sobre los cambios urbanos en sus colonias relacionados con el encarecimiento de servicios, la especulación inmobiliaria, el cambio de usos de suelo, el Airbnb y los conflictos en el espacio público. Esos datos se utilizaron para completar el análisis cualitativo de la gentrificación y modalidades de desplazamiento que están operando en la zona de estudio.

Resultados

En 2023 se identificaron 5.033 registros vigentes de espacios de renta de vivienda turística, mientras ese número era 2.898 en 2019 (AirDNA, 2023) (Tabla 1). En la colonia Hipódromo se registró el mayor aumento de unidades de Airbnb en el periodo de pandemia, con un 85% más de viviendas en rentas turísticas. Le sigue la colonia Roma Norte, donde el aumento fue de un 70% de viviendas en Airbnb (Tabla 1). En conjunto, de diciembre de 2019 a enero de 2023 la vivienda en Airbnb aumentó 74% en las colonias Roma Norte, Roma Sur, Condesa e Hipódromo (AirDNA, 2023) (Tabla 1). Las cuatro colonias analizadas constituyen la mayor aglomeración de viviendas en Airbnb de la zona metropolitana de la CDMX. Las colonias vecinas, como la Juárez, la Escandón y la Cuauhtémoc, también presentan una progresión de Airbnb, aunque de menor intensidad (Figura 1).

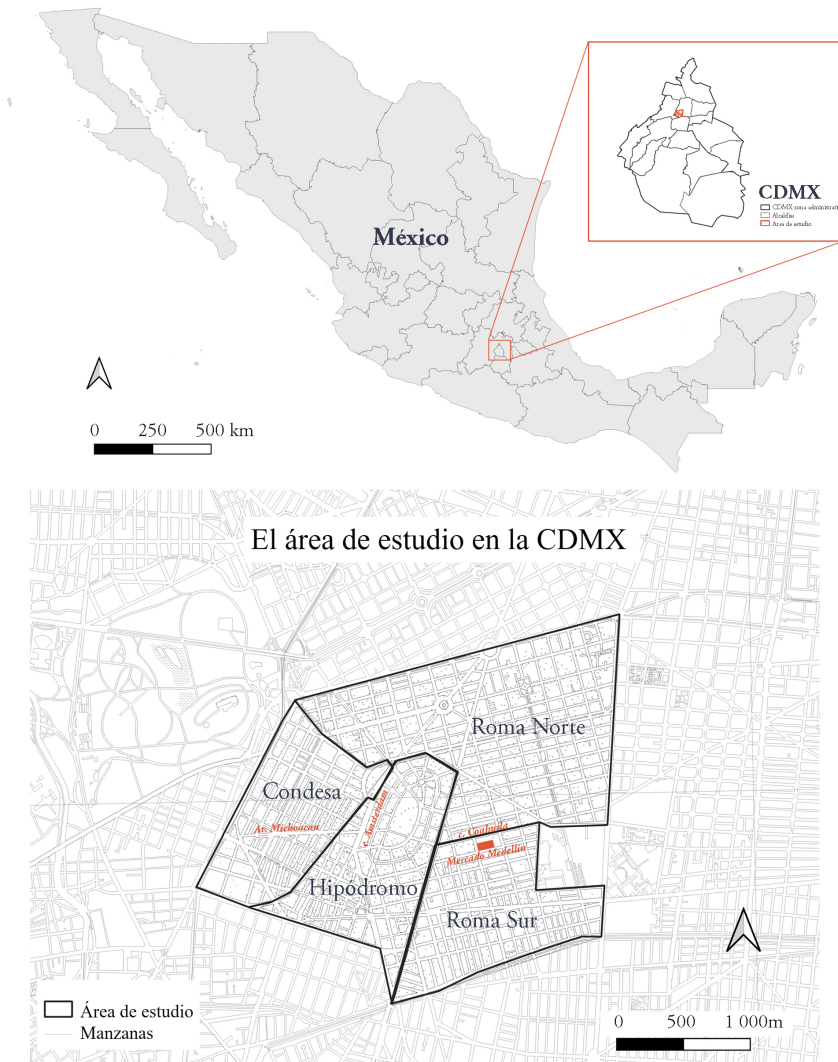
TABLA 1 | Número de viviendas en AIRBNB por colonia

COLONIA	AIRBNB EN 2019	AIRBNB EN 2023
Roma Norte	1.235	2.088
Hipódromo	654	1.212
Condesa	659	1.100
Roma Sur	350	633
Total	2.898	5.033

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, A PARTIR DE LA DATA DE AIRDNA 2019 Y 2023

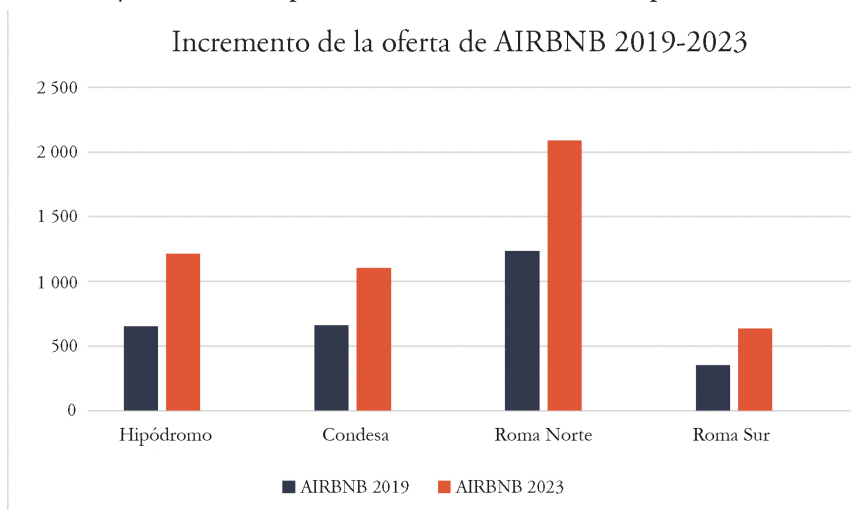
En los últimos tres años, los porcentajes de Airbnb con respecto al parque total de vivienda de cada colonia han aumentado de forma considerable. En casos como la colonia Roma Norte, cerca del 17% del total de sus viviendas ofrece servicios de renta en Airbnb (Figura 2).

FIGURA 1 | Las cuatro colonias en la Ciudad de México



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. ADAPTADO POR LOS AUTORES A PARTIR DE LA DATA DE AIRDNA DE MARZO 2023

FIGURA 2 | Número de departamentos ofrecidos en Airbnb por colonia



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

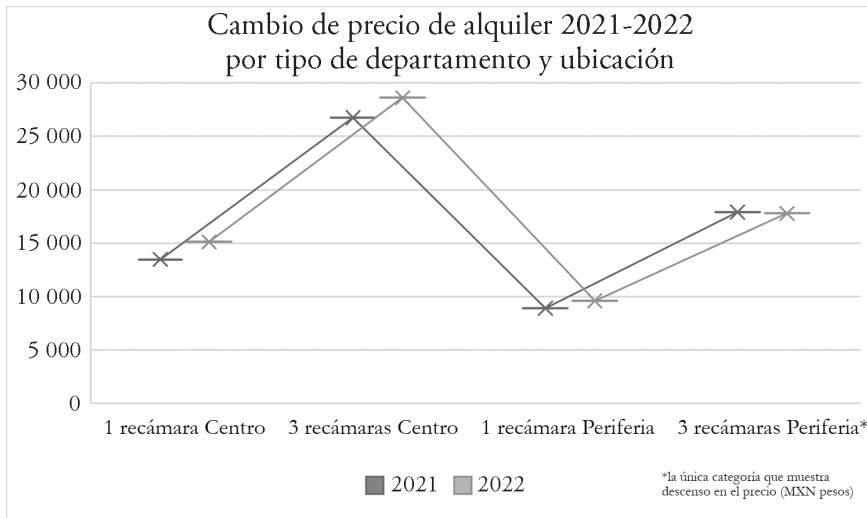
El valor de los inmuebles en las cuatro colonias analizadas es de los más altos de la CDMX y ha presentado un aumento importante en los últimos tres años. En 2022 se incrementó la demanda de compra de propiedades en un 14% comparado con el año anterior. El valor promedio de venta también aumentó en 2022: para departamentos fue de 7.180.000 MXN comparado con 5.800.000 MXN de 2019 (Propiedades.com, 2023). Antes de la pandemia el precio por metro cuadrado era estable e incluso estaba disminuyendo: pasó de 53.872 MXN en julio de 2019 a 53.006 MXN en diciembre de 2019; es decir, un decremento de 1,6%. Durante los años de la pandemia los precios cambiaron la tendencia y aumentaron hasta 67.998 MXN por metro cuadrado en septiembre de 2023.

Las rentas de viviendas también han aumentado en la zona durante los años de la pandemia (Figura 3). Los departamentos de una recámara y de tres recámaras en la zona central a la cual pertenecen las colonias analizadas tuvieron un incremento promedio del 30% y del 15%, respectivamente. En 2019 el precio promedio de la renta de los departamentos de una habitación era de 11.670 MXN (583 dólares) en la zona central de la CDMX, mientras que en 2023 pasó a 15.115 MXN (755 dólares; es decir, un aumento del 30%). Para los departamentos de tres habitaciones el aumento fue del 15% en el mismo periodo (NUMBEO, 2023; Propiedades.com, 2023).

En la colonia Condesa el precio promedio de renta de un departamento de dos habitaciones es de 27.053 MXN (1.352 dólares) (Propiedades.com, 2023). Por calles de esa colonia, el mayor precio se encuentra en el circuito Ámsterdam, donde el precio medio de renta es de 62.959 MXN (3.147 dólares), cuatro veces más que la media de los sectores centrales de la CDMX. La calle Ámsterdam es también la más demandada en la búsqueda de departamentos en renta (Propiedades.com, 2023). En Ámsterdam también la densidad de Airbnb es de las más altas y es ahí donde han proliferado varias cafeterías, restaurantes y espacios de *coworking*. Para el caso de la

colonia Roma Norte, tenemos que el precio promedio de renta de departamentos de dos habitaciones es de 21.150 MXN (1.057 dólares) y en su calle más cara, Durango, la renta media es de 24.102 MXN (1.205 dólares) (Propiedades.com, 2023).

FIGURA 3 | Cambio de precios de renta en la Ciudad de México por tipo de departamento y ubicación, 2021-2022



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA. ADAPTADO POR LOS AUTORES CON DATOS DE NUMBEO (2023)

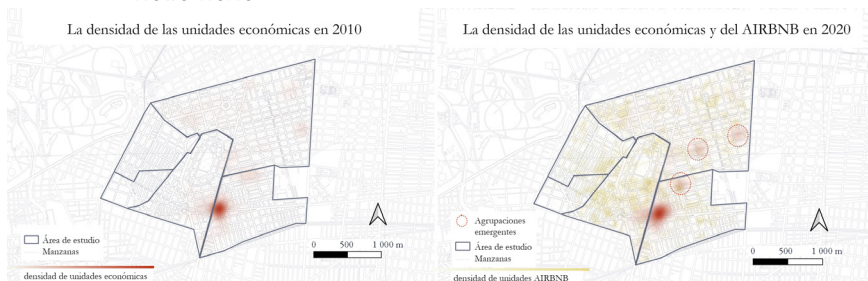
Se han documentado varios casos de desalojos de edificios que después se convirtieron enteramente en espacios de rentas de Airbnb (Shortell, 2022). Tal es el caso de un edificio de departamentos en la calle Berlín de la colonia Juárez recientemente desalojado y que ahora ofrecerá todos sus departamentos a renta de Airbnb (Bravo, 2023). También en la colonia Roma Norte se han identificado tres operaciones similares donde se mencionan algunos desalojos y/o la no renovación de contratos: una vecindad rebautizada Casa Oliva (Calle Puebla 74) remodelada para ser enteramente Airbnb; dos edificios de cinco niveles en las calles Orizaba 96 y Mérida 83, donde se desalojó a varios inquilinos y comercios locales (HIC-AL, 2019). En la colonia Condesa se encuentra el caso del edificio San Fernando, en la calle Iztaccíhuatl 54, convertido totalmente en Airbnb/Hotel con 24 habitaciones. Este último proyecto fue realizado por el corporativo ReUrbano, un promotor clave en la gentrificación de varias colonias, como la Juárez y la Roma Norte. ReUrbano es representativo de la estrategia de varios desarrolladores que siguen la misma fórmula: renovación de edificio deteriorado y con habitantes de ingresos modestos o medios y su cambio a departamento de lujo y/o Airbnb (ReUrbano, 2023).

La variación del número de negocios asociados al consumo de los nómadas digitales —agencias inmobiliarias, agencias de viajes, agencias de renta de autos, tiendas de mascotas, cafeterías, venta de cerveza artesanal, restaurantes, centros nocturnos, lavanderías, galerías, tiendas de antigüedades, tiendas de bicicletas, entre otros—; no

ha variado significativamente en la zona durante los años de la pandemia pasando de 2.466 en 2010 a 2.480 en 2022 (DENUE, 2010, 2022).

Aunque el número de unidades económicas se incrementó muy poco, solo 14 nuevas aperturas, el número de negocios que se mudaron a nuevos domicilios fue de 80 unidades. Lo anterior explica que hubo un reagrupamiento de este tipo de negocios hacia el cruce de las calles donde viven los nómadas digitales, particularmente la frontera de las colonias Roma y Condesa y hacia la colonia Roma Norte, como se aprecia en la Figura 4. La densidad comercial en 2022 estableció nuevos nodos que manifiestan una vocación internacional, ya que desde 2020 el número de comercios con un nombre extranjero pasó de 16,3% a 32,5% en 2022 (DENUE, 2022).

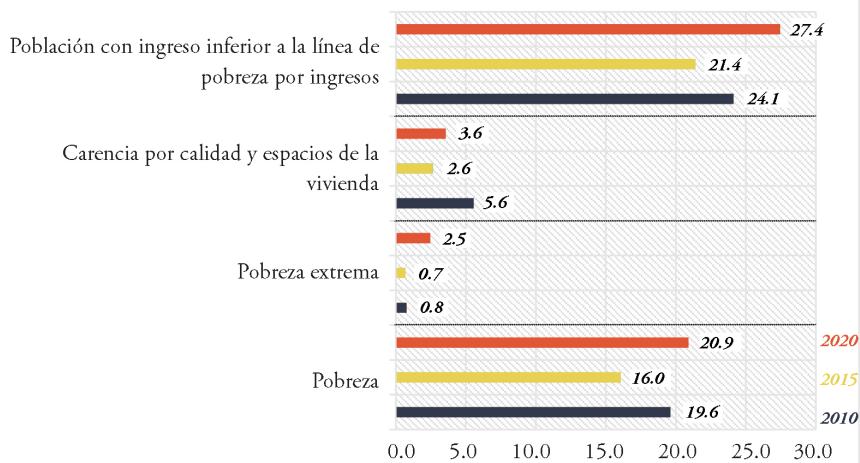
FIGURA 4 | La reagrupación de las unidades económicas asociadas al consumo de nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México, 2010-2020



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA, CON DATOS DE DENUE, 2010, 2022

En cuanto al encarecimiento del costo de vida de las colonias analizadas y su impacto sobre el desplazamiento, exclusión y/o pauperización de poblaciones locales, observamos una coincidencia temporal entre la mutación económica por la presencia de nómadas digitales y el aumento de tasas de vulnerabilidad de ingreso, falta de vivienda digna y de calidad, para la población local de clases populares. Según los datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL), el número de personas en las colonias analizadas que declararon falta de vivienda digna pasó de 2,6% a 3,6% entre 2015 y 2020 (Figura 5). El número de habitantes que declararon una vulnerabilidad de ingreso pasó de 21,4% a 27,4% en el mismo periodo (CONEVAL, 2023). La pobreza y la pobreza extrema tuvieron también un incremento significativo (Figura 5). Los datos muestran igualmente que el año 2015 registró un mejoramiento de las condiciones de la población en comparación con 2010. Luego un retroceso de 2015 a 2020. El año 2015 coincide con la popularización de Airbnb en la CDMX.

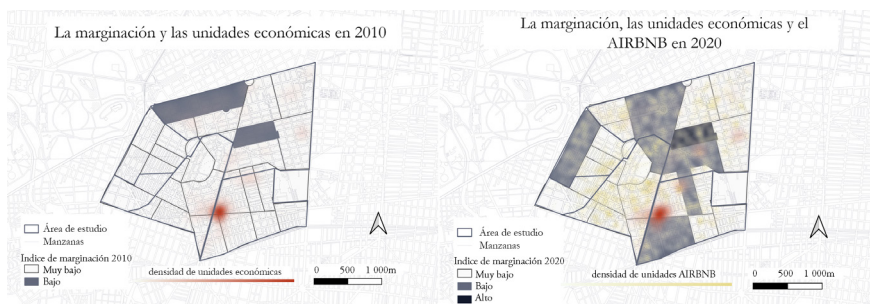
FIGURA 5 | Incremento de la precariedad en la zona para la población local, 2010, 2015, 2010



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATA CONEVAL 2010-2015-2020

En la Figura 6 observamos que la marginación de las colonias en el área de estudio también se agudizó. El deterioro de las condiciones socioeconómicas es un proceso complejo que depende de muchos factores. Sin embargo, el encarecimiento general del costo de vida y la convergencia de los nómadas digitales coincide espacialmente con la disminución del bienestar socioeconómico de los locales. Podemos observar en los polígonos con escala de grises la intensidad de la precariedad que rodea a las principales aglomeraciones de Airbnb y de comercio dirigido a poblaciones flotantes y de alto nivel de ingreso.

FIGURA 6 | Incremento de la marginación de las colonias, 2010-2020



FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATA CONAPO 2010-2020

FIGURA 7 | Utilización de calles y banquetas para consumo de comensales en la calle Citlaltépetl en proximidad con parque México y en la zona de mayor concentración de unidades económicas para perfil de alto consumo e internacionales



FUENTE: FOTOGRAFÍA DAVID NAVARRETE

FIGURA 8 | Aspectos de conflictos de movilidad peatonal por la presencia de mobiliario de restaurantes sobre la banqueta. Calle Michoacán en las proximidades del parque México



FUENTE: FOTOGRAFÍA DAVID NAVARRETE

En el reconocimiento fotográfico de la zona de mayor concentración de unidades económicas del DENUÉ se muestra la expansión de las prácticas de consumo en calles, banquetas y espacio público (Figura 7 y Figura 8). Se identificaron estructuras metálicas y de madera, mobiliario de restaurantes, plantas y macetas para delimitar las áreas de servicio de los cafés, bares y restaurantes. En algunos puntos, como la calle Michoacán entre el parque México y el circuito Ámsterdam, la saturación de la circulación peatonal fue crítica debido a que en varios puntos se dejaban menos de 90 centímetros libres en banquetas (Figura 8).

Discusión

El Airbnb de los nómadas digitales: desplazamiento residencial

La cantidad de viviendas en renta turística ha aumentado al mismo tiempo que la presencia de nómadas digitales en la zona de análisis. El caso de la colonia Hipódromo es revelador y la posiciona como el epicentro de la gentrificación transnacional. Por otra parte, la presencia de nómadas digitales ha coincidido con un repunte en las transacciones inmobiliarias de la zona analizada. Si bien antes de la pandemia ya existía una tendencia a comprar propiedades para renta turística (Navarrete Escobedo & Pineda Almanza, 2022), el mercado emergente de los nómadas digitales coincide con el aumento del interés de compra de propiedades en la zona para renta en corto plazo (Valle, 2023).

Al igual que en las ciudades del norte global, en el territorio analizado el aumento de la vivienda turística implica una reducción de habitantes permanentes con contratos de renta de largo plazo (Brossat, 2018; Gainsforth, 2020). Aunque se han identificado pocos casos de desalojos forzados de habitantes en las colonias analizadas durante el periodo 2019-2023, el desplazamiento que está operando en la zona es sobre todo indirecto. Los desarrolladores inmobiliarios han comprado paulatinamente departamentos o edificios enteros hasta acorralar a los últimos propietarios para que terminen por vender su vivienda (Bravo, 2023; HIC-AL, 2019). Este proceso es muy similar a lo documentado en otras ciudades europeas con gentrificación transnacional (Cocola-Gant & Gago, 2021).

La diferencia de los costos de renta entre el norte global y el sur global se revela decisiva en la migración transnacional de los nómadas digitales. En las colonias analizadas, el efecto sobre el mercado inmobiliario es que los precios aumentaron al subir la demanda por parte de inquilinos dispuestos a pagar más, pero que, aun así, para ellos representa la mitad de lo que pagarían en su ciudad de origen. Por ejemplo, según la base de datos de NUMBEO (2023), las rentas de vivienda en la CDMX son 78% más baratas que en Nueva York, 69% más baratas que en Los Ángeles y 68% más baratas que en San Francisco.

Mutación del consumo y encarecimiento del costo de vida del barrio

La demanda de servicios de los nómadas digitales ha contribuido a una mutación comercial de las colonias analizadas. La mayor mutación es cualitativa, ya que los negocios con nombres en inglés aumentaron en un 30% en 2022 (DENUÉ, 2022), lo que indica que se han especializado en servicios que corresponden al perfil de

consumo de turistas y nómadas digitales extranjeros. En esta evolución comercial de las colonias analizadas se tiene que considerar que durante la pandemia varios negocios de proximidad cerraron o sofisticaron sus servicios (peluquerías, tapicerías, zapaterías, sastrerías, cocinas económicas, tiendas de abarrotes, florerías, etc.). Esos espacios vacantes permitieron la llegada de nuevos negocios que se adaptaron al perfil consumidor de mayor ingreso de los nómadas digitales.

Los espacios de *coworking*, cafeterías, restaurantes y los lugares de vida nocturna han tenido un balance favorable en la zona estudiada durante los años de pandemia. Si bien esos espacios de consumo no son exclusivos de los nómadas digitales, en una observación directa se puede apreciar que ellos representan su mayor clientela y los precios que ahí se ofrecen están pensados para su poder adquisitivo (Figura 7 y Figura 8). Los ejemplos van desde el pan, los capuchinos, los platillos y los cocteles, que pueden tener los mismos precios que ciudades de los países del norte global. Citando algunos ejemplos representativos del consumo, tenemos que el costo para una persona en comida rápida pasó de 95 MXN (5 dólares) a 150 MXN (7,5 dólares); es decir, un aumento de 57% entre 2019 y 2023. Igualmente, el precio de la comida en restaurante de lujo para dos personas pasó de 600 MXN (30 dólares americanos) a 800 MXN (40 dólares americanos); es decir, un aumento de 33% en el mismo periodo. Tendencias similares encontramos en los precios del queso (+48%), la botella de vino (+63%), la cerveza importada (+23%), el agua embotellada (+44%) y la Coca-Cola (+53%) (NUMBEO, 2023).

El aumento del costo de la vida en el barrio no parece un problema para los nómadas digitales, ya que su poder adquisitivo es superior al promedio de los residentes de la CDMX. Por ejemplo, retomando las estadísticas de la base de datos NUMBEO (2023), con un salario de 3.108,3 dólares mensuales (55.669,5 MXN) pueden tener el nivel de vida que en Nueva York les costaría 9.200 dólares. Y por ese estilo de vida en Los Ángeles tendrían que ganar 7.100 dólares y 8.800 dólares en San Francisco.

Privatización del espacio público, principal lugar de conflicto

Las banquetas son el terreno en disputa del avance de la gentrificación transnacional por nómadas digitales. En las colonias analizadas, durante la contingencia sanitaria del Covid-19 han proliferado las terrazas con mobiliario sobre la calle y en lugares de estacionamiento, con 1.192 surgidas en la CDMX y 698 en la zona analizada (Mendoza, 2023). La justificación inicial de tal localización fue sanitaria, pero pronto se volvió un factor de rentabilidad por la multiplicación de metros cuadrados y mesas para comensales en el exterior de restaurantes, bares y cafeterías. Las estructuras provisionales cada vez se consolidan más, pasan de madera a metal, se anclan y se llenan de instalaciones eléctricas y de sonido. La decoración de estos nuevos espacios sobre la calle corresponde al perfil de los negocios, que invierten en vegetación y mobiliario según los gustos internacionales de los nómadas digitales (Figura 7 y Figura 8).

La movilidad peatonal de los vecinos mexicanos habitantes desde hace varias décadas en las colonias estudiadas ha cambiado radicalmente, pues no se sienten identificados con el uso que se hace de las banquetas y calles como lugares de

consumo. Según testimonios de una residente de 60 años nacida en la colonia Condesa, siente que su paso a través de los restaurantes no es muy bien visto, que es como pasar por el comedor de alguien, entre platos, pláticas y guardias (Testimonio reunión de vecinos Colectivo Claudia Cortés, 05.11.2022).

Las asociaciones de colonos, como el Colectivo 0664 y la Asociación de la Colonia Condesa (Colectivo Claudia Cortés), han manifestado su preocupación por la transformación que en los años de la pandemia tuvo la zona. Primeramente, ven su calidad de vida deteriorada por el ruido y la contaminación de las numerosas obras de construcción de nuevos edificios de departamentos en sus colonias. En segundo lugar, ven su vida cotidiana alterada al tiempo que nuevos inquilinos sustituyen a amigos y familiares de antaño. Varios colonos manifiestan que la convivencia cotidiana en los edificios se ha vuelto complicada, con los pasillos sucios, los ruidos de maletas, el olor a marihuana, las fiestas hasta la madrugada, etc. En tercer lugar, se ve afectada la movilidad peatonal de las personas de la tercera edad con sillas de ruedas o andaderas, que no pueden circular. Incluso ya no se puede caminar con el carrito del supermercado, comenta una vecina (Testimonios reunión de vecinos Colectivo Claudia Cortés, 05.11.2022).

Variaciones de gentrificación transnacional

Un antecedente de lo ocurrido en la CDMX con la presencia de nómadas digitales se puede encontrar en localidades de menor tamaño de México y de América Latina que experimentaron procesos de gentrificación transnacional. En ese sentido, los procesos de encarecimiento de la vivienda y de los servicios y en general el alza en el costo de vida, la dolarización de la economía, la especialización económica de alto perfil, la apropiación del espacio público para actividades de consumo, el desplazamiento directo e indirecto por criterios económicos, la limitada permeabilidad social y la modificación social, económica y espacial de barrios, no son una novedad (Navarrete Escobedo, 2017). Pero este estudio revela una gentrificación transnacional que hasta antes de la pandemia y de los nómadas digitales aún no afectaba a las grandes megalópolis del sur global.

Otro nuevo dato que caracteriza al proceso de la gentrificación transnacional en la CDMX es la rapidez y la dimensión que ha alcanzado el fenómeno en algo menos de tres años, de 2019 a 2022. Ninguna de las ciudades elegidas por los jubilados norteamericanos ha vivido una migración tan acelerada, pues en general se trataba de procesos de larga data comenzados a veces desde la primera mitad del siglo XX (Covert, 2017). Igualmente, la escala de la gentrificación transnacional ha sido más modesta, aunque también se ha concentrado en los barrios con las mejores cualidades urbanas. La dimensión que ha tomado la presencia de poblaciones flotantes extranjeras en los barrios centrales de la CDMX es inédita y se manifiesta en manzanas enteras de comercios y espacios públicos en los que los códigos culturales extranjeros y el idioma inglés son hegemónicos. Ni siquiera en el centro de San Miguel de Allende, localidad con una de las más altas tasas de personas extranjeras en México, se percibe tan marcadamente la dominación de gentrificadores del norte.

El caso aquí tratado señala a la vez el avance de la gentrificación y la progresión de la precariedad. Si tenemos, por un lado, que los alquileres de Airbnb representan

casi el 20% de las viviendas en colonias como Hipódromo y Roma Norte (Figura 1), hecho paralelo al aumento general de alimentos y servicios; y que, por otro lado, hay un incremento en las tasas de marginación y de pobreza en ciertas zonas aledañas al epicentro de nómadas digitales, podemos observar una tendencia a la formación de burbujas de polarización socioeconómica. Es decir, que la gentrificación transnacional establece un esquema de coexistencia de burbujas privilegiadas y burbujas de marginación, como constatamos en la Figura 6. En este tipo de sociedades polarizadas, condición que se está reforzando con la gentrificación transnacional, es más probable que se produzcan conflictos cuando la disputa es un bien público (la ciudad), del que también tienen derecho a disfrutar los locales y desplazados (Esteban et al., 2012). En este contexto, cobra gran relevancia el diseño de espacios públicos y diversos donde se agrupen nómadas digitales, pero también residentes locales de diferentes perfiles socioeconómicos.

Por último, el caso de la CDMX ejemplifica la postura de la mayoría de los gobiernos latinoamericanos ante esta nueva modalidad de migración. En octubre de 2022, el gobierno de la CDMX firmó un convenio con Airbnb y la UNESCO para promover a la ciudad como un destino de nómadas digitales a nivel global (Gobierno de la Ciudad de México, 2022). El acuerdo establece la capacitación para que trabajadores locales sirvan de guías turísticos de productos que ofrece Airbnb. La capacitación de habitantes que quieran convertir su propiedad en vivienda turística (Airbnb) y la promoción publicitaria de la CDMX entre las veinte mejores ciudades para nómadas digitales de la compañía Airbnb, dan todas las facilidades de negocio a la transnacional para reclutar personas y viviendas. Evidentemente el anuncio del convenio generó gran polémica en los medios de comunicación locales y nacionales, en las asociaciones de vecinos de las colonias centrales y en el medio académico sobre el efecto gentrificador de estas medidas.

En un principio, la jefa de gobierno Claudia Sheinbaum y sus asesores declararon que no existía evidencia de que Airbnb fuera causa de gentrificación y que, además, las rentas ya eran caras en las zonas de los nómadas digitales (Raziel, 2023a). Posteriormente, ante la crítica en los medios en relación con ese discurso, que minimizaba la responsabilidad del gobierno en el proceso de gentrificación transnacional de la CDMX, la postura de la jefatura cambió y se pidió apoyo a consultores de ciudades como Barcelona y Nueva York sobre medidas para contener los efectos de Airbnb en el mercado de vivienda local (Raziel, 2023b). Posteriormente, en julio de 2023, se anunció que para 2024 habrá un plan de regulación de Airbnb en la CDMX, aunque se mantuvo la postura de que la plataforma no es causa de gentrificación en la ciudad (*Forbes*, 2023).

Conclusión: más exclusiones en la zona central de la CDMX

Las exclusiones socioespaciales como las generadas por la gentrificación transnacional no son una novedad en la zona central de la CDMX. Sin embargo, se están alcanzando niveles más altos del fenómeno, proceso en el cual el peso de actores transnacionales ha sido evidente. La coyuntura de los años 2019-2023, con las restricciones de movilidad en los países del norte y la posibilidad de trabajo remoto justificadas

por la pandemia de Covid-19, fue decisiva para el surgimiento de la gentrificación por nómadas digitales en ciudades del sur global. Otro actor global reaparece aquí, Airbnb. Esta modalidad de renta de viviendas a corto plazo es un punto de apoyo central en la conducción de la gentrificación por los nómadas digitales, que se han convertido en su cliente meta. La incorporación de un porcentaje de viviendas nuevas y usadas al esquema Airbnb implica espacios que no están siendo habitados por poblaciones locales e implica el encarecimiento de las rentas y del precio de las propiedades. También los actores locales (gobierno y empresa) mostraron su peso en la transformación reciente de las colonias estudiadas, y ello particularmente con el auge inmobiliario en curso luego del sismo de 2017 y que ha ido conduciendo su oferta a un mercado de viviendas de alto nivel, frecuentemente como inversión y con objetivos de reproducción del capital.

En este estudio, los aspectos sociales y culturales de las colonias analizadas muestran alteraciones y merecen ser estudiados más a fondo en otros trabajos. La integración y la interacción cultural de los nómadas digitales con la población residente original parecen ser escasas, situación que puede percibirse como un efecto burbuja que sigue atrayendo a más población flotante, pero que no reconoce su impacto en aquello que encontró culturalmente llamativo y factor de atracción, como lo es la diversidad de la CDMX.

Por último, el futuro de la zona central de la CDMX está en juego. Está por verse si el gobierno actuará para crear políticas y enfoques que contribuyan a reducir el impacto de la gentrificación transnacional en las comunidades locales, aunque parece estar principalmente interesado en atraer aún más nómadas digitales como estrategia de desarrollo económico, perpetuando el proceso de gentrificación transnacional. Para garantizar el futuro de la ciudad, será necesario encontrar un equilibrio entre las comunidades locales y los nómadas digitales, de manera que la zona central de la ciudad no continúe su tendencia excluyente y polarizadora.

Agradecimientos

Este artículo forma parte de los resultados de investigación del proyecto “Gentrificación Transnacional post-pandemia: nómadas digitales y ciudades del Sur Global” y fue posible gracias a la Dirección de Apoyo a la Investigación y al Posgrado (DAIP) de la Universidad de Guanajuato, por su financiamiento en la Convocatoria Institucional de Investigación Científica (CIC) 2024 modalidad II.

Referencias bibliográficas

- AIRDNA. (2023). *AIRDNA*. <https://www.airdna.co/>
- 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>

- Bravo, E. M. (2023). Desplazan a inquilinos en beneficio de Airbnb. *La Jornada*. <https://www.jornada.com.mx/notas/2023/02/09/capital/desplazan-a-inquilinos-en-beneficio-de-airbnb/>
- Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, 243, 38-66. <https://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>
- Brossat, I. (2018). *Airbnb, la ville ubérisée*. La Ville Brûle.
- Casellas, A., Dot-Jutgla, E. & Pallares-Barbera, M. (2012). Artists, cultural gentrification and public policy. *Urbani Izziv*, 23, S104-S114. <http://www.jstor.org/stable/24920618>
- Century 21 México. (2023). *Century 21 México*. <https://century21mexico.com/>
- Chevtavaeva, E. (2021). Coworking and coliving: The attraction for digital nomad Tourists. En W. Wörndl, C. Koo & J. L. Stienmetz (Eds.), *Information and Communication Technologies in Tourism 2021* (pp. 202-209). Springer.
- Cocola-Gant, A. & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- CONAPO. (2023). *Consejo Nacional de Población (CONAPO)* [dataset]. Consejo Nacional de Población (CONAPO). <https://www.gob.mx/conapo>
- CONEVAL. (2023). *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL)* [dataset]. Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo (CONEVAL). <https://www.coneval.org.mx/Paginas/principal.aspx>
- Covert, L. P. (2017). *San Miguel de Allende: Mexicans, foreigners, and the making of a world heritage site*. University of Nebraska Press.
- Delgadillo, V. (2016). Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement? *Urban Geography*, 37(8), 1154-1174. <https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1096114>
- Delgadillo, V., Díaz, I. & Salinas, L. (Coords.). (2015). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México. http://www.hacerciudad.com.mx/wp-content/uploads/2016/02/Libro-Gentrificacion_igg.pdf
- DENUE. (2010). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)* [dataset]. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI). <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- DENUE. (2022). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)* [dataset]. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI). <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>
- Díaz-Parra, I. & Jover, J. (2021). Overtourism, place alienation and the right to the city: Insights from the historic centre of Seville, Spain. *Journal of Sustainable Tourism*, 29(2-3), 158-175. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1717504>
- Dilworth, R. & Gardner, T. (2019). White flight. En A. M. Orum, *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies* (pp. 1-6). John Wiley & Sons, Ltd.
- Ehn, K., Jorge, A. & Marques-Pita, M. (2022). Digital nomads and the Covid-19 pandemic: Narratives about relocation in a time of lockdowns and reduced mobility. *Social Media + Society*, 8(1), 1-11. <https://doi.org/10.1177/20563051221084958>

- Esteban, J., Mayoral, L. & Ray, D. (2012). Ethnicity and conflict: An empirical study. *American Economic Review*, 102(4), 1310-1342. <https://doi.org/10.1257/aer.102.4.1310>
- Flores López, A. (2023). Nómadas digitales: ¿migración VIP? *Foreign Affairs – Latinoamérica*. <https://revistafal.com/nomadas-digitales-migracion-vip/>
- Forbes. (2023). CDMX descarta gentrificación por Airbnb, pero prepara regulación en menos de 6 meses. *Forbes México*. <https://www.forbes.com.mx/cdmx-descarta-gentrificacion-por-airbnb-pero-prepara-regulacion-en-menos-de-6-meses/>
- Gainsforth, S. (2020). *Airbnb ciudad mercancía: Historias de resistencia a la gentrificación digital*. Mármol-Izquierdo.
- 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*, online first. <https://doi.org/10.1177/27541258231204004>
- Gil, J. & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, (41), 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Gobierno de la Ciudad de México. (2022). Unen esfuerzos Gobierno capitalino, UNESCO y Airbnb para convertir a la Ciudad de México en capital del turismo creativo. *Gobierno de la Ciudad de México*. <https://www.jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/unen-esfuerzos-gobierno-capitalino-unesco-y-airbnb-para-convertir-la-ciudad-de-mexico-en-capital-del-turismo-creativo>
- González Navarro, M. (1994). *Los extranjeros en México y los mexicanos en el extranjero, 1821-1970*. Vol. 3, 1910-1970. El Colegio de México.
- Hayes, M. (2018). *Gringolandia: Lifestyle migration under late capitalism*. University of Minnesota Press.
- 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>
- Hernández Cordero, A. (2016). *En transformación...: Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona*. Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Hernández Cordero, A. & Díaz Parra, I. (2022). La gentrificación, un concepto trasatlántico: Diálogos entre España y México. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 93(2), 13-45. <https://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/article/view/1733>
- Hernández Pezzi, C. (2018). *Turismo: ¿truco o trato? Políticas públicas y urbanas para el turismo de masas*. Catarata.
- HIC-AL. (2019). México – Locales del edificio Mérida 83 en riesgo de desalojo. *Habitat International Coalition (HIC)*. <https://hic-al.org/2019/08/01/mexico-locales-del-edificio-merida-83-en-riesgo-de-desalojo/>
- Hiernaux-Nicolas, D. (2002). Turismo e imaginarios. En D. Hiernaux-Nicolas, A. Cordero & L. van Duynen Montijn, *Imaginarios sociales y turismo sostenible* (pp. 7-36). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO).
- Holleran, M. & Notting, M. (2023). Mobility guilt: digital nomads and COVID-19. *Tourism Geographies*, 25(5), 1341-1358. <https://doi.org/10.1080/14616688.2023.2217538>

- Jiménez Avilés, Á. M. (2020). El éxodo de las clases medias y altas de la ciudad al campo en tiempos de coronavirus. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, 27, 183-193. <https://doi.org/10.24275/TDGU2311>
- Lederman, J. & Whitney, R. A. (2022). What is progressive city building? Global expertise and local entanglements in Latin America. *Urban Geography*, 44(8), 1723-1746. <https://doi.org/10.1080/02723638.2022.2125668>
- Lhakard, P. (2022). Destination city for digital nomad's in Thailand: A case study of digital nomad community in Chiang Mai. *Journal of Humanities and Social Sciences Studies (JHSSS)*, 4(1), 178-188. <https://ssrn.com/abstract=4053619>
- Linz, J. (2021). Where crises converge: The affective register of displacement in Mexico City's post-earthquake gentrification. *Cultural Geographies*, 28(2), 285-300. <https://doi.org/10.1177/1474474021993418>
- Matesanz, J. A. (1999). *Las raíces del exilio: México ante la guerra civil española, 1936-1939*. El Colegio de México.
- Mendoza, F. (2023). ¿Invasión eterna? Más de mil restaurantes se adueñan de banquetas en CDMX. *Emeequis*. <https://www.m-x.com.mx/al-dia/invasion-eterna-mas-de-mil-restaurantes-se-aduenan-de-banquetas-en-cdmx>
- Moskowitz, P. E. (2017). *How to kill a city: Gentrification, inequality, and the fight for the neighborhood*. Hachette UK.
- Navarrete Escobedo, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato, México. *Revista INVI*, 32(89), 61-83. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62731>
- Navarrete Escobedo, D. (2020). Foreigners as gentrifiers and tourists in a Mexican historic district. *Urban Studies*, 57(15), 3151-3168. <https://doi.org/10.1177/0042098019896532>
- Navarrete Escobedo, D. (2022). La gentrificación transnacional en América Latina: El caso de San Miguel de Allende. *Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades*, 43(93), 103-128. <https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc4/navarreteescobedo>
- Navarrete Escobedo, D. & Pineda Almanza, A. (2022). *Airbnb contra la Ciudad: Reflexiones sobre la vivienda turística en zonas patrimoniales*. Editorial Mandorla.
- NUMBEO. (2023). *Cost of Living*. <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>
- Olivera, P. & Delgadillo, V. (2014). Políticas empresarialistas en los procesos de gentrificación en la Ciudad de México. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 111-133. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022014000200007>
- Propiedades.com. (2023). *Consigue la casa que deseas con el mejor crédito*. <https://propiedades.com/>
- Raziel, Z. (2023a). Nueva York y Barcelona asesoran a Ciudad de México para frenar el impacto de los nómadas digitales. *El País*. <https://elpais.com/mexico/2023-03-04/nueva-york-y-barcelona-asesoran-a-ciudad-de-mexico-para-frenar-el-impacto-de-los-nomadas-digitales.html>
- Raziel, Z. (2023b). Unos 18.000 establecimientos de Ciudad de México han obtenido permisos para expandir sus negocios en las calles. *El País*. <https://elpais.com/mexico/2023-03-26/unos-18000-establecimientos-de-ciudad-de-mexico-han-obtenido-permisos-para-expandir-sus-negocios-en-las-calles.html>

- ReUrbano. (2023). Izta 54, Col. Condesa. *ReUrbano*. <https://www.reurbano.mx/en/proyectos/izta-54/>
- Santos Cid, A. (2022). La batalla por el espacio público en Ciudad de México: Terrazas en la calle o aparcamientos. *El País*. <https://elpais.com/mexico/2022-04-17/la-batalla-por-el-espacio-publico-en-ciudad-de-mexico-terrazas-en-la-calle-o-aparcamientos.html>
- Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt2jc93q>.
- Sassen, S. (2015). *Expulsiones: Brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz Editores.
- Secretaría de Gobernación. (2023). *Estadísticas Migratorias. Síntesis 2022*. Unidad de Política Migratoria, Registro e Identidad de Personas.
- Serna Rodríguez, A. M. (2011). El exilio en México de la gente común. *Annis. Revue d'études des sociétés et cultures contemporaines Europe-Amérique*, 2. <https://doi.org/10.4000/annis.1510>
- Shortell, D. (2022). Los nómadas digitales llegan a Ciudad de México y los precios de la vivienda suben. *New York Times*. <https://www.nytimes.com/es/2022/12/28/espanol/mexico-precio-airbnb.html>
- Sigler, T. & Wachsmuth, D. (2016). Transnational gentrification: Globalisation and neighbourhood change in Panama's Casco Antiguo. *Urban Studies*, 53(4), 705-722. <https://doi.org/10.1177/0042098014568070>
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427-450. <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Snedden, M. (2013). When work is a nonstop vacation. *BBC*. <https://www.bbc.com/worklife/article/20130829-when-work-is-a-nonstop-vacation>
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2023). *Índice SHF de precios de la vivienda en México, segundo trimestre de 2023*. Boletín de prensa 02/2023 https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/848169/Boleti_n_prensa_indice_SHF_2023T2.pdf
- Tecnocasa. (2023). *Tecnocasa Franchising Network*. <https://tecnocasa.mx/>
- Thompson, B. Y. (2019). The digital nomad lifestyle: (Remote) work/leisure balance, privilege, and constructed community. *International Journal of the Sociology of Leisure*, 2(1-2), 27-42. <https://doi.org/10.1007/s41978-018-00030-y>
- Vagena, A. (2021). Digital nomads and tourism industry. *Academia Letters*, 765, 1-6. <https://doi.org/10.20935/AL765>
- Valle, J. (2023, febrero 20). Condesa-Roma, el corredor favorito de los nómadas digitales: Propiedades.com. *Centro Urbano*. https://centrourbano.com/inmobiliario/condesa-roma-el-corredor-favorito-de-los-nomadas-digitales-propiedades-com/?fbclid=IwAR0yOykRZj1XToh1qtoLH3fnmduOgyzGntp5UplsulfhIF1eZUp_pjGZ_LU
- Whitney, R., Hess, P. & Sarmiento-Casas, C. (2023). Livable streets and global competitiveness: A survey of Mexico City. *Journal of Planning Education and Research*, 43(4), 783-798. <https://doi.org/10.1177/0739456X20904428>
- Zamarrón, I. (2019). Así expulsan lo popular del corazón del Centro Histórico. *El Sol de México*. <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/cdmx-centro-historico-gentrificacion-turismo-expulsan-lo-popular-del-corazon-airbnb-be-mate-4276998.html>