



# RENTAS VACACIONALES EN MÉXICO: UN TERRENO COMPETITIVO DISPAREJO

# **CONTENIDO DEL POLICY PAPER**

1. Introducción
2. Dimensionamiento y caracterización reciente de las STR
3. ¿Economía colaborativa o negocio?
4. Desmitificando el buenismo de Airbnb y otras marcas
5. Avances en la regulación en México
6. Tendencias en la regulación en el mundo
7. Conclusiones

The cover features a background image of a hand holding a large, ornate key with a house-shaped head. A semi-transparent blue box with white text is centered over the image. The title is in all caps. At the bottom right, the author's name is in a smaller white box. The footer contains three logos on a dark blue background.

## **RENTAS VACACIONALES EN MÉXICO: UN TERRENO COMPETITIVO DISPAREJO**

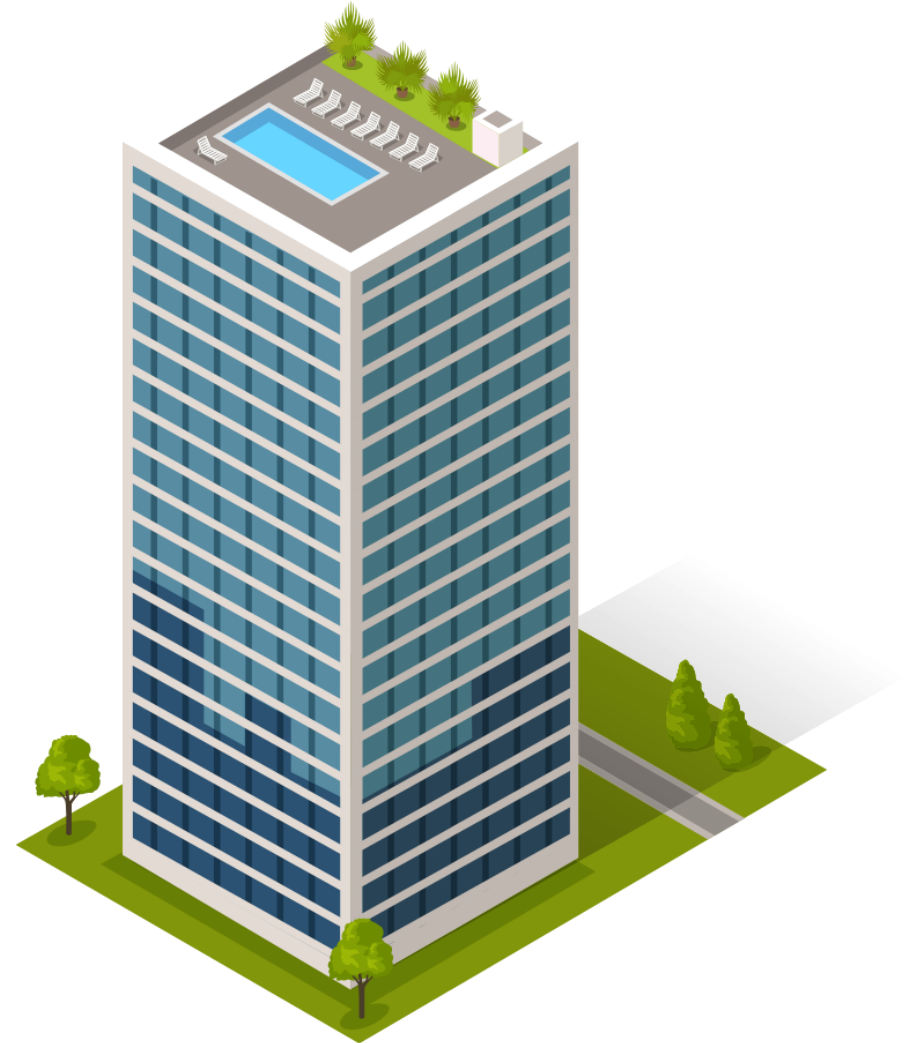
Francisco Madrid  
Nabucodonosor Roffe

A close-up photograph of a person's hand holding a metal keychain. The keychain features a large, gold-colored house-shaped key and a smaller, silver-colored heart-shaped key. The background is a soft, out-of-focus blue sky. A vertical dashed line runs through the center of the image, and a horizontal dashed line runs across the middle, intersecting at the word 'CONCLUSIONES'.

**CONCLUSIONES**

1

La hotelería es una industria de alta rivalidad competitiva y como parte de la normalidad cotidiana está acostumbrada a la innovación.



2

Las rentas vacacionales  
(canales de distribución y  
propietarios de viviendas)  
se han incorporado con  
gran vigor en el ecosistema  
del alojamiento.



3

Las rentas vacacionales son un **negocio**:

Cada propietario es dueño en promedio de 2 unidades.

Cada propietario ingresa cerca de un millón de pesos al año.

En México hay 21,025 propietarios que poseen más de 2 unidades en esta modalidad y hay uno con 455 unidades.

En 2025 se vendieron en nuestro país más de 5 mil millones de dólares en alojamiento en rentas vacacionales.

**Por ende deben ser regulados como establecimientos mercantiles y como prestadores de servicios turísticos**

4

Quienes usan el servicio de alojamiento proporcionado por los propietarios de las unidades y las autodenominadas plataformas de reservaciones son los turistas y, por ende, conforme a la Ley General de Turismo son prestadores de servicios turísticos.

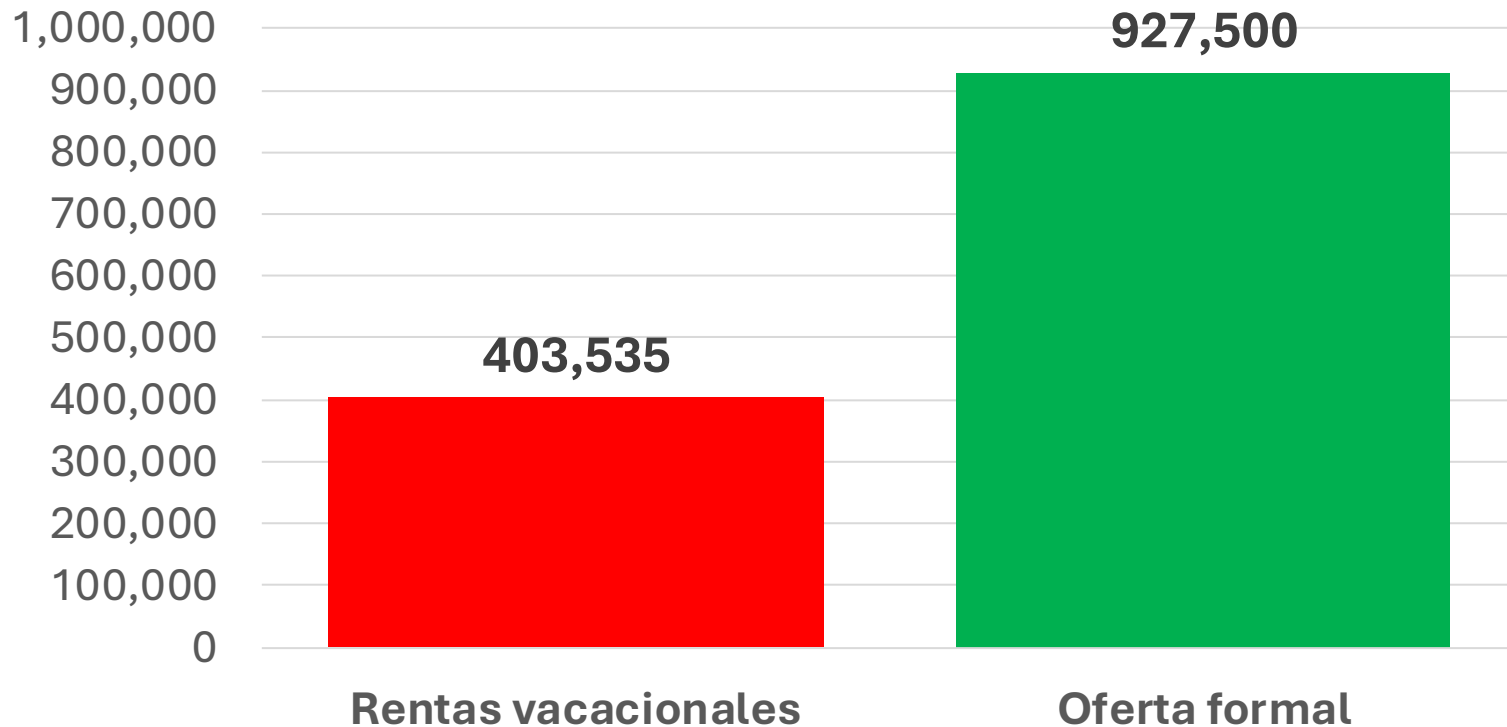
### **Artículo 3.**

**XI. Prestadores de Servicios Turísticos:** Las personas físicas o morales que ofrezcan, proporcionen, o contraten con el turista, la prestación de los servicios a que se refiere esta Ley;

5

Debido a las bajas barreras de entrada y a la escasa regulación, en menos de 15 años han entrado al mercado mexicano de alojamiento el equivalente a un 50% de los cuartos formalmente establecidos en el país a lo largo de más 100 años.

## LOS CUARTOS EN RENTAS VACACIONALES EQUIVALEN AL 43.5% DE LA OFERTA FORMAL DEL PAÍS (CIERRE 2025)



456,109  
trabajadores  
asegurados  
en el IMSS formales  
en la hotelería (enero  
2026)

6

Los problemas derivados de la proliferación de las unidades de rentas vacacionales no se limitan a una competencia desleal con la hotelería formal, sino que generan afectaciones importantes en las comunidades receptoras de visitantes que incluyen el encarecimiento de la vivienda para los locales, la puesta en entredicho del marco legal y regulatorio (destacando las flagrantes violaciones a los usos de suelo), la alteración de la convivencia vecinal y los riesgos a la integridad de los turistas y de los propios habitantes de los destinos.

infobae

EL PAÍS

Opinión

1 AÑO, US\$ 9

INICIAR SESIÓN

Trends Pistaches Omar García Harfuch Jengibre Erasmo Catarino Salud

MEXICO &gt;

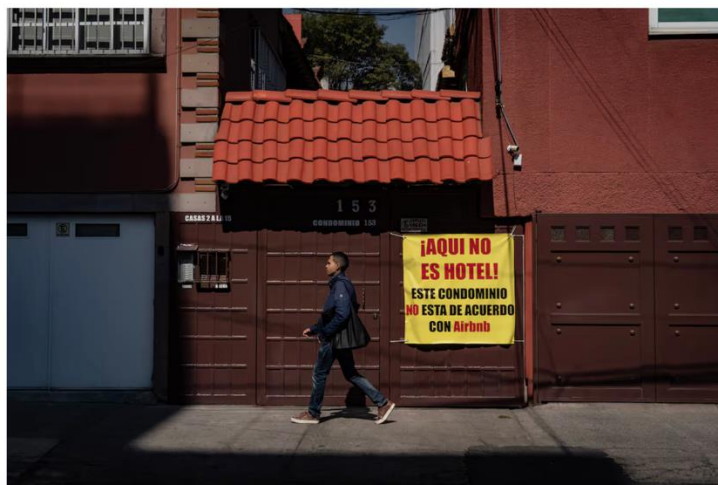
## Cárteles de drogas usan Airbnb para rentar casas y ocultar droga en CDMX; éste es su modus operandi

El aseguramiento de 100 kilogramos de cocaína en un inmueble rentado por una app de hospedaje evidenció la manera de operar de un "grupo criminal con un nivel de organización alto"

AIRBNB EN MÉXICO &gt; COLUMNA

### **Airbnb doblega a la Ciudad de México**

Una regulación ambiciosa de las plataformas de renta temporal está congelada ante el temor del Gobierno de la capital a ejercer el poder



EE.UU. Donald Trump Inmigración Elecciones Economía EE.UU. Visas Puerto Rico

## Las víctimas que murieron por intoxicación con monóxido de carbono en un Airbnb en Ciudad de México iluminaron a quienes los rodeaban, dicen las familias

Por Elliott C. McLaughlin, Sharif Paget

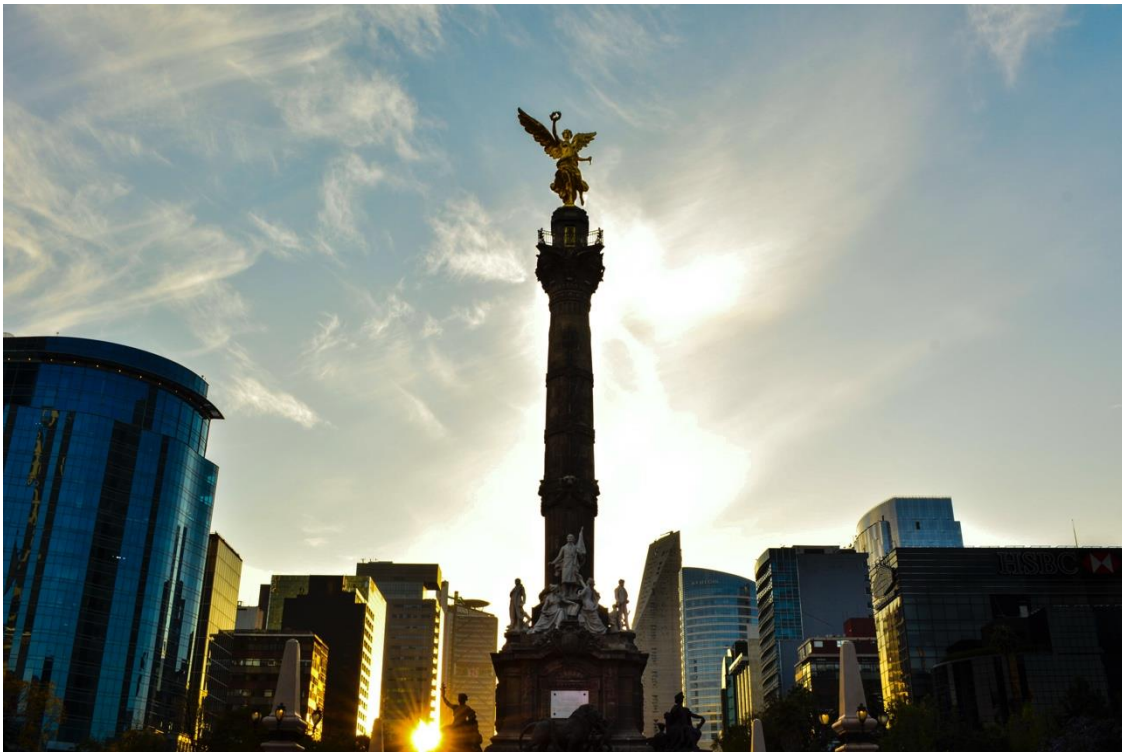
7 min de lectura · 10:12 ET (15:12 GMT) 11 de noviembre de 2022

De gran preocupación para la sociedad es que el alojamiento ofrecido a través de las aplicaciones de alquiler, como Airbnb, está identificado por bandas criminales como herramienta que facilita la **trata de personas y la explotación sexual infantil** debido a la privacidad que ofrecen y la limitada supervisión sobre los usuarios.



7

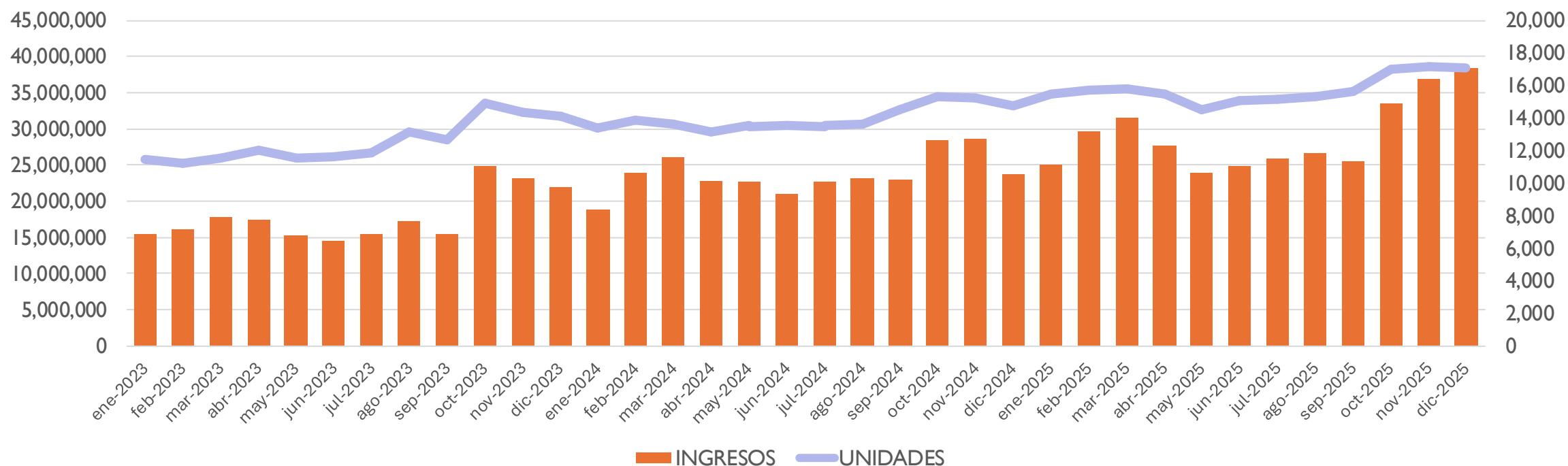
Hay que reconocer avances en la regulación fiscal y en las leyes y reglamentos que buscan ordenar el fenómeno en la Ciudad de México y en Quintana Roo. En fecha reciente se han modificado las leyes de turismo de Michoacán y Oaxaca en la misma vía.



8

No obstante, el fenómeno no está controlado, muestra de ello es que el último trimestre de 2025 rompió todos los récords de ventas en la CDMX, con aumentos anualizados de 12.7% y los ingresos en dólares en 22.8% en comparación interanual. En el caso de Quintana Roo pareciera ser que ha vencido el plazo de inscripción al Registro Estatal de Turismo y no hay certeza de que el 100% de los propietarios oferentes se hayan inscrito

### CDMX



9

No sobra recordar que ningún destino turístico relevante en el mundo tiene una política de impulso a las rentas vacacionales. Con la realidad observada en México las rentas vacacionales no diversifican destinos.

### ***TOP TEN DE DESTINOS POR VENTAS. 2025***

| LUGAR | DESTINO          | VENTAS EN MILLONES DE DÓLARES |
|-------|------------------|-------------------------------|
| 1     | LOS CABOS        | 368.7                         |
| 2     | CIUDAD DE MÉXICO | 349.0                         |
| 3     | PUERTO VALLARTA  | 240.9                         |
| 4     | RIVIERA MAYA     | 183.6                         |
| 5     | CANCÚN           | 169.0                         |
| 6     | TULUM            | 113.8                         |
| 7     | GUADALAJARA      | 72.6                          |
| 8     | ACAPULCO         | 67.2                          |
| 9     | GUADALAJARA      | 57.6                          |
| 10    | MAZATLÁN         | 45.8                          |

10

Por el contrario, existe una clara tendencia mundial de regulación de las rentas vacacionales.

**BARCELONA:**  
Han iniciado un proceso de no autorizar nuevos permisos, ni renovar los existentes para que en 2029 desaparezca esta modalidad de alojamiento.



10

Por el contrario, existe una clara tendencia mundial de regulación de las rentas vacacionales.

### **MADRID:**

**Licencia obligatoria visible en la Plataforma.**

**Cumplimiento de requisitos de higiene, accesibilidad y seguridad.  
Retiro de anuncios de Airbnb de más de 65,000 propiedades por no cumplir normas.**

**Sanciones por operar sin licencia o infringir normativas que pueden llegar a 100,000 euros.**

**Congelamiento de nuevas licencias  
Aval de vecinos**



10

Por el contrario, existe una clara tendencia mundial de regulación de las rentas vacacionales.

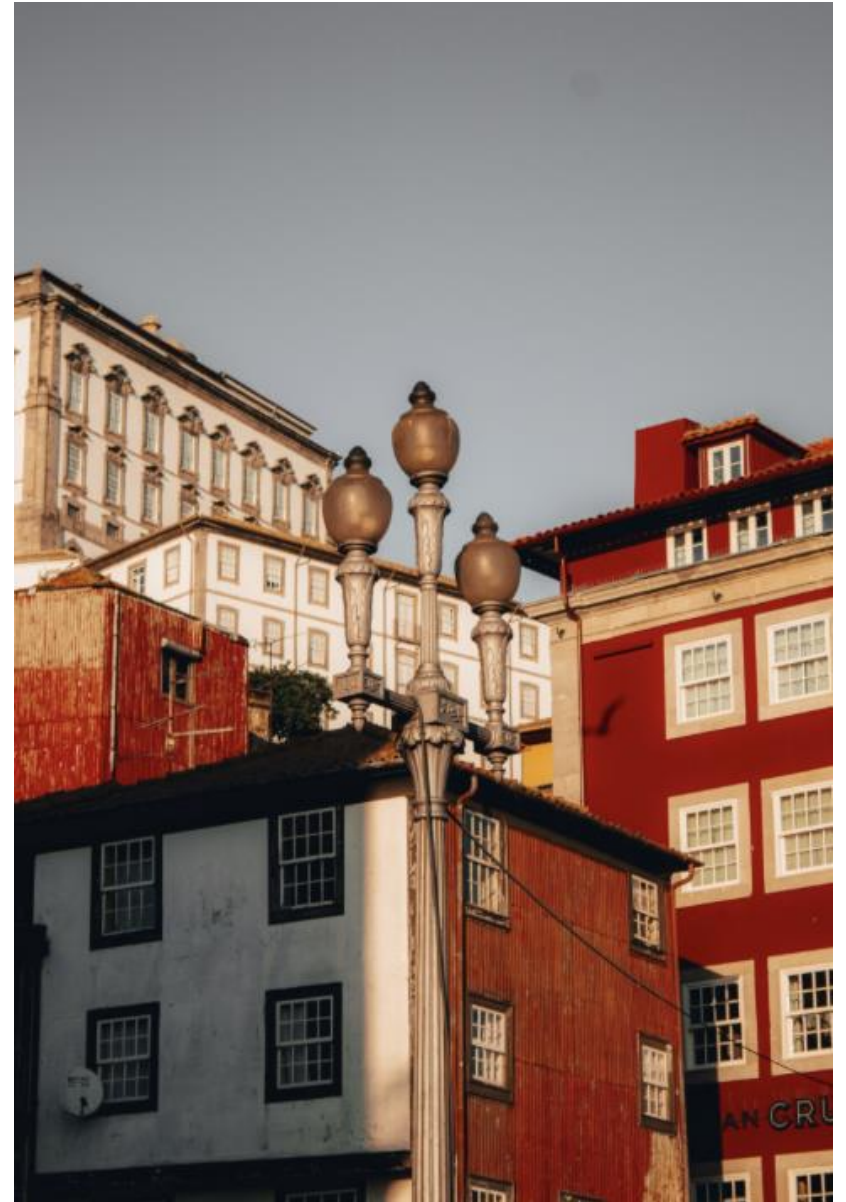
**NUEVA YORK:**  
**Para rentas de menos de 30 días, solo se pueden hacer en la residencia principal a un máximo de 2 personas y los dueños deben permanecer en la vivienda durante la estancia.**



10

Por el contrario, existe una clara tendencia mundial de regulación de las rentas vacacionales.

**PORTUGAL:**  
**A partir de 2023 no se emiten nuevas licencias de operación para rentas vacacionales, salvo en algunos espacios rurales.**



10

Por el contrario, existe una clara tendencia mundial de regulación de las rentas vacacionales.

### **LONDRES:**

- **Se limita a un máximo de 90 días al año, siempre y cuando sea en la vivienda principal de las personas.**
- **En el futuro la autorización de funcionamiento de esta modalidad de alojamiento estará sujeta a los planes de desarrollo urbano.**



De esta manera y en línea con las tendencias internacionales, en un afán de mantener la competitividad y sostenibilidad de los destinos turísticos mexicanos las autoridades de los distintos órdenes de gobierno deben realizar un esfuerzo extraordinario para avanzar en la regulación del fenómeno.

Registro,  
evidencia del  
mismo y  
licencias locales

Limitación  
periodo de renta

Restricciones  
del espacio  
urbano

Permanencia de  
los propietarios  
en la vivienda

Es particularmente crítico que se articulen los mecanismos necesarios para que las disposiciones legales y normativas en la materia se cumplan.

Los aspectos mínimos que debería considerar la regulación de la actividad de las rentas vacacionales son::

- Toda vez que esta actividad es un negocio turístico debe apegarse al marco normativo y regulatorio de un establecimiento mercantil y al de un prestador de servicios turísticos.
- Es condición indispensable la inscripción de las propiedades en los Registros Nacional y Estatales de turismo y las evidencias deben ser exhibidas en los sitios de internet en dónde se ofrecen los alquileres, al igual que la evidencia de la licencia municipal de operación.
- Clarificar el espacio urbano en que se puede realizar esta práctica conforme al uso de suelo municipal o mecanismos similares.
- Establecer topes a los días posibles de alquiler por temporada y limitación al número de unidades por propietario.
- Prohibición completa de la tercerización de la gestión de las propiedades.

Los aspectos mínimos que debería considerar la regulación de la actividad de las rentas vacacionales son (continuación):

- Cumplimiento de los estándares de protección civil y accesibilidad con los exigidos a otros prestadores de servicios de hospedaje.
- En el caso de que las unidades formen parte de un condominio, debe haber una aprobación con mayoría calificada de los condóminos para la operación.
- Debe ser necesario que los propietarios cuenten con las evidencias de identificación de cada persona alojada y se pongan a disposición de la autoridad en caso de ser necesario.
- Avanzar en la generalización del cobro del impuesto al hospedaje en todo el país.
- Equiparar el pago de servicios públicos de las propiedades con los de otros rubros comerciales.