

EJE TEMÁTICO: TERRITORIO

SUBTEMA: DESARROLLO URBANO Y RURAL

TÍTULO: CARTOGRAFÍA DE UNA CIUDAD GENTRIFICADA. EL COMERCIO LOCAL FRENTE A LA “AIRBNBFICACIÓN” EN CUSCO, PERÚ.

Yeimis Milton Palomino Pichihua

Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco

yeimis.palomino@unsaac.edu.pe

+51 953789243

RESUMEN:

Las ciudades turísticas experimentan numerosos problemas derivados de afluencia masiva de visitantes. En los últimos años la academia ha puesto atención al desplazamiento de clases sociales de bajos ingresos, por otras de mayor poder adquisitivo. Bautizando a este fenómeno como “gentrificación”, el cual está presente en ciudades posicionadas como destinos turísticos globales. En este sentido, la ciudad del Cusco no ha sido ajena a estos procesos de reestructuración demográfica y urbana.

La presente investigación profundiza en dos factores: los alquileres de corta duración o *short term* (Airbnb) y el comercio local. En vista que la literatura académica sugiere que la difusión de los alquileres de corta duración favorece al desplazamiento de residentes, los cuales no logran adaptarse al incremento del costo de la vivienda. Asimismo, se experimenta la desaparición del comercio de proximidad, puesto que estos son reemplazados por locales de comida y bebida enfocados en el consumo turístico.

En una primera etapa se analizó la distribución espacial de este tipo de alojamientos en la ciudad del Cusco. Se emplearon herramientas de *web scraping* para obtener información georreferenciada e identificar los barrios más “Airbnbficados”. En una etapa posterior se catalogaron todos los comercios a pie de calle, dentro de los sectores previamente elegidos. Esto con el objeto de calcular su nivel de diversidad funcional mediante el índice Shannon-Wiener. Los resultados revelan que los comercios tradicionales son menos frecuentes en barrios “Airbnbficados”. En contraste, en estos sectores la densidad de comercio se incrementa proporcionalmente a la densidad de alojamientos de corta duración. Esto confirma el supuesto que la desaparición de comercios locales o de proximidad. Es decir, este fenómeno amenaza la diversidad propia de los barrios tradicionales.

PALABRAS CLAVE: GENTRIFICACIÓN, TURISTIFICACIÓN, SEGREGACIÓN, COMERCIO LOCAL, DIVERSIDAD

ABSTRACT:

Tourist cities experience numerous problems resulting from the massive influx of visitors. In recent years, academia has focused on the displacement of low-income social classes by others with greater purchasing power. This phenomenon has been dubbed “gentrification,”

which is present in cities positioned as global tourist destinations. In this sense, the city of Cusco has not been immune to these processes of demographic and urban restructuring.

This research delves into two factors: short-term rentals (Airbnb) and local commerce. First, academic literature suggests that the spread of short-term rentals favors the displacement of residents who are unable to adapt to the increase in housing costs. Likewise, local commerce is disappearing, as it is being replaced by food and beverage establishments focused on tourist consumption.

In the first stage, the spatial distribution of this type of accommodation in the city of Cusco was analyzed. Web scraping tools were used to obtain georeferenced information and identify the most “Airbnbified” neighborhoods. In a later stage, all street-level businesses within the previously selected sectors were cataloged. The aim was to calculate their level of functional diversity using the Shannon-Wiener index. The results reveal that traditional businesses are less common in “Airbnbified” neighborhoods. In contrast, in these sectors, the density of businesses increases proportionally to the density of short-term accommodations. This confirms the assumption that local or neighborhood businesses are disappearing. In other words, this phenomenon threatens the diversity of traditional neighborhoods.

KEYWORDS: GENTRIFICATION, TOURISTIFICATION, SEGREGATION, LOCAL
COMMERCE, DIVERSITY

1. INTRODUCCIÓN

La ciudad del Cusco es uno de los principales destinos turísticos del Perú, según registros del año 2024 esta ciudad recibió 3.3 millones de visitas (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2025) posicionándola como el destino con mayor movilización de pasajeros aéreos con fines turísticos. Cabe destacar que esta ciudad es el paso obligado para la visita al Santuario Histórico de Machupicchu, el segundo atractivo turístico de país, con un registro cercano al millón de visitas anuales (COMEX PERÚ, 2024). Estos factores han fomentado la diversificación de los servicios de hostelería, tal es el caso de los alquileres de corta duración o *short term rentals* del tipo Airbnb.

La afluencia masiva de visitantes no solo genera desarrollo económico, también produce problemas urbanos derivados del encarecimiento de la vivienda y la difusión de comercios enfocados en el turismo. Durante los últimos años, la literatura académica ha puesto su atención en el fenómeno de la “gentrificación”, entendido como un desplazamiento forzoso de la población original de un barrio ante el incremento de los costes de vida y vivienda en estos. En términos generales este fenómeno representa un reemplazo de clases sociales, en vista de la tendencia a recibir a residentes pertenecientes a estratos sociales más altos (Hidalgo et al., 2024a). Por ende, las ciudades turísticas experimentan un vaciamiento o deterioro de su tejido social, a cambio de una acelerada mercantilización del espacio urbano.

El presente estudio, profundiza en los efectos de la gentrificación en la ciudad del Cusco. Para ello, examina factores como la oferta de Airbnb y la distribución del comercio local en el ámbito urbano. Asimismo, potencia un enfoque cartográfico que permite evaluar la concentración y densidad de estos factores concomitantes. Cabe destacar que este enfoque metodológico permite caracterizar los espacios urbanos gentrificados, dimensionado un problema que suele limitarse a reflexiones teóricas. Es decir, privilegia un contenido empírico que complementa las ideas retóricas sobre el tema en cuestión.

2. MARCO TEÓRICO

El origen del término *gentrification* o “gentrificación” se asocia a las investigaciones de Ruth Glass, quien durante los años 60 analizó el fenómeno del desplazamiento de la clase obrera británica de los barrios centrales, a causa de una ocupación de las clases medias y altas. Este proceso es abordado desde un enfoque eminentemente económico, no obstante, tiene implicancias sociales como el racismo y la segregación (Bockman, 2025). El abandono y desvalorización inicial de estos barrios generan un atractivo para nuevos residentes provenientes de estratos sociales altos, los cuales materializan un reemplazo tanto generacional como de clase.

La gentrificación es multifactorial, por ende, su estudio precisa de elementos tanto cualitativos como cuantitativos. Asimismo, la dimensión espacial se ha ido incorporando progresivamente, puesto que es un fenómeno que se manifiesta de manera diferencial sobre el territorio. En este sentido, el método más usado para caracterizarlo es mediante estudios demográficos basados en la estructura por edad, origen, condición socioeconómica, estructura del hogar y sustitución de la población (López-Gay et al., 2021). No obstante, también se consideran los estudios económicos que examinan la oferta de vivienda y comercios en un ámbito determinado. De este modo que se abordan todas las aristas visibles de este problema.

Actualmente, esta problemática es más evidente en las denominadas ciudades turísticas, las investigaciones recientes subrayan que existe una relación concomitante entre el volumen de visitantes y el desplazamiento de la población de los barrios tradicionales. En la medida que un barrio se vuelve atractivo a los ojos de los turistas, este expulsa a sus residentes para ofertar locales comerciales enfocados en servicios de hostelería. Por ende, los usos residenciales dan paso a el comercio especializado vinculado al placer (Contreras Juárez et al., 2023), en el sentido más amplio de la palabra.

El ámbito peruano también experimenta los efectos de la gentrificación urbana, los denominados “barrios tradicionales” son los principales ámbitos de estudio de este fenómeno. Estos son lugares degradados históricamente, que en los últimos años han experimentado un auge, posicionándose como destinos del turismo cultura o alternativo. Barrios como Barranco (De La Cruz Vergaray, 2018), Castilla (Vargas Villafuerte & Cuevas Calderón, 2020), Santa Cruz (Consigliari, 2019) y el Centro Histórico del Callao (Cuevas-Calderón & Vargas Villafuerte, 2021); son casos locales de estudio que muestran los efectos mercantilizadores de este fenómeno sobre los tejidos urbanos y sociales. Puesto que la gentrificación se sostiene en un despegue (*boom*) inmobiliario dentro de los ámbitos de analizados.

Finalmente, la ciudad del Cusco ha sido objeto de numerosos estudios relacionados al turismo. Los cuales destacan el rol integrador de esta actividad económica; asimismo subrayan la necesidad de establecer directrices para un turismo sostenible, desde la preservación del paisaje cultural y natural. No obstante, el problema de la gentrificación no ha sido estudiado a profundidad. Salvo el caso del Barrio de San Blas, mediante un estudio de la percepción de los vecinos sobre la migración en el barrio. La entrevistas y talleres de mapeo participativo concluyeron que la población originaria está abandonando el barrio a causa de las actividades de renta de vivienda y locales comerciales (Finnell, 2018). Asimismo, se destaca que los vecinos “no-propietarios” son objeto de exclusión, debido al incremento de los precios de los alquileres.

3. METODOLOGÍA

El presente es un estudio exploratorio que examina los factores vinculados a la gentrificación. Emplea un enfoque espacial o cartográfico para caracterizar el espacio urbano a partir de la distribución de alquileres de corta duración y los locales comerciales existentes en un sector previamente delimitado.

En una primera etapa se cartografió la oferta de alquileres de corta duración (Airbnb) en el ámbito urbano del Cusco, con el fin de identificar los sectores o barrios con una mayor densidad de Airbnb. Posteriormente, se delimitaron los barrios con mayor incidencia de este tipo de residencias.

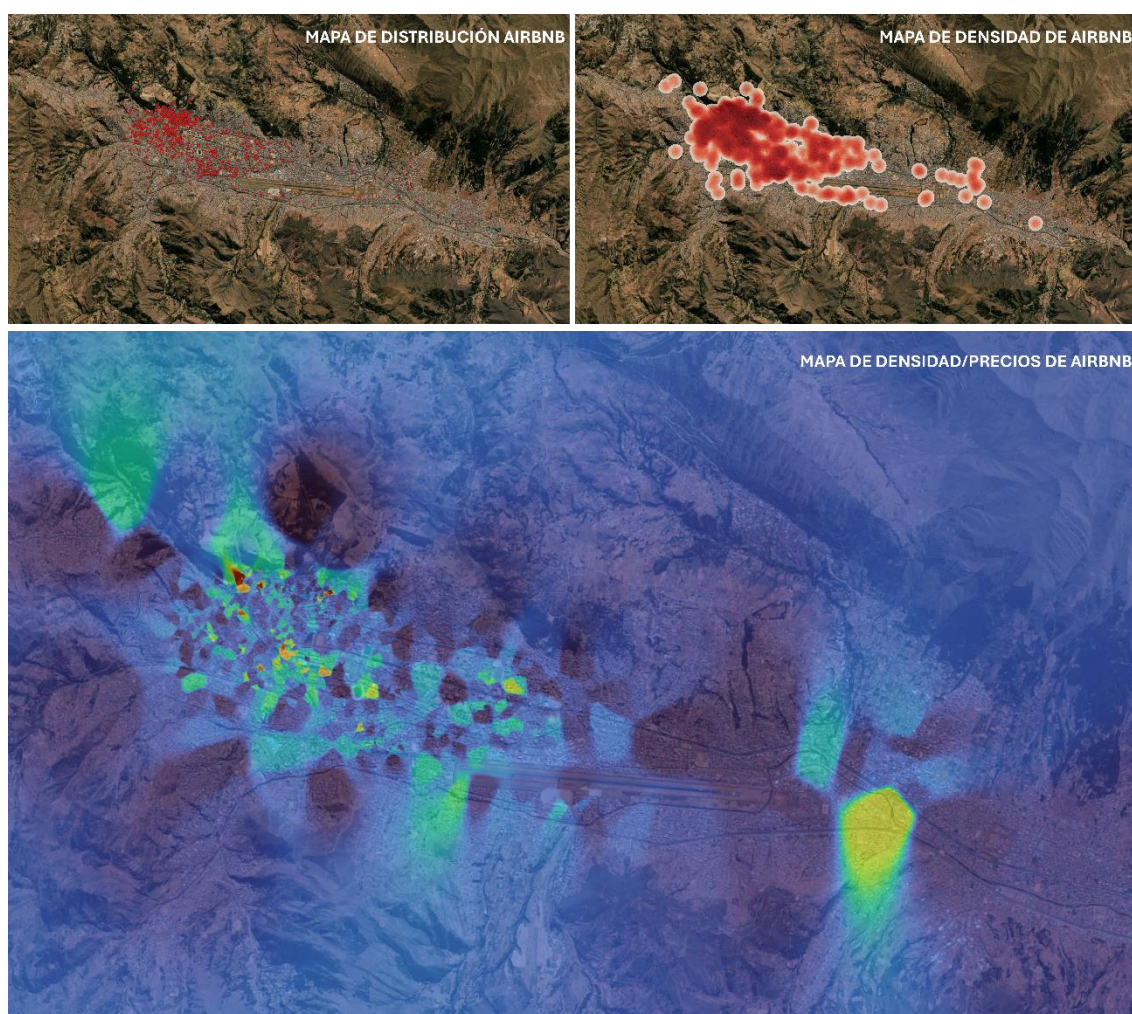
En una segunda etapa se cartografiaron los locales comerciales dentro de los barrios elegidos previamente. Se inventariaron los comercios a pie de calle, identificando el rubro comercial.; asimismo, se segmentó estos en función a su público objetivo: local/ barrial o turístico. Esta etapa finalizó con el cálculo de diversidad funcional de cada barrio, mediante el índice de Shanon-Wiener.

Finalmente, se evaluaron los resultados a fin de verificar si los barrios “Airbnbificados” tienen una menor diversidad funcional y viceversa.

4. RESULTADOS

La ciudad del Cusco está conformada por 5072.63 hectáreas de superficie urbana, dentro de las cuales se ha registrado una oferta de 831 alquileres de corta duración del tipo Airbnb. Dando como resultado una densidad bruta de 0.164 unidades por hectárea. El análisis de densidad de Kernell permitió la identificación de cinco sectores (barrios) con mayor densidad: Nueva Alta / Ccascaparo, Choquechaca / San Cristobal, San Blas / Zaguán del Cielo, Coricancha y Ttio / La Florida. Estos ámbitos experimentan una gran oferta de Airbnb debido a su cercanía y accesibilidad con respecto al centro histórico del Cusco. Por ende, existen indicios de gentrificación en estos barrios.

Figura 1. Mapa distribución de Airbnb en la ciudad del Cusco.



Nota: Elaboración Propia en base a datos de la web <https://www.airbnb.com.pe/> junio 2025 – julio 2025.

El análisis a escala menor reveló que los cinco ámbitos elegidos están dominados por el comercio turístico. Representado por tipologías de AGENCIAS DE TURISMO, ARTESANÍA, HOTEL BOUTIQUE, CAFÉS, GALERIAS, entre otros. Asimismo, es posible identificar tipologías comerciales como ABARROTES, FARMACIAS, LIBRERIAS, PELUQUERIAS, entre otros. No obstante, estas se presentan en una menor proporción, oscilando entre un 11.64% y 40.52%. Es decir, estos barrios cambiaron su giro de negocio hacia actividades propias del turismo. Dejando de lado servicios cotidianos y actividades tradicionales. Consecuentemente, una mayor difusión de los apartamentos Airbnb se traduce en una disminución significativa de los comercios locales; y viceversa (Figura 2 y Figura 3).

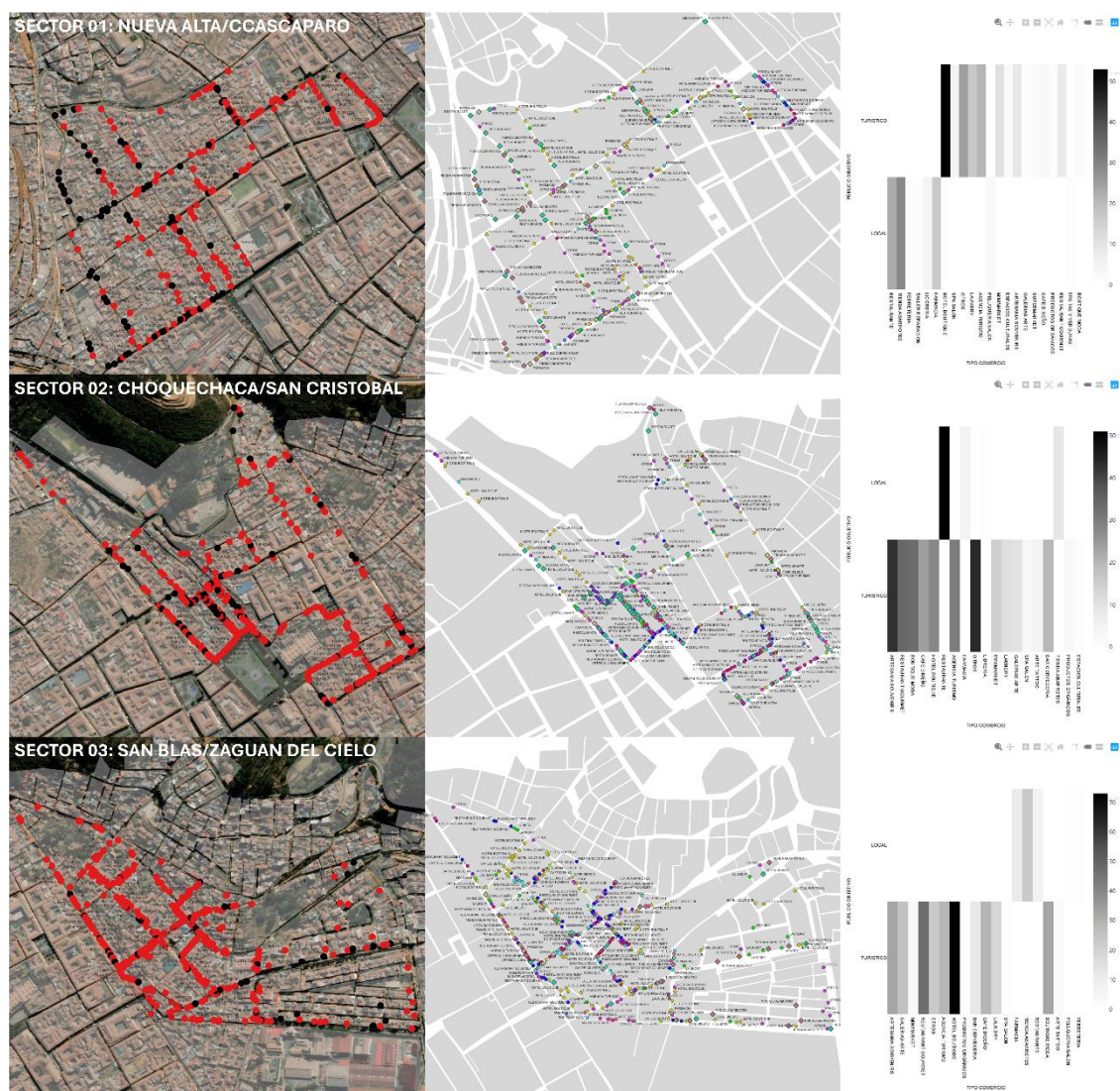
Pasando al análisis pormenorizado, se identificaron los patrones espaciales tanto del comercio local como del comercio turístico. Asimismo, se examinó la diversidad funcional del conjunto de comercios existentes en cada caso de estudio. Considerando los alcances del índice de Shanon Wiener, usado frecuentemente en el ámbito de la ecología concretamente en la caracterización de especies y nichos ecológicos. En este caso, se aplicó el método para verificar el grado de variedad de la muestra.

Bajo estas consideraciones, se descubrió que los barrios más gentrificados, son por defecto los más diversos. Debido a la confluencia de numerosas tipologías de comercio dentro de estos ámbitos. Asimismo, se reveló que esta cualidad está relacionada con el tamaño de la

muestra. A saber, mientras más comercios existan en un lugar, mayor será su índice de diversidad. Por lo cual, se cuestiona esta condición producida por un mayor volumen de comercio en zonas turstificadas de la ciudad del Cusco. Cabe destacar que esta situación se replica tanto en el análisis segregado de los comercios locales, como de los comercios turísticos. Es decir, que la diversidad o complejidad funcional es acumulativa y dependiente de la cantidad de elementos estudiados (Tabla 1).

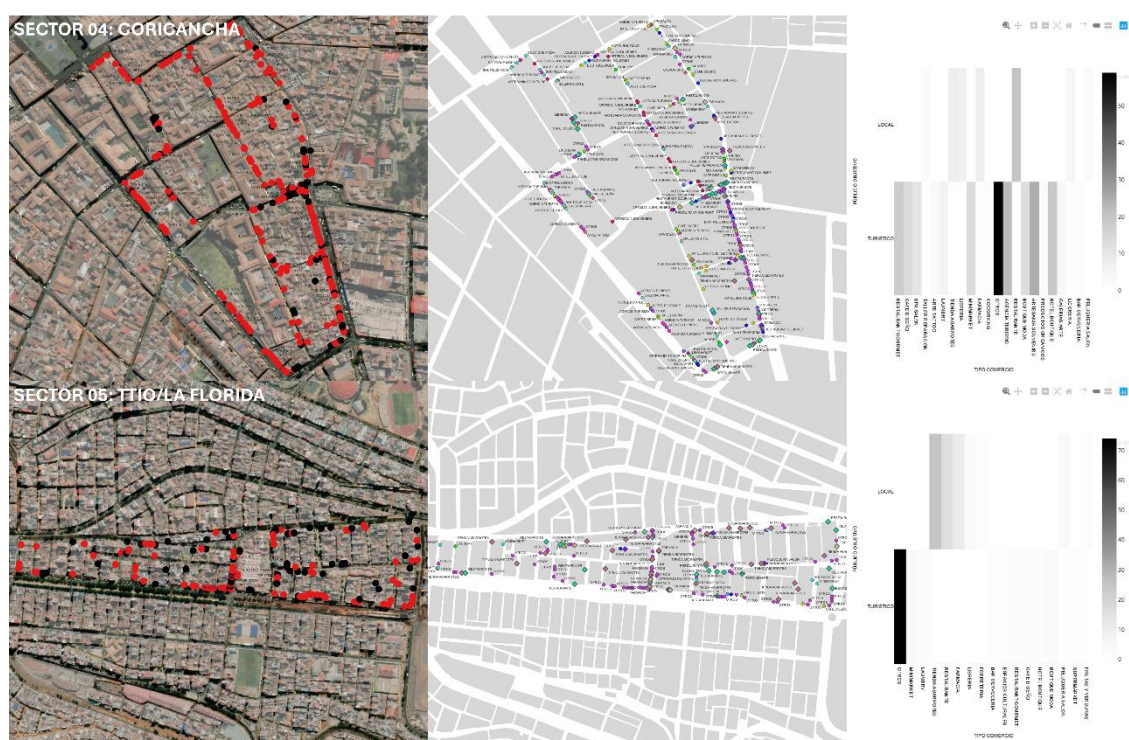
Finalmente, no existen diferencias significativas entre los barrios analizados en cuanto a la diversidad funcional. Puesto que estos poseen índices muy cercanos, tanto en el caso del comercio local como en el comercio turístico. Por otro lado, ambas tipologías muestran un incremento del índice de Shanon-Wiener proporcional a la densidad de Airbnb y al número de comercios cartografiados.

Figura 2. Mapeo de comercios a pie de calle.



Nota: Elaboración Propia.

Figura 3. Mapeo de comercios a pie de calle.



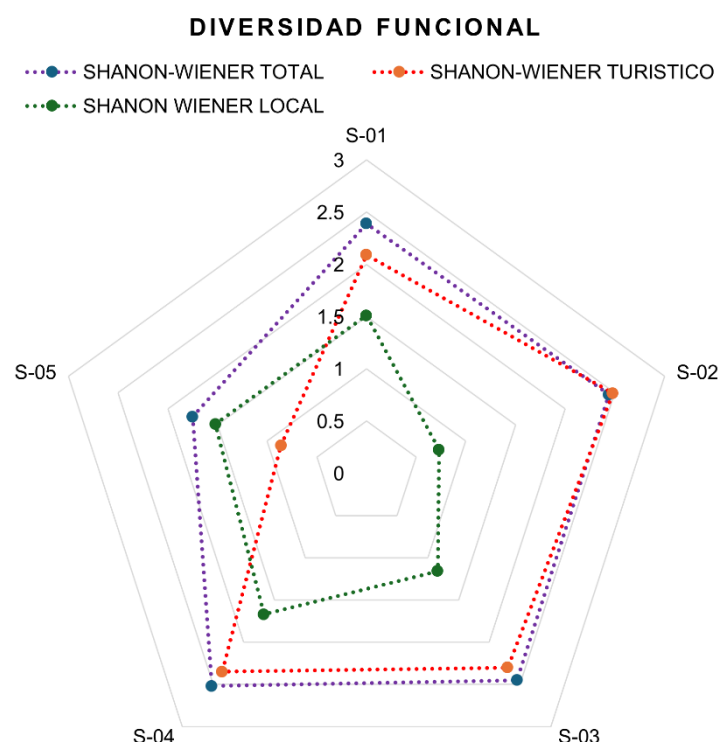
Nota: Elaboración Propia.

Tabla 1. Cuadro comparativo de diversidad funcional por sectores.

SECTOR	BARRIO	DENSIDAD AIRBNB (Und/Ha)	Nº REGISTROS COMERCIO	% COMERCIO LOCAL	SHANON- WIENER TOTAL	SHANON- WIENER COM. TURISTICO	SHANON WIENER COM. LOCAL
S-01	NUEVA ALTA / CCASCAPARO	1.47	241	33.19	2.39	2.09	1.51
S-02	CHOQUECHACA / SAN CRISTOBAL	1.62	379	17.41	2.44	2.48	0.73
S-03	SAN BLAS / ZAGUÁN DEL CIELO	5.13	378	11.64	2.45	2.30	1.16
S-04	CORICANCHA	2.20	270	18.88	2.52	2.35	1.67
S-05	TTIO / LA FLORIDA	2.18	153	40.52	1.75	0.86	1.52

Nota: Elaboración Propia.

Figura 4. Comparativo de diversidad funcional por sectores.



Nota: Elaboración Propia.

5. DISCUSIÓN

El presente estudio verifica las relaciones intrínsecas entre la gentrificación y la oferta de Airbnb. Considerando a este último como una consecuencia de los procesos de mercantilización del espacio urbano (Catalán Hidalgo, 2020; Chen et al., 2024). Es decir, el cambio de usos residenciales a usos comerciales, incluidos los arrendamientos temporales son signos claros de un reemplazo de clases sociales. Asimismo, se verifica la relación entre estas nuevas modalidades de arrendamiento con la pérdida o retroceso de los comercios locales. Los cuales están enfocados en las necesidades cotidianas de los residentes, no obstante, se ven amenazados por giros comerciales más rentables enfocados en el placer y disfrute momentáneo del turista (Cuevas-Calderón & Vargas Villafuerte, 2021).

En este sentido, se evidencia una sofisticación de los usos de suelo, puesto que los servicios ofertados son cada vez más complejos y costosos. Por ende, las actividades se diversifican contrastando con una simplificación del comercio tradicional. Es decir, los barrios tradicionales se enfrentan a una “superdiversificación” funcional (Catalán Hidalgo, 2020). El presente estudio aporta datos clave para entender este proceso. Puesto que el avance del comercio turístico representa una mayor diversidad funcional, consecuencia de un mayor volumen de locales comerciales. Hecho que contradice parcialmente las tesis que proponen que la gentrificación simplifica o uniformiza los espacios urbanos (Hidalgo et al., 2024b).

El debate sobre los efectos urbanos de la gentrificación se sostiene en la lucha entre los locales y los visitantes. En vista que su presencia es amenazadora para las condiciones de vida de los residentes tradicionales. El conflicto se fundamenta en una evidente mercantilización del espacio urbano. Por ende, los estudios urbanos precisan de este enfoque para entender este fenómeno usualmente amalgamado con reflexiones sociológicas.

Sintetizando, con base en los resultados de este estudio se puede afirmar que la Airbnbificación es un termómetro de la gentrificación en barrios tradicionales. Su efecto inmediato es la “superdiversificación” de usos y servicios. Contrastando con los presupuestos de la literatura académica tradicional que proponen un fenómeno inverso: la homogenización y simplificación del tejido comercial (Ruiz-Zafra & Lamas-Fernández, 2024).

6. CONCLUSIONES

En la ciudad del Cusco, la oferta de alquileres de corta duración (Airbnb) permite examinar el grado de turistificación, por ende, de gentrificación de los barrios tradicionales. EN vista que estos reflejan una tendencia de mercado de alquileres temporales. Los cuales colman la oferta de residencia, fomentando el desplazamiento de los residentes originales hacia sectores de la ciudad con menores rentas.

Este reemplazo generacional y de clases, se vincula enfáticamente con el retroceso de los comercios locales. Los cuales han dejado su lugar a comercios enfocados en el disfrute de los visitantes. No obstante, lejos de simplificar la matriz productiva del barrio, este fenómeno tiende a diversificarlo en demasía. Intentando adecuarla a las exigencias de un público extranjero.

Finalmente, se debe destacar que la diversidad funcional mediada por el índice de Shanon-Wiener es un factor dependiente del volumen o dimensión de la muestra. A saber, un ámbito de estudio extenso tendrá mayor número de comercios y probabilísticamente una mayor complejidad. Por ende, esta cualidad no logra describir fehacientemente las relaciones funcionales de los comercios, sean estos locales o turísticos.

7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bockman, J. (2025). The origins of the concept “gentrification” within empire and decolonization: Ruth Glass and Claudia Jones in London. *Journal of Urban Affairs*, 1–17. <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2430569>
- Catalán Hidalgo, R. (2020). ¿Gentrificación comercial en contexto de superdiversidad?: La transformación del comercio local en el centro y pericentro de Santiago de Chile. *Revista de Urbanismo*, 42, 52. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2020.54281>
- Chen, P., Zhang, M., & Wang, Y. (2024). Beyond displacement: the co-existence of newcomers and local residents in the process of rural tourism gentrification in China. *Journal of Sustainable Tourism*, 32(1), 8–26. <https://doi.org/10.1080/09669582.2022.2112201>
- COMEX PERÚ. (2024). *DESEMPEÑO Y COMPETITIVIDAD TURÍSTICA EN EL PERÚ. RESULTADOS EN 2023*.
- Consiglieri, N. (2019). Integradora y excluyente: el rol de la gastronomía en la Urbanización Santa Cruz (Lima, Perú). *Anthropology of Food*, 14. <https://doi.org/10.4000/aof.10031>
- Contreras Juárez, Y., Villar Calvo, A., & Cruz García, L. A. (2023). Cambiando la vida del vecindario: Gentrificación y turismo en la colonia La Condesa, CDMX. *Quivera Revista de Estudios Territoriales*, 26(1), 21–44.
- Cuevas-Calderón, E. A., & Vargas Villafuerte, J. M. (2021). Ciudades de lucro sin ciudadanos. Estigma territorial como detonante de una gentrificación turística. El caso del centro histórico del Callao, Perú. *Revista 180*, 47. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-47.\(2021\).art-811](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-47.(2021).art-811)
- De La Cruz Vergaray, L. D. (2018). *Análisis de la influencia de la Gentrificación en el Turismo Cultural en el distrito de Barranco en Lima – Perú durante el periodo 2010 - 2017* [Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas]. <https://doi.org/10.19083/tesis/625430>
- Finnell, K. (2018). *Ya no tengo vecinos: Local Understandings of Neighborhood Change in Cusco, Peru* [Master of Community & Regional Planning]. The University on New Mexico.
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez, F. J. (2024a). The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *Journal of Regional Science*, 64(3), 621–648. <https://doi.org/10.1111/jors.12685>
- Hidalgo, A., Riccaboni, M., & Velázquez, F. J. (2024b). The effect of short-term rentals on local consumption amenities: Evidence from Madrid. *Journal of Regional Science*, 64(3), 621–648. <https://doi.org/10.1111/jors.12685>
- López-Gay, A., Sales-Favà, J., Solana-Solana, M., Fernández, A., & Peralta, A. (2021). El avance de la gentrificación en Barcelona y Madrid, 2011-2019: análisis socioespacial a partir de un índice de gentrificación. *Estudios Geográficos*, 82(291), e084. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202195.095>
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. (2025). *CUSCO: Reporte Regional de Turismo Año 2024*.
- Ruiz-Zafra, G., & Lamas-Fernández, F. (2024). Incidencia de la actividad turística en la configuración urbana de las ciudades históricas: caso de estudio Granada (España).

Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 56(221), 897–918.

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2024.221.9>

Vargas Villafuerte, J., & Cuevas Calderón, E. (2020). Gentrificación e higienización del espacio en Callao, Perú. Barrio de Castilla. *Bitácora Urbano Territorial*, 30(3), 191–203. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.86206>

RESEÑA BIOGRÁFICA.

Yeimis Milton Palomino Pichihua

Perú, 35 años.

Doctor en Sostenibilidad y Regeneración Urbana por la Universidad Politécnica de Madrid. Docente Auxiliar en la Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Investigador RENACYT, con publicaciones en revistas de indexadas de impacto Q1 y Q2.