



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ – PUCPR
ESCOLA DE ARQUITETURA E DESIGN
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO URBANA – PPGTU

FERNANDA VAN GRIEKEN

**POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLATAFORMAS DE ALQUILER A CORTO PLAZO:
EL FENÓMENO DE AIRBNB EN DOS CIUDADES DE AMÉRICA DEL SUR
LOS CASOS DE BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO**

CURITIBA

2022

FERNANDA VAN GRIEKEN

**POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLATAFORMAS DE ALQUILER A CORTO PLAZO:
EL FENÓMENO DE AIRBNB EN DOS CIUDADES DE AMÉRICA DEL SUR
LOS CASOS DE BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO**

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo José Firmino

Disertación presentada al Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana - PPGTU de la Pontificia Universidade Católica do Paraná, como requisito parcial para obtener el título de Magister en Gestión Urbana.

CURITIBA

2022

Dados da Catalogação na Publicação
Pontifícia Universidade Católica do Paraná
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBI/PUCPR
Biblioteca Central
Edilene de Oliveira dos Santos CRB-9 /1636

Grieken, Fernanda Van

G848p Población, vivienda y plataformas de alquiler a corto plazo: el fenómeno de
2022 Airbnb en dos ciudades de América del Sur, los casos de Buenos Aires y Río
de Janeiro / Fernanda Van Grieken ; orientador: Rodrigo José Firmino. -- 2022
170 f. ; il. : 30 cm

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba,
2022.
Bibliografia: f.150-170

1. Planejamento urbano – América do Sul. 2. Airbnb (Firma). 3. Economia
urbana. 4. Mercado imobiliário. I. Firmino, Rodrigo José. II. Pontifícia
Universidade Católica do Paraná. Programa de Pós-Graduação em Gestão
Urbana. III. Título.

CDD. 20. ed. – 711.4

FERNANDA VAN GRIEKEN

**POBLACIÓN, VIVIENDA Y PLATAFORMAS DE ALQUILER A CORTO PLAZO:
EL FENÓMENO DE AIRBNB EN DOS CIUDADES DE AMÉRICA DEL SUR
LOS CASOS DE BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO**

Disertación presentada al Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana - PPGTU de la Pontificia Universidade Católica do Paraná, como requisito parcial para obtener el título de Magister en Gestión Urbana.

COMITÉ DE EVALUACIÓN

Prof. Dr. Rodrigo José Firmino
Orientador – PPGTU/PUCPR

Prof. Dr. Clovis Ultramari
Miembro interno – PPGTU/PUCPR

Prof. Dra. Gisela Cunha Viana Leonelli
Miembro externo – UNICAMP

Curitiba, febrero de 2022

A mi familia, que desde lejos me bendice
y me motiva a trabajar para cumplir
mis sueños.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, me gustaría agradecer a la coordinación del Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana - PPGTU, por abrirme sus puertas y darme la oportunidad de participar en el programa como estudiante extranjera y en especial, agradecer a mi orientador, el profesor Rodrigo Firmino, por enseñarme el urbanismo desde una perspectiva más humana y guiarme de forma proactiva, paciente y con respeto en todo momento.

También, quisiera agradecer a los profesores Gisela Cunha y Clovis Ultramari, por sus substanciales contribuciones durante la calificación de este trabajo y, del mismo modo, agradecer al profesor Paulo Neto, quien fue el primero en revisar el proyecto de mi investigación y contribuir con una valiosa retroalimentación. Asimismo, a todos los profesores del programa, que aún con el desafío de impartir clases virtuales, me transmitieron sus saberes con júbilo y dedicación en cada encuentro. Para ustedes todo mi respeto y admiración.

Igualmente, me gustaría agradecer a mis compañeros del curso, por el enriquecedor intercambio de conocimientos y en especial, a mis colegas del grupo Jararaca, que participaron en la presentación de mi trabajo antes de la calificación y me apoyaron con sus ideas y propuestas.

Además, quisiera agradecer a mi hermana Manuela por animarme siempre a terminar mis proyectos, y a mis amigos brasileiros, Marcelo, Nathalie, Mike, Rebecca, Juliana, Emmerson, Marcela, Michelle, Guilherme, Beatriz, Leandro, Laressa y Lucas, por la complicidad y por cuidarme con tanto cariño y familiaridad.

Por último, quisiera agradecer a mi querido Dani, quien me ha acompañado desde el inicio de la maestría con infinita paciencia y optimismo. Gracias mi amor por confiar en mi y apoyarme a que este trabajo sea posible.

A todos, mi más sincero agradecimiento.

RESUMEN

Esta investigación se centra en la irrupción de las plataformas de alojamiento en dos destinos turísticos urbanos del continente suramericano, caracterizados por presentar sobrepoblación, alta desigualdad socioespacial e histórico déficit habitacional. Tiene como objetivo analizar el fenómeno de Airbnb en las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro, con base en la distribución territorial de su oferta y su relación con el parque de vivienda y aspectos sociodemográficos de las localidades donde ha penetrado. La metodología utilizada es de carácter cualitativa, descriptiva y exploratoria, organizada en tres fases. Primero, se realizó una revisión bibliográfica y documental para estructurar el marco teórico e identificar estudios previos sobre Airbnb en América Latina. Luego, se aplicó un estudio de caso múltiple, bajo dos perspectivas: i) caracterización sociodemográfica y, ii) descripción de Airbnb en el espacio urbano. Por último, se desarrolló un análisis comparativo de ambos casos, relacionando las cifras de los inmuebles enteros ofertados en la plataforma con datos de población y mercado de alquiler residencial. Pese a las particularidades de cada ciudad, en ambos casos, los resultados comprueban que la oferta de Airbnb no es aleatoria y se despliega con mayor intensidad en zonas tradicionalmente turísticas, que presentan altos índices de bienestar urbano y elevados niveles socioeconómicos, excluyendo zonas periféricas de bajos recursos. Tanto en Buenos Aires como en Río de Janeiro, se evidencia una significativa presencia de alquileres a corto plazo en barrios residenciales con un turismo emergente. Se concluye que esta actividad puede potencialmente: crear tensión en el mercado habitacional; fortalecer procesos de conversión y mercantilización de la vivienda para hospedaje turístico, con superposición de usos; encarecer el mercado de alquileres residenciales y desplazar a la población local. Finalmente, se proponen futuros estudios empíricos a menor escala para investigar posibles procesos de airbnbización en los barrios identificados en este trabajo.

Palabras clave: Plataformas de alojamiento, Impactos de Airbnb, Mercado de vivienda, Alquileres a corto plazo, Factores sociodemográficos, América del Sur.

ABSTRACT

This research focuses on the disruption of home-sharing platforms in two South American urban tourist destinations, which are characterized by overpopulation, high socio-spatial inequality and historical housing deficit. The objective of this work is to analyze the Airbnb phenomenon in Buenos Aires and Rio de Janeiro cities, based on the spatial distribution of its listings and its relationship with the housing market and, the sociodemographic factors of the localities where this activity is taking place. A qualitative, descriptive and exploratory methodology was used, and was organized in three phases. First, a bibliographic and documentary review has been carried out to structure a theoretical framework and to identify previous studies about Airbnb in Latin America. Then, a multiple case study has been applied, under two perspectives: i) a sociodemographic characterization and, ii) a description of Airbnb in the urban space. Finally, a comparative analysis of the two cases has been developed, relating the proportion of entire homes listed on the platform with population and residential rental market data. Despite the particularities of each city, in both cases, the results confirm that the Airbnb market is deployed with greater intensity in traditionally touristic areas, which have high rates of urban well-being and high socioeconomic levels, excluding low-income peripheral areas. In Buenos Aires and Rio de Janeiro there is evidence of a significant presence of short-term rentals in residential neighborhoods that have an emerging tourism. It is concluded that short-term rental can potentially: i) create tension in the housing market, ii) strengthen commodification and conversion processes of residential dwellings into touristic apartments with overlapping uses, iii) increase long-term rentals prices and iv) displace neighbors. Finally, future smaller-scale empirical studies are proposed to investigate possible airbnbization processes in the neighborhoods identified in this work.

Key words: Home-sharing Platforms, Airbnb impacts, Housing market, Short-term Rentals, Sociodemographic factors, South America.

LISTA DE ILUSTRACIONES

Figura 1 – Revisión bibliográfica de estudios sobre Airbnb en América Latina	23
Figura 2 – Esquema Fundamentación Teórica: temáticas y asuntos norteadores	26
Figura 3 – Ciudades de Suramérica definidas para el estudio de caso múltiple.....	27
Figura 4 – Localización geográfica y división territorial de la CABA	78
Figura 5 – Región central de la CABA, Avenida 9 de Julio, Plaza de la República y el Obelisco	79
Figura 6 – Divisiones de la Ciudad de Buenos Aires por Comunas y Zonas.....	79
Figura 7 – Puerto de Buenos Aires.....	81
Figura 8 – Barrio de Recoleta y zona norte de la CABA	83
Figura 9 – Barrio de San Telmo en la zona Centro de la CABA.....	85
Figura 10 – Distribución territorial de los anuncios según tipo de hospedaje en la CABA.....	89
Figura 11 – Distribución territorial de Airbnb en la CABA (% anuncios por Comuna).....	94
Figura 12 – Distribución territorial de Airbnb en CABA (nro. viviendas por barrio)...	96
Figura 13 – Localización geográfica y división territorial de RJ por RA.....	100
Figura 14 – Contraste entre barrios ricos y pobres, Leblon y Rocinha.....	102
Figura 15 – División de la ciudad de Río de Janeiro en cuatro grandes zonas	103
Figura 16 – Vista aérea de Barra da Tijuca en la zona oeste de Río de Janeiro	105
Figura 17 – Vista del Cristo Redentor y Pão de Açúcar	107
Figura 18 – Distribución territorial de los anuncios según tipo de hospedaje en RJ111	
Figura 19 – Distribución territorial de Airbnb en RJ (% de anuncios por RA).....	116
Figura 20 – Distribución territorial de Airbnb en RJ (nro. de viviendas por barrio)...	118
Figura 21 – Distribución espacial de las viviendas en Airbnb en la CABA y RJ.....	124
Figura 22 – Distribución de los anuncios en Airbnb por distrito en CABA y RJ.....	124
Figura 23 – Distribución de las viviendas en Airbnb por barrio en CABA y RJ.....	125
Figura 24 – Distribución territorial plazas Airbnb cada 100 hab. en la CABA.....	128
Figura 25 – Distribución territorial plazas Airbnb cada 100 hab. en RJ.....	131

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 – Grupos temáticos de publicaciones sobre Airbnb en América Latina.....	24
Tabla 2 – Proceso de búsqueda para las bases teóricas.....	25
Tabla 3 – Ejemplo ficha resumen caracterización ciudad de estudio	30
Tabla 4 – Variables para la descripción de la oferta de Airbnb	33
Tabla 5 – Resumen metodología de investigación.....	39
Tabla 6 – Plataformas digitales de alojamiento y alquileres a corto plazo	47
Tabla 7 – Respuestas regulatorias más comunes a los alquileres a corto plazo	62
Tabla 8 – Justificativas regulatorias más comunes a los alquileres a corto plazo	63
Tabla 9 – Población por Comuna, viviendas habitadas y en situación de alquiler ...	82
Tabla 10 – Caracterización general de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	86
Tabla 11 – Estado de los anuncios de Airbnb en la CABA.....	88
Tabla 12 – Descripción general de Airbnb en la CABA.....	99
Tabla 13 – Distribución por RA de viviendas habitadas, en situación de alquiler y población en RJ.....	104
Tabla 14 – Caracterización general de la ciudad de Río de Janeiro	108
Tabla 15 – Estado de los anuncios de Airbnb en Río de Janeiro.....	110
Tabla 16 – Descripción general de Airbnb en Río de Janeiro.....	121
Tabla 17 – Diferencia de precio entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (CABA).....	136
Tabla 18 – Diferencia de precio entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (RJ).....	138
Tabla 19 – Diferencia de renta entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (CABA).....	139
Tabla 20 – Diferencia de renta entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial en Río.....	140

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Población total de la CABA. Años censales 1904-2010 (en millones)	80
Gráfico 2 – Distribución de viviendas desocupadas por comunas en la CABA	84
Gráfico 3 – Evolución mensual precio de alquiler (\$/mes) ciudad de Buenos Aires ..	84
Gráfico 4 – Evolución trimestral de los anuncios de Airbnb en la CABA	87
Gráfico 5 – Proporción de los anuncios según tipo de hospedaje en CABA	88
Gráfico 6 – Disponibilidad de anuncios en la CABA (días por año).....	90
Gráfico 7 – Disponibilidad de viviendas en la CABA (días por año).....	90
Gráfico 8 – Distribución de las viviendas en la CABA según el número de habitaciones.....	91
Gráfico 9 – Relación entre anfitriones y anuncios según único anuncio o multigestores	92
Gráfico 10 – Top 10 anfitriones multigestores con más anuncios Airbnb en CABA..	92
Gráfico 11 – Distribución de los anfitriones según nro. anuncios y tiempo de oferta.	93
Gráfico 12 – Distribución de Airbnb en la CABA (% de anuncios por Comuna)	94
Gráfico 13 – Distribución territorial de Airbnb según el tipo de hospedaje (nro. anuncios por Comuna)	95
Gráfico 14 – Top 25 barrios con más viviendas Airbnb en la CABA.....	96
Gráfico 15 – Distribución del precio de alquiler/noche según tipo de hospedaje	97
Gráfico 16 – Proporción de ingresos por vivienda en cada Comuna.....	98
Gráfico 17 – Población de Río de Janeiro. Años censales 1872 – 2019.....	101
Gráfico 18 – Serie histórica del precio de alquiler de inmuebles residenciales RJ..	106
Gráfico 19 – Evolución trimestral de los anuncios de Airbnb en RJ.....	109
Gráfico 20 – Proporción de los anuncios según tipo de hospedaje en RJ.....	110
Gráfico 21 – Disponibilidad de anuncios en RJ (días por año).....	112
Gráfico 22 – Disponibilidad de viviendas en RJ (días por año).....	112
Gráfico 23 – Distribución de las viviendas en RJ según nro de habitaciones.....	113
Gráfico 24 – Relación anfitriones y anuncios según único anuncio o multigestores	114
Gráfico 25 – Top 10 anfitriones multigestores con más anuncios Airbnb en RJ.....	114
Gráfico 26 – Distribución de anfitriones según nro. anuncios y tiempo de oferta....	115
Gráfico 27 – Distribución de Airbnb en RJ (% de anuncios por RA.....	116
Gráfico 28 – Distribución territorial de Airbnb según el tipo de hospedaje (nro. anuncios por RM).....	117

Gráfico 29 – Top 25 barrios con más anuncios Airbnb en RJ según tipo de hospedaje.....	118
Gráfico 30 – Distribución precio de alquiler/noche según tipo de hospedaje en RJ	119
Gráfico 31 – Proporción de ingresos por vivienda en cada RA.....	120
Gráfico 32 – Número de anuncios, tipos de alojamiento y anfitriones en Airbnb en CABA y Río.....	122
Gráfico 33 – Porcentaje de viviendas con alta disponibilidad en la CABA y Río...	123
Gráfico 34 – Plazas Airbnb por cada 100 habitantes en la CABA	127
Gráfico 35 – Plazas Airbnb por cada 100 habitantes en Río de Janeiro.....	130
Gráfico 36 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas particulares habitadas en la CABA	132
Gráfico 37 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas particulares habitadas en RJ.....	133
Gráfico 38 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas en alquiler residencial en la CABA.....	134
Gráfico 39 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas en alquiler residencial en RJ.....	135
Gráfico 40 – Porcentaje de relación entre el precio de Airbnb y alquiler residencial en la CABA.....	137
Gráfico 41 – Porcentaje de relación entre el precio de Airbnb y alquiler residencial en Río.....	138
Gráfico 42 – Porcentaje de relación entre la renta de Airbnb y alquiler residencial en (CABA).....	139
Gráfico 43 – Porcentaje de relación entre la renta de Airbnb y alquiler residencial en Río.....	140

LISTA DE ABREVIACIONES Y ACRÓNIMOS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PUCPR	Pontifícia Universidad Católica de Paraná
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
RJ	Río de Janeiro
IPP	Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos
FIPE	Fundación Instituto de Pesquisas Económicas
INDEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
GIS	Sistema de Información Geográfica
P2P	Peer-to-peer
B2P	Business-to-peer
ACP	Alquileres a corto plazo
OMT	Organización Mundial del Turismo

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	16
1.1	JUSTIFICACIÓN.....	19
1.2	OBJETIVOS	21
1.2.1	Objetivo General	21
1.2.2	Objetivos Específicos	21
2	FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	40
2.1	LA ECONOMÍA COLABORATIVA Y EL DILEMA DEL “COMPARTIR”	41
2.1.1	Airbnb y el auge de los alquileres mediados por plataformas	45
2.2	AIRBNB Y LOS IMPACTOS ASOCIADOS CON EL MERCADO DE VIVIENDA.....	49
2.2.1	Profesionalización de Airbnb y mercantilización de la vivienda	49
2.2.2	Disminución de la oferta residencial para alquiler a largo plazo	52
2.2.3	Aumento en el precio de alquileres y desplazamiento de residentes	54
2.3	EXPERIENCIAS DE REGULACIÓN, DESAFÍOS Y POSIBILIDADES FUTURAS	57
2.3.1	Experiencias regulatorias alrededor del mundo	60
2.3.2	Desafíos para la regulación de Airbnb	64
2.3.3	Posibilidades futuras póst-pandemia	66
2.4	EL FENÓMENO DE AIRBNB EN ARGENTINA Y BRASIL	69
2.4.1	Investigaciones sobre Airbnb en América Latina	71
3	METODOLOGÍA	22
3.1	FASE 1: REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA.....	22
3.1.1	Revisión sobre publicaciones de Airbnb en América Latina	23
3.1.2	Revisión de bases teóricas sobre el problema de investigación	25
3.1.3	Síntesis de la información	26
3.2	FASE 2: ESTUDIO DE CASO MÚLTIPLE	27
3.2.1	Caracterización de las ciudades de estudio	28
3.2.1.1	Aspectos sociodemográficos	28
3.2.1.2	Parque de vivienda	28
3.2.1.3	Actividad turística.....	29
3.2.1.4	Datos de caracterización	29
3.2.1.5	Procesamiento y unidad de análisis	30

3.2.2	Descripción de la oferta de Airbnb	30
3.2.2.1	Número de anuncios	31
3.2.2.2	Tipos de hospedaje	31
3.2.2.3	Disponibilidad de las viviendas	31
3.2.2.4	Nivel de ocupación	32
3.2.2.5	Tipo de anfitrión	32
3.2.2.6	Ingresos	32
3.2.2.7	Datos Airbnb	33
3.2.2.8	Procesamiento y unidades de análisis	34
3.3	FASE 3: TRIANGULACIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVA	35
3.3.1	Relación entre Airbnb y aspectos sociodemográficos	36
3.3.1.1	Plazas Airbnb en relación a la población local	36
3.3.2	Relación entre Airbnb y el mercado de viviendas	36
3.3.2.1	Viviendas Airbnb en relación a viviendas particulares habitadas	36
3.3.2.2	Viviendas Airbnb en relación a viviendas en alquiler residencial	37
3.3.2.3	Diferencia de precio entre vivienda Airbnb y vivienda en alquiler residencial	37
3.3.2.4	Diferencia de renta entre vivienda Airbnb y vivienda en alquiler residencial	38
4	AIRBNB EN LAS CIUDADES DE BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO	40
4.1	CIUDAD DE BUENOS AIRES: POBLACIÓN, VIVIENDA Y TURISMO	78
4.1.1	Aspectos sociodemográficos	78
4.1.2	Datos sobre el mercado vivienda	82
4.1.3	Datos sobre la actividad turística	85
4.2	EL FENÓMENO DE AIRBNB EN BUENOS AIRES	87
4.2.1	Evolución de Airbnb en Buenos Aires	87
4.2.2	Estado de los anuncios	88
4.2.2.1	Tipos de hospedaje	88
4.2.2.2	Disponibilidad de las viviendas	90
4.2.2.3	Distribución de las viviendas según el número de habitaciones	91
4.2.2.4	Anfitriones con múltiples anuncios	91
4.2.2.5	Tipos de anfitriones	93
4.2.3	Distribución territorial de los anuncios	93
4.2.3.1	Distribución territorial de los anuncios según el tipo de hospedaje	95
4.2.3.2	Distribución territorial de los precios de alquiler según el tipo de hospedaje	97

4.2.3.3	Distribución territorial de los ingresos por vivienda.....	98
4.2.4	Síntesis sobre Airbnb en Buenos Aires	99
4.3	CIUDAD DE RÍO DE JANEIRO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y TURISMO....	100
4.3.1	Aspectos sociodemográficos.....	100
4.3.2	Datos sobre el mercado vivienda.....	104
4.3.3	Datos sobre la actividad turística.....	107
4.4	EL FENÓMENO DE AIRBNB EN RÍO DE JANEIRO.....	109
4.4.1	Evolución de Airbnb en Río de Janeiro	109
4.4.2	Estado de los anuncios.....	110
4.4.2.1	Tipos de hospedaje	110
4.4.2.2	Disponibilidad de las viviendas.....	112
4.4.2.3	Distribución de las viviendas según el número de habitaciones.....	113
4.4.2.4	Anfitriones con múltiples anuncios.....	113
4.4.2.5	Tipos de anfitriones	115
4.4.3	Distribución territorial de los anuncios	115
4.4.3.1	Distribución territorial de los anuncios según el tipo de hospedaje	117
4.4.3.2	Distribución territorial de los precios de alquiler según el tipo de hospedaje.....	119
4.4.3.3	Distribución territorial de los ingresos por vivienda.....	120
4.4.4	Síntesis sobre Airbnb en Río de Janeiro	121
4.5	EVIDENCIAS SOBRE AIRBNB EN BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO	122
4.6	RELACIONES ENTRE AIRBNB, POBLACIÓN Y EL MERCADO DE VIVIENDA EN BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO.....	127
4.6.1	Relación entre Airbnb y la población local	127
4.6.2	Relación entre Airbnb y el mercado de vivienda	132
4.6.2.1	Viviendas Airbnb en relación al total de viviendas particulares habitadas ..	132
4.6.2.2	Viviendas Airbnb en relación al total de viviendas en alquiler residencial ..	134
4.6.3	Diferencia de precio entre Airbnb y los alquileres permanentes	136
4.6.4	Diferencia de renta entre Airbnb y los alquileres permanentes	139
4.7	CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL ESTUDIO COMPARATIVO..	142
4.7.1	Participación de Airbnb sobre el entramado urbano y socioespacial .	142
4.7.2	Efecto potencial de Airbnb sobre el mercado de alquiler residencial .	144
5	CONCLUSIÓN.....	147
	REFERENCIAS.....	151

1 INTRODUCCIÓN

En la esfera de la economía colaborativa, Airbnb es la plataforma digital de referencia en el ámbito del hospedaje. Junto con otras corporaciones¹, Airbnb ha sido embajadora de un nuevo modelo económico bajo la retórica del “compartir”, sirviendo de las innovaciones tecnológicas para extenderse por el mundo, provocando así una ruptura en los estándares ya establecidos en la sociedad, difundiendo actividades libres de regulación en mercados específicos de bienes y servicios (SLEE, 2017).

Por consiguiente, los debates surgidos en torno a los efectos –positivos y negativos– de las empresas de economía colaborativa son cada vez más frecuentes y presentan una amplia variedad de posibilidades e interpretaciones en diferentes campos del conocimiento. Particularmente, dentro del ámbito de los estudios urbanos, académicos y profesionales de la planificación están discutiendo, en mayor medida, la necesidad de entender el comportamiento de las plataformas colaborativas basadas en modelos de intermediación que priman la relación entre pares o *peer-to-peer* y con fines de lucro (intercambio monetario), como un fenómeno global que trae cambios en la dinámica de las ciudades y reconfiguración del espacio urbano (DAVIDSON; INFRANCA, 2016; GIL, 2019).

En este contexto, las cuestiones en torno a las plataformas digitales destinadas al hospedaje, conforman un panorama complejo a la hora de estudiar, explicar e interpretar las condiciones y la dinámica en que esta actividad se insiere en la sociedad y ocupa un lugar en el territorio: “con apenas algunas trabas legislativas, o sin ellas, la ciudad se ha configurado como un escenario que ha permitido la penetración, consolidación y expansión de este tipo de actividad” (LÓPEZ-GAY, 2019, p. 7). En esta línea de pensamiento, Nicole Gurran (2018, p. 302) señala que el incremento en el uso de las plataformas colaborativas presenta una serie de desafíos teóricos, empíricos y metodológicos para los investigadores urbanos.

En el caso específico de Airbnb, los cambios provocados por el crecimiento del turismo urbano, auspiciado por la rápida popularización de la plataforma de hospedaje, han desafiado las formas tradicionales de alojamiento al permitir que los turistas tengan acceso a sectores de la ciudad donde otrora tenían poca o ninguna

¹ Como, por ejemplo: Blablacar, servicio de autostop para viajes de larga distancia; Uber y Lyft para viajes urbanos en carro privado; TaskRabbit para ofrecer y comprar servicios especializados por hora; Instacart para entregas a domicilio; Coursera plataforma de educación abierta, entre muchas otras.

participación, promoviendo cambios significativos en la cotidianidad de estos lugares (SLEE, 2017). Como consecuencia, el aumento exponencial del número de alquileres a corto plazo, ha demostrado la capacidad de aportar mejoras en las localidades donde se desarrolla, contribuyendo a la economía local y revitalizando determinadas áreas, pero también de crear tensiones e intervenir negativamente en la dinámica y el tejido socioeconómico, dando lugar a problemas urbanos de diversa índole (SEGÚ, 2018; SERRANO; SIANES; ARIZA-MONTES, 2020).

En ese sentido, uno de los grandes impactos atribuidos a la irrupción de Airbnb en los barrios, tiene que ver con el grado de pérdida del carácter residencial de las viviendas para ser alquiladas de forma permanente como hospedaje turístico, especialmente en las áreas mejor ubicadas y equipadas de la ciudad, lo que puede desencadenar procesos de gentrificación (NIEUWLAND; MELIK, 2018). A la expansión de los alquileres a corto plazo también se le atribuyen otros efectos como el trastorno de la vida cotidiana, segregación residencial, apropiación del territorio y desplazamiento de residentes vulnerables (LEE, 2016; KOSTER, et al., 2019).

En respuesta, gobiernos municipales alrededor del mundo han tratado de diseñar e implementar nuevas formas de regulación para gestionar los alojamientos mediados por plataformas digitales (COLOMB; SOUZA, 2021). Esta problemática ha estimulado estudios y debates entre las partes interesadas de diversas ciudades, enfocados en la necesidad de aplicar medidas de control para mitigar las tensiones generadas por la oferta masiva del hospedaje turístico (MILLER, 2016; LLOP, 2016; GURRAN; PHIBBS, 2017).

A partir de esta premisa, asumimos como suposiciones para este trabajo que la oferta de Airbnb no se distribuye aleatoriamente en el espacio urbano, sino que se concentra en sectores con características habitacionales y sociodemográficas específicas, presentando una elevada predominancia de apartamentos turísticos en las áreas centrales próximas a los hoteles, mientras que las zonas más periféricas quedan al margen de la presencia de esta actividad (GUTIÉRREZ, 2017; QUATTRONE et al., 2018; LÓPEZ-GAY, 2019; GIL; SEQUERA, 2020).

A su vez, en aquellos barrios donde predominan los alquileres a corto plazo, se evidencia una significativa relación con la disminución del número de viviendas destinadas a los alquileres permanentes (GIL; SEQUERA, 2018; GRANERO, 2019; GIL, 2020), resultando en un proceso de superposición del uso turístico sobre el residencial, no sólo en los centros de las grandes ciudades, sino también en destinos

de mediado y pequeño porte (SOUZA, 2021). Asimismo, la conversión masiva de propiedades del sector residencial al sector de alojamiento turístico promueve el alza de los precios en el mercado, amplía la brecha con las ganancias percibidas y reduce cada vez más la posibilidad de acceder a una vivienda a través del alquiler tradicional (SHEPPARD; UDELL, 2016; GRANERO, 2019; GIL, 2020).

Estas cuestiones se vuelven particularmente relevantes en el contexto latinoamericano, donde al igual que en muchas ciudades del mundo, la popularización de plataformas digitales especializadas en el alquiler temporal de casas, apartamentos y habitaciones, ha multiplicado las posibilidades de difusión y capacidad de gestión de la oferta de alojamiento turístico en viviendas residenciales, marcando un cambio en la forma de viajar y hospedarse en América Latina (AIRBNB CRECIÓ..., 2017).

Al mismo tiempo, estudios empíricos en ciudades latinoamericanas evidencian que las plataformas de alquiler a corto plazo despliegan formas corporativas que compiten territorialmente con el negocio inmobiliario tradicional (GRANERO, 2018; CRUZ, 2019; SOUZA, 2021) pudiendo influir gradualmente en el ya histórico déficit habitacional en la región (GRANERO, 2019), donde se estima que actualmente uno de cada cinco habitantes del continente suramericano reside en asentamientos informales, una cifra que, según proyecciones de la Comisión Económica para América Latina, crecerá en los próximos años ante las mayores dificultades de acceso a la vivienda asequible agravado por la pandemia de Covid-19 (CEPAL, 2020).

Bajo estas perspectivas, los estudios urbanos en torno a los efectos de las plataformas de alojamiento han ido ganando nuevos enfoques y contribuciones en los últimos años. Entre las publicaciones relacionadas con el tema, sobre todo en aquellas orientadas al caso de Airbnb en América Latina, es posible observar esfuerzos para investigar su expansión en el territorio e identificar sus impactos en las diferentes localidades donde se ha instalado, incluyendo análisis sobre el mercado de vivienda, aumento del valor de los alquileres permanentes y desafíos de regulación (GRANERO, 2019; SOUZA, 2021; SOUZA; LEONELLI, 2021).

En virtud de lo anterior, la presente investigación está enfocada en el análisis del denominado fenómeno Airbnb o *Airbnbización* de los barrios urbanos (HARRIS, 2018; GIL, 2019) y propone responder a la siguiente pregunta: *¿Cómo se dá la presencia de Airbnb en dos ciudades suramericanas, en función de la expansión de su oferta, relación con el parque de vivienda y características socioedemográficas de los sectores que ocupa?*

Cabe acotar, que esta investigación ha sido desarrollada específicamente en las municipalidades de Río de Janeiro (RJ) y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) por ser los dos destinos urbanos que más listados de hospedaje turístico tuvieron para el período 2019-2020 en América del Sur, siendo Airbnb la plataforma que constituye el canal del 90% de los anuncios ofrecidos como alquiler a corto plazo para ambas localidades².

1.1 JUSTIFICACIÓN

Pese a la diversidad inherente de ambas ciudades y las particularidades locales de cada región, esta investigación busca ampliar los estudios en planificación urbana orientados a las plataformas de alquiler a corto plazo en el continente latinoamericano. Por consiguiente, la importancia de estudiar el fenómeno de Airbnb en las ciudades de Río de Janeiro y Buenos Aires reside en la magnitud del número de inmuebles disponibilizados en la plataforma, cuya representación incluso llega a sobrepasar a destinos urbanos muy estudiados como Barcelona, Madrid, Berlín y Lisboa.

Según datos proporcionados por InsideAirbnb, para febrero de 2019, Río de Janeiro anunciaba más de 35.000 inmuebles en Airbnb, siendo la ciudad número uno de la región entre las computadas³. Del total de los anuncios en la capital carioca, el 70% representaba apartamentos y casas enteras, siendo que el 40% de ellos estaba en manos de anfitriones que gestionaban múltiples anuncios y el 60% de las viviendas estaban disponible por más de 90 días al año. Por su parte, en la ciudad de Buenos Aires se ofrecieron más de 22.000 alojamientos a finales de 2019, frente a 11.000 ofrecidos en 2018, lo que representa que la oferta se multiplicó por 100 en sólo un año. Además, teniendo en cuenta que la capital porteña tiene una superficie de aproximadamente 203 kilómetros cuadrados, había 108 inmuebles por cada kilómetro cuadrado de la ciudad ofertados en Airbnb.

Si bien la pandemia de Covid-19 tuvo efectos sin precedentes en el mercado mundial del turismo y la hostelería, plataformas como Airbnb han demostrado ser inmunes, logrando adaptarse a los cambios generados en la demanda de lojamientos

² Según estadísticas ofrecidas por la consultora de mercado especializada en alojamientos vacacionales (AIRDNA, 2019)

³ Seguía de Buenos Aires y Ciudad de México (INSIDE AIRBNB, 2021).

a medida que se han ido levantando las restricciones y medidas impuestas por los gobiernos para frenar la propagación del virus (COX; HAAR, 2020).

Frente a este escenario, Airbnb publicó en febrero de 2021 su primer informe con los resultados financieros de 2020, revelando una disminución del 41% en las reservas y del 30% en los ingresos⁴ (AIRBNB, 2021a, p. 15). No obstante, en América Latina, la compañía destacó la resistencia en países como Brasil y México, donde se mantuvieron los viajes domésticos, de corta distancia y estadias a mediano plazo (AIRBNB, 2021a). Esto coincide con los datos publicados por el portal Airbtics.com, donde para mayo de 2020, los viajeros nacionales en Brasil representaron el 73,4% de los huéspedes de Airbnb. Y aún para el mes anterior, cuando la pandemia de Covid-19 se estaba extendiendo en el país, la proporción de huéspedes locales de Airbnb alcanzó su nivel más alto, con 83,4%.

Por esta razón, a partir de una visión empírica de aspectos claves que ayuden a entender el comportamiento de los alquileres mediados por Airbnb en el espacio urbano, buscamos aportar información actualizada al debate sobre el modelo de ciudad que la plataforma está impulsando en localidades latinoamericanas, aplicando variables de análisis que ofrezcan la posibilidad de establecer relaciones con las características sociodemográficas y habitacionales en la región y reflexionar sobre las posibilidades futuras en términos de acceso a la vivienda y desafíos de regulación.

⁴ En el año fiscal 2020, Airbnb entregó 193,2 millones de noches y experiencias reservadas (neto de cancelaciones y modificaciones), lo que representó un cambio interanual del (41%). Para el mismo período, el valor contable bruto (neto de cancelaciones y modificaciones) fue de \$ 23,900 millones, lo que representó un cambio interanual del (37%) (AIRBNB, 2021b).

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Para abordar la pregunta de investigación propuesta anteriormente, el siguiente trabajo tiene como objetivo general analizar el fenómeno de Airbnb en las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro, con base en la distribución territorial de su oferta y su relación con el parque de vivienda y los aspectos sociodemográficos de las localidades donde se ha inserido.

1.2.2 Objetivos Específicos

1. Estructurar el marco teórico en torno al fenómeno Airbnb en el mundo y en Latinoamérica, con énfasis en los estudios urbanos que aborden sus efectos sobre el mercado de vivienda, así como experiencias y desafíos para su regulación.
2. Examinar la presencia de Airbnb en las ciudades de Río de Janeiro y Buenos Aires, en base a su distribución territorial, modos de hospedaje, tipos de anfitrión y demás particularidades contenidas en la plataforma.
3. Analizar los sectores en los que ha penetrado Airbnb con mayor intensidad, a partir de la relación de su oferta con datos de población y mercado de vivienda particular habitada y en situación de alquiler.
4. Reflexionar sobre los posibles impactos de Airbnb en materia de vivienda y perspectivas futuras para ambas ciudades, en función de los resultados obtenidos y las contribuciones de las experiencias observadas a nivel regional y global.

2 METODOLOGÍA

El presente trabajo de investigación es de carácter cualitativo (CRESWEL, 2007; 2014), descriptivo (TRIVIÑOS, 2008) y exploratorio (GIL, 2008), con un enfoque teórico-empírico ya que, según Demo (2000), el significado de los datos empíricos dependerá del marco teórico construido, aún cuando los datos obtenidos agreguen un valor relevante, especialmente en el sentido de facilitar el acercamiento a la práctica. Dicha aproximación, ha sido realizada a través de un estudio de caso múltiple (GUNDERMANN, 2013) el cual permite explorar más de una unidad de análisis, proporcionando las bases para la generalización (RULE; MITCHELL, 2015). De acuerdo con Yin (2003) para cada caso, es requerido múltiples fuentes de evidencia, tanto cualitativas como cuantitativas, donde los datos converjan en procesos de triangulación y se complementen con el desarrollo previo de bases teóricas para guiar el análisis de la información. Además, el estudio de caso es considerado un método adecuado para la investigación de un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto real, donde los límites entre este fenómeno y el contexto no son fáciles de entender (YIN, 2003). De esta forma, la metodología de investigación ha sido organizada en tres fases, simultáneas y complementarias, detalladas a continuación.

2.1 FASE 1: REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

Para estructurar los antecedentes y fundamentos teóricos que sustentan el trabajo de investigación, se abordó inicialmente la problemática de Airbnb en América Latina, tomando como referencia autores e investigaciones que tuvieron lugar en otras regiones del mundo. En tal sentido, el procedimiento consistió en una revisión bibliográfica-documental de tipo cualitativa (AGUILERA, 2014) sobre la producción científica y abordajes teóricos en torno a los conceptos de plataformas de alquiler a corto plazo y Airbnb, dentro de los trabajos empíricos en el campo de las ciencias sociales, con énfasis en la perspectiva de los estudios urbanos. Conjuntamente, se identificaron los trabajos que caracterizan el comportamiento espacial de Airbnb y abordan los impactos atribuidos al auge de la plataforma en el mercado de vivienda, así como los asuntos en relación a las respuestas de control de Airbnb y debates sobre instrumentos y directrices para la aplicación de políticas de regulación. De este modo, la primera fase está estructurada de la siguiente forma:

2.1.1 Revisión sobre publicaciones de Airbnb en América Latina

Se realizó una consulta exploratoria para identificar los estudios previos sobre Airbnb en América Latina, con especial interés en los países suramericanos de Argentina y Brasil. La búsqueda se realizó en el portal Google Scholar, y fueron considerados artículos científicos, monografías, artículos de revistas, libros, informes, entrevistas y otras fuentes documentales vinculadas al tema de investigación. Fueron aplicadas la siguiente combinación de palabras claves: “Airbnb - América Latina”; “Airbnb - análisis espacial”; “Airbnb - mercado inmobiliario”; “Airbnb - vivienda”, “Airbnb - gentrificación”, “Airbnb - impactos”, “Airbnb - regulación”, “Airbnb - planificación urbana”, “Airbnb - Brasil”, “Airbnb - Argentina”, y sus traducciones en inglés y portugués. La información recopilada fue organizada en una tabla Excel por año de publicación, autor, título, tema, país y fuente de información (Figura 1).

Figura 1 – Revisión bibliográfica de estudios sobre Airbnb en América Latina

1	Año	Autor	Título	Tema	País	Fuente
2	2019	Natalia Lerena Rongvaux	Nuevas actividades ec	Planificación Urban	Argentina	file:///C:/Users/fernanda/Dowr
3	2019	Revelo Suárez, Michelle	Patrones territoriales	Planificación	Ecuador	http://repositorio.puce.edu.ec/
4	2020	Salinas Pizarro, Betzy	La tributación de los r	Regulación	Perú	https://repositorio.pucp.edu.pe
5	2017	Jenucy Espíndula Brasilei	ENQUADRAMENTO JU	Regulación	Brasil	http://revistas.unifan.edu.br/inc
6	2018	Jordana Viana Payão; Jo	Desafios regulatórios	Regulación	Brasil	
7	2021	Viana Leonelli, Gisela Cu	¿CÓMO AS CIDADES E	Regulación	Brasil	https://www.researchgate.net/
8	2019	Moisés Emidio de Paiva	AIRBNB E condomínio	Regulación	Brasil	https://revistas.unifacs.br/index
9	2019	Gabriela Santos Pascoal	A INDÚSTRIA DO TUR	Planificación Urban	Brasil	https://periodicos.ufes.br/simp
10	2019	Napadensky, A., & Villou	Plataformas tecnológ	Planificación Urban	Chile	http://revistas.uach.cl/index.ph
11	2019	López-Villa, Benia Guada	Propuesta de normati	Regulación	México	http://www.web.facpya.uanl.m
12	2020	José Alfonso Baños Fran	Matrimonio por convi	Planificación Urban	México	https://upcommons.upc.edu/bit
13	2017	López Bosch Martineau,	Regulación de la renta	Regulación	México	http://repositorio-digital.cide.e
14	2018	Corrales Alcina, Martha F	¿Hay cama para tanta	Regulación	Colombia	https://repository.javeriana.edu
15	2021	Souza, Rafael Braga de	Territorialização do A	Mercado inmobiliari	Brasil	http://repositorio.unicamp.br/h
16	2021	Agustín Wilner, Facundo	Ciudad, turismo y mer	Impactos, mercado	Argentina	https://urbe.com.ar/wp/2103-2
17	2018	Guadalupe Granero	Alquileres temporario	Impactos, mercado	Argentina	http://estudiosmetropolitanos.c

Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

Con omisión de las publicaciones sobre plataformas de alojamiento en materia puramente de tecnología, economía y turismo, fue seleccionado un total de 22 investigaciones que destacaron por abordar la problemática de Airbnb en diferentes ciudades de América Latina bajo una perspectiva urbanística. Si bien cada autor llega a abordar varios de los temas tratados, los trabajos fueron organizados en tres grandes líneas de investigación para una mejor comprensión. Un primer grupo de autores se enfoca en la caracterización de la oferta de Airbnb, su distribución en el territorio y relación con el mercado inmobiliario; el segundo grupo de trabajos examina los impactos asociados a la inserción de Airbnb y su relación con procesos de

gentrificación y; por último, el tercer grupo estudia el fenómeno de Airbnb desde la perspectiva del derecho urbanístico, la planificación, desafíos y urgencias de regulación. La siguiente tabla resume los grupos temáticos de interés (Tabla 1).

Tabla 1 – Grupos temáticos de publicaciones sobre Airbnb en América Latina

Temática	Autores	Estudio de caso	País	Año
Caracterización de la oferta de Airbnb y su relación con el mercado inmobiliario	Lobo, Y.	Curitiba	Brasil	2020
	Lobo, Y.	São Paulo y Rio de Janeiro	Brasil	2017
	Souza, R.	Bombinhas, Tibau do Sul, Capitólio, Gramado	Brasil	2021
	Madrigal-Montes; Sales-Favà; López-Gay	Ciudad de México	México	2018
	Granero, G.	Buenos Aires	Argentina	2018 / 2019
	Wilner, A.	Buenos Aires	Argentina	2021
	Ureta Campos, G.	Santiago de Chile	Chile	2018
	Revelo, M.	Quito	Ecuador	2019
	Lerena, N.; Rodríguez, L.	Buenos Aires	Argentina	2019
Impactos de Airbnb sobre el parque residencial y su relación con procesos de gentrificación	Napadensky, A. y Villouta	Concepción	Chile	2019
	Cruz, L.	Ciudad de México	México	2019
	Olmedo, R.	Ciudad de México	México	2020
	López-Gay, A.	Ciudad de México y São Paulo	México y Brasil	2019
	Santos, G.	Ouro Preto	Brasil	2019
Planificación urbana, políticas de regulación y derecho a la vivienda	Arriaga, E.; Torres, A.; Padilla	Guadalajara	México	2021
	Baños et al.	-	México	2019
	Espíndula, J.; Reis, R.	-	Brasil	2017
	Payão, J.; Vita, J.	-	Brasil	2018
	Souza, R.; Leonelli, V.	-	Brasil	2021
	Paiva, M.	-	Brasil	2019
	López, C.	-	México	2017
Zalba, E.	-	Argentina	2020	

Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

El conjunto de publicaciones encontradas, hasta noviembre de 2021, ayudó a comprender el estado actual de las investigaciones realizadas, así como los vacíos existentes en la literatura académica latinoamericana sobre el tema en cuestión, sirviendo como base para establecer el contexto y delimitación de esta investigación, preguntas relacionadas a la problemática y análisis comparativo de los resultados obtenidos. Aún cuando los autores hayan sido citados a lo largo de la fundamentación teórica, se ha dedicado una sección exclusivamente al tema de Airbnb en América Latina para profundizar los estudios previos desarrollados especialmente en los países de Brasil y Argentina.

2.1.2 Revisión de bases teóricas sobre el problema de investigación

En primer lugar, se realizó un levantamiento de carácter cualitativo de los artículos científicos publicados en el directorio del portal de periódicos CAPES (2021). Para la búsqueda inicial, fueron definidas las siguientes combinaciones de palabras: "Airbnb and Urban Planning"; "Airbnb and Housing"; "Airbnb and Regulation"; "Short-Term Rentals and Regulation", incluyendo publicaciones en español y portugués para permitir un mayor número de resultados.

Seguidamente, se estableció un recorte temporal de 7 años (desde 2015 hasta 2021) y el patrón de búsqueda se limitó a la modalidad de "artículos en periódicos revisados por pares". Luego, se restringió la pesquisa por tipo de revistas en áreas temáticas tales como: estudios urbanos; investigación y políticas urbanas; estudios de vivienda planificación y desarrollo del turismo; regulación y gobernanza digital, entre otros. Finalmente, fueron incluidas en la revisión bibliográfica sólo aquellas publicaciones no repetidas, disponibles para descargar y que aborasen los temas de interés en el resumen (Tabla 2).

Tabla 2 – Proceso de búsqueda para las bases teóricas

Palabras claves	"Airbnb Urban Planning"	"Airbnb Regulation"	"Airbnb Housing"	"Short-Term Rentals Regulation"
Búsqueda inicial	Documentos en Inglés, Español y Portugués			
	745	1721	2099	1667
Sub-total	6232			
1ra restricción	Período 2015 - 2021			
	580	1187	1907	500
Sub-total	4174			
2da restricción	Artículos en Periódicos revisados por pares			
	469	727	738	325
Sub-total	2259			
3ra restricción	Revistas: Urban Studies; Urban Policy and Research; Tourism Planning & Development; Sociological Review; Planning Theory & Practice; Journal of Sustainable Tourism; Housing Studies; Regulation and Governance; Economy and Society, etc.			
	66	68	100	61
Sub-total	295			
4ta restricción	Documentos no repetidos que aborden los términos en el resumen			
	22	10	14	12
Total	58			

Fuente: Elaborado por el autor a partir de datos del portal Capes, 2021

2.1.3 Síntesis de la información

En base a los documentos encontrados, se realizó una síntesis de la información recopilada a través de una lectura crítica (GARCÉS; DUQUE, 2007), que permitió alcanzar una reflexión sobre los conocimientos planteados y entender mejor el tema en cuestión. Esta revisión bibliográfica fue complementada con otros tipos de publicaciones tales como libros y monografías que eventualmente fueron indicadas en las referencias de los artículos científicos. De esta forma, fueron identificados los conceptos claves en torno a la problemática para definir el marco teórico que fundamenta la investigación y contribuye a la comprensión del fenómeno Airbnb y las plataformas de hospedaje en el ámbito de los estudios urbanos, sus relaciones con el mercado de vivienda, desafíos de regulación y posibilidades futuras.

Finalmente, el raciocinio conceptual fue organizado en cuatro grandes temas, dispuestos jerárquicamente en subtítulos para facilitar la comprensión de todas las variables del problema (Figura 2).

Figura 2 – Esquema Fundamentación Teórica: temáticas y asuntos norteadores

TEMA 1	TEMA 2
Orígenes, paradigmas y definiciones	Efectos y externalidades atribuidos a Airbnb
Economía Colaborativa y el auge de Airbnb Consumo Colaborativo Plataformas Digitales Modelo Peer-to-peer versus Bussines-to-peer Capitalismo de Plataforma versus "compartir" Empresa-aplicativo y degradación del trabajo Airbnb y alquileres a corto plazo Home Sharing vs Plataformas austeras	Airbnb en las ciudades Impactos en el mercado de vivienda Profesionalización y monopolización de Airbnb Mercantilización de la vivienda residencial Disminución de oferta para alquileres permanentes Conversión vivienda residencial por alojamiento Aumento de precios y desplazamiento de residentes Gentrificación Turística: "Airbnbización"
TEMA 3	TEMA 4
Airbnb y los debates de su regulación	Airbnb en América Latina
Propuestas para la regulación de Airbnb Experiencias internacionales de control Respuestas, enfoques y justificativas Desafíos y posibilidades futuras	Airbnb en América Latina Origen, expansión y particularidades Antecedentes académicos y estudios de caso Abordajes, autores y enfoques sobre el tema

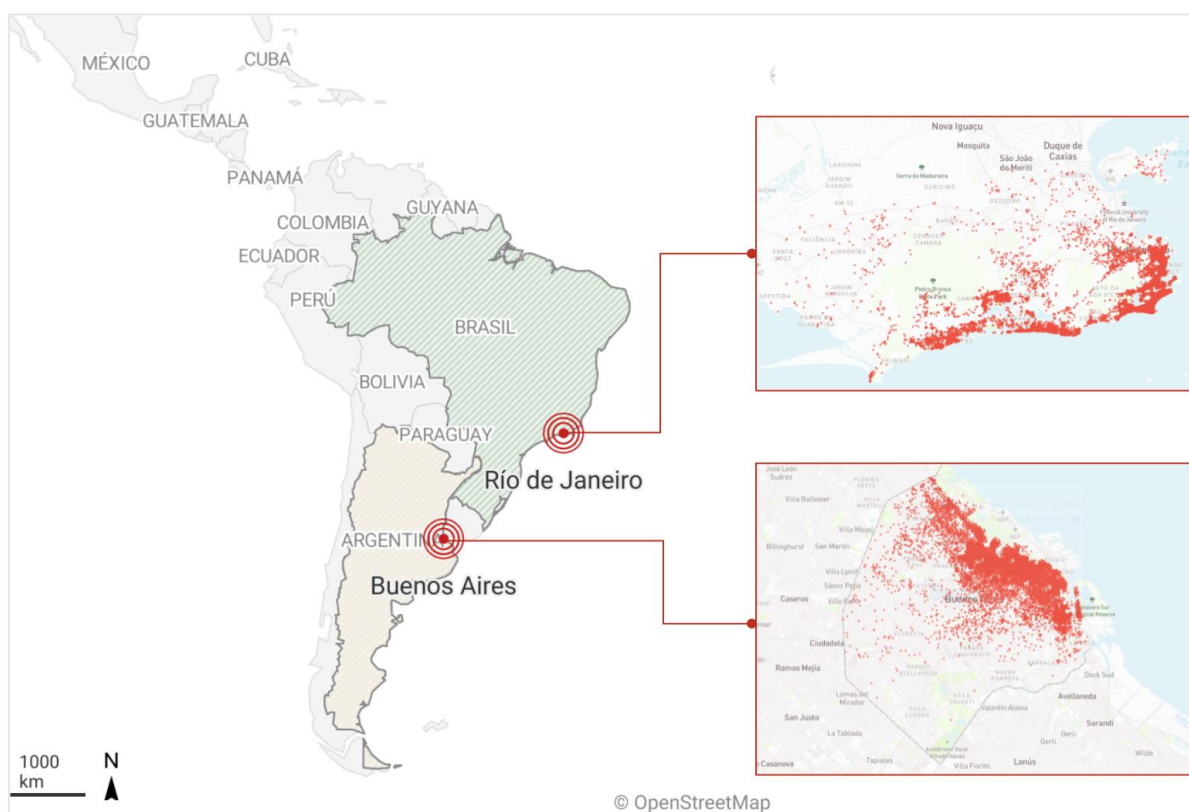
Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

2.2 FASE 2: ESTUDIO DE CASO MÚLTIPLE

La segunda fase consistió en un estudio de caso múltiple (GUNDERMANN, 2013), de carácter exploratorio (GIL, 2008) y cualitativo (CRESWEL, 2007; 2014) centrado en procesos de búsqueda documental, indagación y análisis para explorar el fenómeno de Airbnb en dos ciudades diferentes, con el propósito de contrastar los resultados obtenidos en cada localidad. En este sentido, Charles Ragin (2011) considera el estudio de caso múltiple como un método comparativo que permite examinar los patrones comunes y diferenciales entre un número moderado de casos, ayudando a comprender mejor el comportamiento de las variables involucradas.

En esta investigación, el estudio de caso múltiple se desarrolló específicamente en dos municipalidades suramericanas: la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), en Argentina, y la ciudad de Río de Janeiro (RJ), en Brasil (Figura 3). Ambas ciudades fueron definidas expresamente por ser grandes urbes de diferentes países con el propósito de promover la comparabilidad, explorar similitudes, características y particularidades para poder triangular los datos y alcanzar un análisis más amplio de la problemática en cuestión (BENAVIDES; GÓMEZ, 2005).

Figura 3 – Ciudades de Suramérica definidas para el estudio de caso múltiple



Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

Para la selección de los casos mencionados fueron establecidos los siguientes criterios: i) ser un destino turístico importante en la región de suramérica; ii) ser una ciudad popular en la plataforma de Airbnb; iii) comprender por lo menos quince mil propiedades ofertadas entre viviendas y habitaciones compartidas y, principalmente, iv) ofrecer un volumen significativo de información censal y estadística disponible en internet. De esta forma, la segunda fase de investigación se estructura en dos secciones: i) caracterización de las ciudades de estudio y; ii) descripción de la oferta de Airbnb y demás variables contenidas en la plataforma, detalladas a continuación.

2.2.1 Caracterización de las ciudades de estudio

Se buscó entender cuál es el contexto de las localidades en el que se insiere la actividad de Airbnb. Para esto, fue elegido un conjunto de informaciones consideradas relevantes para caracterizar las ciudades en las que ha penetrado este tipo de alojamiento. Dichos parámetros son: i) aspectos sociodemográficos; ii) parque de vivienda y; iii) actividad turística.

2.2.1.1 Aspectos sociodemográficos

Los parámetros que hemos incluido para este análisis reúnen la mayor parte de las características sociodemográficas que se pueden medir a través de los censos de población y vivienda, por presentar un conjunto de informaciones importantes a un nivel geográfico más local. Así, las variables de clasificación escogidas son: población total; densidad demográfica; salario mínimo y; situación socioeconómica por zonas de la ciudad.

2.2.1.2 Parque de vivienda

Para cada caso de estudio se ha estructurado un conjunto de variables con base en tres tipos de datos: número de viviendas particulares habitadas; proporción de viviendas en situación alquiler; precios promedios de alquiler y; proporción de viviendas deshabitadas y/o para uso turístico. Además, los informes mensuales publicados en portales inmobiliarios permitieron visualizar el panorama del mercado de alquileres tradicionales para marzo de 2021, así como la evolución de los valores de arriendo en los últimos años.

2.2.1.3 Actividad turística

Se buscó entender la relación de cada municipio con la actividad turística, presentando datos sobre el alojamiento turístico tradicional y datos que demuestran la importancia de este sector para la economía del lugar. Así, los datos seleccionados son: Número de establecimientos de alojamiento turístico; número anual de turistas; principales puntos turísticos; estadía promedio; pernoctaciones y; tasa de ocupación.

2.2.1.4 Datos de caracterización

Se tomaron los datos de estudios y levantamientos previos realizados en ambas ciudades, así como el último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (INDEC, 2012; IBGE, 2010). Para la ciudad de Río de Janeiro, las principales fuentes de información fueron: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia y Estatística (www.ibge.gov.br); IBGE Cidades (<https://cidades.ibge.gov.br/>); Prefectura de Río de Janeiro y su portal Data Rio (<http://prefeitura.rio/> y <https://www.data.rio/>); IPP - Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (<http://www.rio.rj.gov.br/web/ipp>); FIPE - Fundación Instituto de Pesquisas Económicas (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-mensal>). Para la ciudad de Buenos Aires, los datos fueron consultados en los siguientes enlaces: INDEC - Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (<https://www.indec.gob.ar/>); Portal de Datos Abiertos (<https://datos.gob.ar/>); Dirección Provincial de Estadística (<http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/>); Portal Buenos Aires Data (<https://data.buenosaires.gob.ar/>); Observatorio de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires - Informe sobre situación habitacional de los/las inquilinos/as en la Ciudad de Buenos Aires (IVC, 2018). A parte de dichas fuentes, también se han utilizado los datos facilitados por dos portales inmobiliarios: Zonaprop para Buenos Aires e Imovelweb (2021) para la ciudad de Río de Janeiro. Con más de un millón de anuncios, estos dos portales pertenecen al grupo Navent, que es la mayor plataforma digital de clasificados en América Latina, y ofrecen datos extraíbles e informes mensuales sobre la oferta inmobiliaria de venta y precios de alquiler para los ocho países en los que opera.

2.2.1.5 Procesamiento y unidad de análisis

A partir de las variables mencionadas, la información recogida fue resumida en tablas para cada caso de estudio (Tabla 6). Como unidad de análisis fueron utilizadas las demarcaciones territoriales más pequeñas con datos que varían según el país del que se trate; en Brasil se les conoce como “sectores censales” (IBGE, 2010), mientras que en Argentina se les denomina “localidad censal” (INDEC, 2012). Cabe señalar que los datos de población y vivienda pertenecen al último Censo realizado en ambos países, mientras que los datos de turismo y empleo reflejan cifras socioeconómicas anteriores a la crisis de la pandemia de Covid-19, ya que los datos sobre movilidades y transacciones económicas referentes al turismo se han visto drásticamente alterados durante los años 2020 y 2021, por lo que decidió utilizar el 2019 como año modelo para el análisis de este trabajo, por ser el último ejercicio completo sin sufrir el impacto mundial del coronavirus.

Tabla 3 – Ejemplo ficha resumen caracterización ciudad de estudio

Caracterización "ciudad de estudio"			
Aspectos Sociodemográficos			
Municipio	Provincia	Región	País
Población 2010	Población estimada 2021	Densidad demográfica	Área territorial
PBG 2019	Tasa de empleo 2019	Salario medio 2019	Salario mínimo 2019
Parque de Vivienda			
Viviendas habitadas	Viviendas en alquiler	Viviendas uso ocasional	Viviendas vacías
Actividad Turística			
Número turistas/año 2019	Establecimientos turísticos	Estadia promedio 2019	Tasa de ocupación 2019

Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

2.2.2 Descripción de la oferta de Airbnb

Se buscó entender cuál es la dimensión del hospedaje turístico mediado por Airbnb en la geografía de las dos ciudades, así como el comportamiento y desarrollo de las diferentes actividades que se articulan en la plataforma. Para esto, partimos de un conjunto de categorías definidas por Javier Gil (2020) para examinar el estado actual de la oferta de alojamientos en Airbnb, considerando las siguientes preguntas: ¿Cuántos listados hay en la ciudad y dónde se encuentran?; ¿En dónde están las áreas de mayor concentración?; ¿Cuáles son los diferentes modelos de anfitrión?;

¿Qué tipo, tamaño y niveles de disponibilidad de viviendas se ofrecen?; ¿Cuáles son los barrios con mayor número de viviendas ofertadas en Airbnb?; ¿Cuál es el rango y los precios promedio de cotización?; ¿Cómo es la distribución de la renta?; ¿En dónde se concentra la mayor cantidad de ingresos generados en la plataforma?; A continuación, se explica cada una de las variables escogidas.

2.2.2.1 Número de anuncios

Para el análisis en torno al número de anuncios que encontramos en las dos ciudades, fue considerado: i) Número total de anuncios; ii) Anuncios de larga duración (alquiler por más de 30 días) y; iii) Anuncios de corta duración (alquiler por menos de 30 días). A partir del número total de anuncios se analizó la distribución de Airbnb para examinar la expansión y concentración de la actividad en los diferentes distritos y barrios de ambos territorios. Por su parte, los anuncios de larga duración y corta duración ayudaron a determinar el “tipo de anfitrión” definido más adelante.

2.2.2.2 Tipos de hospedaje

Airbnb permite ofrecer diferentes formas de hospedaje, por lo que podemos encontrar anuncios que disponibilizan el alquiler de un inmueble entero (casas, apartamentos, estudios, lofts, etc) donde el anfitrión no está presente y los huéspedes tienen la vivienda para ellos solos. A este tipo de hospedaje llamamos “Vivienda” (GIL, 2020). También disponibiliza el alquiler de habitaciones privadas y/o compartidas con otros huéspedes, estando o no presentes los anfitriones. Así, los alquileres a corto plazo ofertados en la plataforma fueron calificados en tres tipos: i) Vivienda; ii) Habitación privada; iii) Habitación compartida.

2.2.2.3 Disponibilidad de las viviendas

Esta variable indica el número de días al año que un hospedaje entero se anuncia en Airbnb. Así, se ha definido como “disponibilidad alta” a aquellas viviendas anunciadas por un período superior a 90 días/año y “disponibilidad baja” para las anunciadas por un tiempo inferior o igual a 90 días/año. Esta métrica ha sido utilizada por varias investigaciones para determinar si las viviendas son una residencia habitual de las personas que las alquilan (GIL; SEQUERA, 2018; WACHSMUTH; WEISLER,

2018). Cabe señalar que la disponibilidad refleja una cifra conservadora ya que, en muchos casos, los anfitriones no tienen actualizado el calendario y el anuncio puede estar disponible por menos días de lo que realmente se alquila en Airbnb (GIL, 2020).

2.2.2.4 Nivel de ocupación

Para calcular la tasa de ocupación de los alquileres ofertados a través de Airbnb, se ha utilizado la información relativa al número de valoraciones (*reviews*) suministradas por los usuarios de la plataforma, acumulados en el último año. Se trata de una aproximación similar a la planteada por otros autores (GUTIÉRREZ et al. 2017), y que parte de la premisa de que en torno al 70% de los usuarios de Airbnb dejan una valoración de la propiedad tras su estancia (SEGÚ, 2018).

2.2.2.5 Tipo de anfitrión

Para identificar la presencia de multigestores, se ha tomado como referencia la tipología de anfitriones propuesta por Javier Gil (2019), definida a continuación: i) esporádicos (anuncian una vivienda o algunas habitaciones durante un máximo de 30 días al año); ii) permanentes (anuncian una habitación por tiempo indeterminado y/o una vivienda entre 30 a 120 días al año); iii) B&B y/o hoteles fantasmas (anuncian dos o más habitaciones compartiendo o no con los huéspedes) y; iv) profesionales e inversores (anuncian dos o más viviendas pudiendo ser el propietario de la vivienda o una persona o empresa que gestiona los alquileres sin ser de su propiedad). Cada tipo de anfitrión responde a una forma de realizar la actividad, en relación a distintas variables: si se comparte la vivienda, cuántos días al año se hospeda, anfitriones que poseen más de un anuncio, así como el porcentaje de anuncios acumulados por anfitrión (Top 10 anfitriones con múltiples anuncios).

2.2.2.6 Ingresos

La estimación del ingreso medio anual se ha calculado multiplicando los días al año que el anfitrión tiene anunciado el inmueble como disponible en el calendario de Airbnb, por la tasa de ocupación y el precio del alquiler. Al igual que la tasa de disponibilidad, la tasa de ingreso también se trata de una cifra conservadora, debido a que el inmueble puede estar más días al año disponible de lo que aparece en el

scrip (GIL, 2020). A continuación, se resumen las variables escogidas para el estudio de Airbnb divididas por indicador, medición y preguntas de investigación (Tabla 7).

Tabla 4 – Variables para la descripción de la oferta de Airbnb

Variable	Descripción	Pregunta
Anuncios	% De anuncios activos extraídos del portal InsideAirbnb para marzo de 2021	¿Cuál es la distribución espacial de propiedades publicadas?; ¿En dónde se concentra la actividad de Airbnb?
Tipo de hospedaje	% Inmuebles enteros (viviendas), habitaciones privadas y habitaciones compartidas	¿Cual es el porcentaje y distribución espacial de viviendas (inmuebles enteros) anunciadas por los anfitriones?
Disponibilidad	% Alta disponibilidad (más de 90 días/año) versus baja disponibilidad (menos de 90 días/año).	¿En dónde se concentran los listados anunciados con alta disponibilidad?
Anfitrión multigestores vs único anuncio	% De anfitriones con más de un anuncio versus anfitriones con un sólo anuncio	¿En dónde está la mayor concentración de listados por host?
Top 20 anfitrión de múltiples anuncios	% De anuncios acumulados por los 10 principales anfitriones de Airbnb con más anuncios.	¿Cual es el porcentaje de listados por los primeros 10 hosts de múltiples listados?
Tipo de anfitrión	Número de anfitriones esporádicos, permanentes, hoteles fantasmas o B&B y anfitriones profesionales	¿Cuál es la distribución de anfitriones según el tipo de inmueble anunciado y disponibilidad?
Nivel de ocupación	% de estancias de noche reservadas en Airbnb.	¿Cuál es el nivel de ocupación por tipo de hospedaje?, ¿qué proporción de viviendas están dedicadas al uso turístico durante todo el año?
Ingresos estimados	% de rentas generadas por la actividad	¿Cuáles son los ingresos que genera una vivienda en Airbnb?, ¿cuál es la distribución de la renta?

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: Gutiérrez et al. (2017) y Gil (2020)

2.2.2.7 Datos Airbnb

Los anuncios publicados en Airbnb son de libre acceso en su página web. Sin embargo, las informaciones proporcionadas por la plataforma son de carácter general y desde sus inicios la compañía no ha compartido datos abiertos para investigaciones académicas (QUATTRONE et al., 2016; SLEE, 2017) razón por la cual se recurrió a fuentes secundarias de información. Así, se utilizó como principal fuente los datos extraídos del portal de investigación InsideAirbnb, organización independiente que ofrece un conjunto actualizado de datos no comerciales a través de filtros y métricas que permiten explorar la incidencia de Airbnb en ciudades de todo el mundo (INSIDE AIRBNB, 2021). InsideAirbnb es un referente en la obtención de datos de Airbnb por medio del método *web scrapping* (Software para recolectar datos en páginas web) y ha servido de fuente para algunos de los estudios sobre Airbnb mencionados en este trabajo (GIL; SEQUERA, 2020; GURRAN; PHIBBS, 2017; GUTIÉRREZ et al. 2017; QUATTRONE et al. 2016).

Con respecto al alcance de los datos disponibilizados por InsideAirbnb, Gurrán y Phibbs (2017, p. 85) señalan que "esta fuente de datos tiene algunas limitaciones (...) no obstante, los datos proporcionan una base útil para examinar y monitorear las prácticas y la penetración de Airbnb en los mercados inmobiliarios locales y regionales"⁵. Para este análisis, los datos procesados corresponden al *web scrapping* de marzo de 2021, los cuales eran los últimos datos disponibles cuando se comenzó a realizar la investigación.

2.2.2.8 Procesamiento y unidades de análisis

Para facilitar la comprensión del análisis, los datos extraídos fueron procesados y presentados en gráficos y tablas, así como en mapas de ubicación y división territorial, a partir de los mapas colaborativos de Wikimapia y OpenStreetMap. Asimismo, con la importación de las coordenadas (latitud y longitud) de los anuncios se elaboraron mapas de puntos utilizando el programa de ArcGIS para ayudar a visualizar la distribución territorial de los hospedajes en cada ciudad. Cabe señalar que, por razones de confidencialidad, la ubicación de los anuncios ofertados en Airbnb es aproximada; la localización geográfica que se presenta en el mapa de la plataforma tiene un margen de error aleatorio de hasta 150 metros de ubicación real. Por esta razón, hemos agrupado los anuncios que están dentro de los distritos o unidades administrativas, desconsiderando así los errores en la localización de los listados. Para esto, hemos definido primero como unidad de análisis los sectores/localidades censales, con su respectiva denominación en cada caso de estudio; en Río de Janeiro "Región Administrativa" (IBGE, 2010) y en la ciudad de Buenos Aires corresponde a la demarcación de las "Comunas" (INDEC, 2012). Posteriormente, realizamos un segundo acercamiento basándonos en una unidad de análisis menor: el barrio.

⁵ *This data source has some critical limitations (...) nevertheless, the data provide a useful basis for examining and monitoring Airbnb practices and penetration across local and regional housing* (GURRAN; PHIBBS, 2017, p.85)

2.3 FASE 3: TRIANGULACIÓN Y ANÁLISIS COMPARATIVA

Esta fase consistió en realizar una triangulación (BENAVIDES; GÓMEZ, 2005) concatenando los resultados obtenidos en el estudio de caso múltiple y las apreciaciones encontradas durante la investigación documental, teniendo como base el referencial teórico construido a partir de la revisión bibliográfica. Este procedimiento, permitió levantar interpretaciones sobre la plataforma de Airbnb en el contexto suramericano, así como identificar las diversas formas en que este fenómeno se puede estar desarrollando en cada una de las ciudades y los múltiples factores que pudieron haber influido en su forma e intensidad. En ese sentido, Benavides y Gómez (2005) señalan que al utilizar diferentes métodos se puede analizar una misma problemática a través de diversos acercamientos, ofreciendo una visión más amplia de los diferentes aspectos del tema en cuestión.

De esta forma, para comprender la magnitud de los alquileres a corto plazo y los impactos potenciales que pueden tener en el mercado habitacional, se realizó un análisis comparativo con los resultados obtenidos durante la caracterización de Airbnb en las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro, buscando establecer relaciones entre las cifras de los alquileres ofertados en la plataforma con los datos censales de población y vivienda de ambas localidades. Si bien esta investigación se centró en dos grandes metrópolis, es probable que las derivaciones sean diferentes en ciudades medianas, pequeñas o en los municipios de entornos rurales o periféricos, en función del equilibrio entre los efectos positivos y negativos que esta actividad pueda causar en su entorno. Aún así, la comparación entre los casos estudiados proporcionó una visión más amplia del fenómeno en el contexto específico de cada país.

De este modo, hemos estructurado el análisis de los resultados enfocándonos en dos grandes dimensiones: i) relación entre Airbnb y aspectos sociodemográficos y; ii) relación entre Airbnb y el mercado de viviendas. Cada una detallada a continuación.

2.3.1 Relación entre Airbnb y aspectos sociodemográficos

2.3.1.1 Plazas Airbnb en relación a la población local

En primer lugar, observamos las plazas ofertadas en Airbnb por el número de habitantes en cada unidad de análisis, graficando los resultados como ratio de plazas Airbnb por cada 100 habitantes para un mayor entendimiento. Posteriormente se relacionó la distribución territorial de los listados con los datos socioeconómicos de las localidades donde se ha insertado con mayor intensidad. De este modo, se busca identificar todos aquellos factores que pudieron haber favorecido el asentamiento de Airbnb en la trama urbana de ambas ciudades.

2.3.2 Relación entre Airbnb y el mercado de viviendas

Para investigar la relación entre la oferta de Airbnb y el mercado inmobiliario en cada distrito de ambas ciudades, fue considerado el número de anuncios de viviendas ofertadas en la plataforma, para relacionarlo con las siguientes variables: i) Viviendas Airbnb versus viviendas particulares habitadas; ii) Viviendas Airbnb versus viviendas particulares en situación de alquiler; iii) Precios Airbnb versus precios alquiler residencial; iv) Renta Airbnb versus renta alquiler residencial.

2.3.2.1 Viviendas Airbnb en relación a viviendas particulares habitadas

Primeramente, se buscó entender cuál es la proporción de propiedades anunciadas como alojamiento entero con respecto a la proporción de viviendas residenciales, identificando la intensidad de la actividad de Airbnb en cada municipio. Para esto, hemos utilizado el índice IABC: Índice Airbnb en las Ciudades (SOUZA; LEONELLI, 2020) herramienta metodológica para el análisis de municipios y/o áreas intraurbanas, que ayuda a visualizar la predominancia de Airbnb en las ciudades y examinar los posibles impactos sobre el mercado de vivienda.

Así, el índice IABC fue establecido por los autores con la siguiente fórmula: **IABC = Unidades Airbnb / DPP total**. Donde “Unidades Airbnb” se refiere a la cantidad de inmuebles de tipo “espacio entero” ofertados en la plataforma, que en este trabajo llamamos “Vivienda Airbnb” y, “DPP total” es el total de “Domicilios particulares permanentes” según Censo 2010 (IBGE, 2010) y que en nuestro caso llamamos de

“Vivienda particular habitada”. Así, el equivalente de fórmula utilizada en esta investigación es: **IABC (%) = Vivienda Airbnb / Vivienda particular habitada * 100.**

De esta forma, se calculó la proporción de viviendas anunciadas en Airbnb en relación al total de viviendas residenciales para cada unidad de análisis (“región administrativa” / “comuna”). De acuerdo con el autor, los anuncios tipo “espacio entero” ofrecen un indicativo sobre los posibles inmuebles que podrían estar disponibles para ser ofertados en el mercado de alquiler tradicional (SOUZA, 2021, p. 31). Por esta razón, no fue considerado en la métrica el total de unidades ofertadas, que incluye tanto las habitaciones privadas como compartidas.

2.3.2.2 Viviendas Airbnb en relación a viviendas en alquiler residencial

De igual manera, a partir de los datos censales sobre el número total de viviendas por su condición de ocupación, se aplicó el mismo índice IABC (SOUZA; LEONELLI, 2020) para identificar la proporción de viviendas anunciadas en Airbnb en relación al total de viviendas particulares en situación de alquiler, utilizando la fórmula: **IABC (%) = Vivienda Airbnb / Vivienda Alquiler Residencial * 100.**

Con esto, se buscó identificar si existe una correlación entre la expansión de la oferta de Airbnb y una potencial reducción de las propiedades residenciales en el mercado de alquileres permanentes. Además, el resultado de dicha relación permitió identificar cuáles son las Comunas y Regiones administrativas en las que ha penetrado Airbnb con mayor intensidad para, posteriormente, analizar de cerca aquellos sectores que presentaron un índice ABC superior a 5%. Así, para las próximas secciones, la escala espacial del estudio ha sido la de barrio.

2.3.2.3 Diferencia de precio entre vivienda Airbnb y vivienda en alquiler residencial

En aquellos barrios donde se encontró la mayor proporción de anuncios de viviendas en Airbnb, se estimó la diferencia entre el precio promedio diario de una vivienda ofertada en la plataforma y el precio diario de una vivienda en el mercado de alquiler residencial. Esto permitió estimar la ventaja relativa que pueden tener los alquileres a corto plazo sobre el alquiler permanente y su posible efecto en la conversión de propiedades en alojamientos turísticos para aumentar las ganancias sobre el arriendo del inmueble (GRANERO, 2019).

2.3.2.4 Diferencia de renta entre vivienda Airbnb y vivienda en alquiler residencial

A partir de la tasa de ocupación anual estimada para los hospedajes en Airbnb, se buscó identificar cuál es el porcentaje de ganancia anual de alquilar una vivienda en Airbnb con respecto al rendimiento anual de un alquiler tradicional. Para esto, examinamos el ingreso promedio de los alquileres mediados por la plataforma frente al alquiler permanente, aplicando un diferencial en el promedio de la entrada generada en cada unidad de análisis. El cálculo de la proporción entre la renta media del alquiler tradicional (RM Residencial) y la renta media del alquiler a corto plazo (RM Airbnb), permitió estimar la diferencia de renta entre ambos y, por tanto, la ganancia extra que se consigue mediante un tipo de alquiler sobre el otro (WACHSMUTH Y WEISLER, 2018).

Asimismo, cabe señalar que el porcentaje de ganancia es una cifra estimada, ya que los precios de alquiler, tanto de largo como de corto plazo, están basados en fuentes secundarias: reportes mensuales de mercado inmobiliario y datos extraídos del portal InsideAirbnb (ambos para marzo de 2021), careciendo de la totalidad del volumen de datos. Aún así, este cálculo aporta una aproximación sobre el problema en cuestión, en la medida que posibilita visualizar los posibles impactos de la expansión de las plataformas de alojamiento sobre la vivienda y el propio territorio donde se desarrolla este fenómeno.

De esta forma, se buscó comprender el nivel de participación de los alquileres a corto plazo sobre el entramado urbano y socioespacial, así como el efecto potencial de Airbnb en el mercado de vivienda, en términos de disminución de la oferta residencial, especulación y aumento en los precios de arriendo, procesos de conversión de viviendas en alojamientos turísticos y finalmente, posibles eventos de expulsión y desplazamiento de la población local.

A continuación, se resume la metodología aplicada en cada fase, así como las técnicas y tipos de investigación para alcanzar los objetivos planteados en este trabajo (Tabla 8).

Tabla 5 – Resumen metodología de investigación

FASES	TIPO DE INVESTIGACIÓN	MÉTODO	DIMENSIÓN	TÉCNICA	OBJETIVO	PREGUNTA
1	Cualitativa / Exploratoria	Revisión Bibliográfica-documental	Estudios previos sobre Airbnb en América Latina con énfasis en Brasil y Argentina Estudios urbanos sobre Airbnb, impacto en el mercado de vivienda, experiencias de regulación, desafíos y posibilidades futuras	Búsqueda en portal de periódicos CAPES y Google Scholar. Lectura crítica y síntesis de la información	Estructurar el marco teórico en torno al fenómeno de Airbnb, con énfasis en los estudios urbanos que aborden sus efectos sobre el mercado de vivienda, así como experiencias y desafíos para su regulación.	¿Cuáles son los conceptos, definiciones y abordajes en torno al tema de investigación?
2	Cualitativa / Exploratoria Descriptiva	Estudio de caso múltiple	Descripción de la oferta de Airbnb en las ciudades de Rio de Janeiro y Buenos Aires	Búsqueda en InsideAirbnb. Organización, depuración y procesamiento de datos. Elaboración de tablas, gráficos mapas de geoprocamiento.	Examinar la presencia de Airbnb en las ciudades de Rio de Janeiro y Buenos Aires, en base a su distribución territorial, densidad de la oferta y demás características de las variables contenidas en la plataforma.	¿Cómo se desarrolla el mercado de alquiler a corto plazo mediado por Airbnb?
			Caracterización de las ciudades de estudio a partir de datos de población y vivienda	Búsqueda en portales oficiales Organización de datos censales e inmobiliarios. Elaboración de tablas, gráficos mapas de geoprocamiento.	Analizar los sectores en los que ha penetrado Airbnb con mayor intensidad, a partir de la relación de su oferta con datos sociodemográficos, turísticos y habitacionales de cada ciudad.	¿Cuál es el contexto de las ciudades en las que ha penetrado este tipo de alojamiento?
3	Cualitativa / Explicativa	Triangulación	Panorama de Airbnb en la región, visión más amplia de los diferentes aspectos del tema en cuestión	Análisis comparativa de los resultados, combinación de teorías para la comprensión e interpretación del fenómeno.	Reflexionar sobre los posibles impactos de Airbnb en materia de vivienda, en función de los resultados obtenidos en ambos casos y las contribuciones de las experiencias observadas a nivel regional y global.	¿Cuál es el impacto de Airbnb en función de la expansión de su oferta, relación con el parque de vivienda y características socioedemográficas de las ciudades estudiadas?

Fuente: Elaborado por el autor, 2021

3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

El auge de las plataformas de alquiler a corto plazo y sus consecuencias en destinos turísticos urbanos alrededor del mundo ha sido abordado de diversas formas en la literatura académica, cubriendo diferentes perspectivas y estudios de casos. En consonancia con los objetivos de esta investigación, el marco teórico se desarrolla a partir de la revisión crítica de elementos teóricos organizados en cuatro secciones o ejes temáticos: i) orígenes, paradigmas y definiciones en torno a la economía colaborativa y plataformas de alojamiento como Airbnb; ii) efectos y externalidades atribuidos a la expansión de Airbnb en el mercado de vivienda; iii) debates, propuestas y experiencias en torno a su regulación y; iv) Airbnb en el contexto latinoamericano.

De esta forma, se presenta en primer lugar una síntesis de las definiciones y abordajes en torno a los conceptos de economía colaborativa y plataformas de alquiler a corto plazo, en el ámbito de los estudios urbanos. En seguida, se resumen los autores que han estudiado el fenómeno de Airbnb en ciudades de todo el mundo y han analizado los impactos atribuidos a la expansión global de su oferta en el mercado habitacional. En tercer lugar, se describe el conjunto de experiencias e iniciativas más relevantes de control de Airbnb que han sido examinadas por la literatura académica, así como debates sobre los desafíos de regulación y posibilidades futuras para las ciudades en un escenario de póst-pandemia. Finalmente, a partir de los diferentes estudios empíricos encontrados durante la revisión bibliográfica, se presenta una síntesis de los autores que han analizado la presencia de Airbnb en ciudades de América Latina y Suramérica, con especial atención en los casos de Brasil y Argentina.

Cabe mencionar que, en este trabajo, utilizamos los calificativos “alquiler a corto plazo”, “plataformas de alojamiento” y “Airbnb” para referirnos a la variedad de términos asociados a la actividad de arriendos de temporada, sobre todo para aquellos que están en inglés como: *short-term rentals*, *short-term housing rentals*, *home sharing*, *holiday rentals*, *peer-to-peer (P2P) accommodation*, *urban vacation rental*, *home-rental websites*, entre otros, utilizados para representar los establecimientos residenciales que prestan servicio turístico de alquiler temporal, a cambio de una remuneración intermediada por plataformas digitales (FERNÁNDEZ, 2016).

3.1 LA ECONOMÍA COLABORATIVA Y EL DILEMA DEL “COMPARTIR”

El término *Sharing Economy* o Economía Colaborativa, es un concepto complejo que recibe diversos significados según la perspectiva adoptada, con diferentes expresiones que en muchos casos son empleadas como sinónimos o términos semejantes⁶(ALFONSO, 2016), para referirse a nuevos sistemas de producción, intercambio y consumo de bienes y servicios, surgidos a principios del siglo XXI, auspiciados por los avances en la tecnología de la información (GIL, 2020). Este fenómeno surge como un movimiento socialmente benéfico en un contexto global de crisis económica, donde resaltan las ventajas del intercambio entre individuos para reducir el consumo desmedido de la sociedad moderna (BOTSMAN; ROGERS, 2010) al permitir una “máxima utilización de los activos mediante modelos eficientes de redistribución y acceso compartido”⁷ (BOTSMAN, 2013, s.p).

También llamado de “consumo colaborativo” o *collaborative consumption*, los percursoros del movimiento lo definen como una nueva forma de consumo que trae una serie de impactos positivos desde el punto de vista económico, social y medioambiental, por basarse en redes distribuidas de individuos y comunidades conectadas que descentralizan la tradicional economía y hacen un mejor uso de las riquezas; teniendo como principio fundamental la movilización de bienes y recursos temporalmente infrautilizados (BOTSMAN; ROGERS, 2010). A este proceso, Bauwens (2005) lo llamó de “economía entre pares” para referirse a las organizaciones surgidas en torno al modelo de negocio *peer-to-peer* o relaciones entre particulares, donde se borran los límites entre el productor y el consumidor para poner directamente en contacto a los consumidores o usuarios entre sí, con base de obtener, dar o compartir el acceso a los bienes y servicios, al margen de agencias habituales (BAUWENS, 2005; SUNDARARAJAN, 2014; HAMARI; SJOKLINT; UKKONEN 2015).

Inicialmente, las prácticas relacionadas al movimiento colaborativo no tenían ánimo de lucro y se inspiraban en los modelos de bienes comunes, caracterizados por el acceso gratuito y temporal de los recursos y servicios; como los casos de Linux (programa informático fundado en 1991), Wikipedia (enciclopedia de acceso libre

6 En inglés, las expresiones más comunes son: *sharing economy, collaborative economy, collaborative consumption, disruptive economy, platform capitalism, access economy, on-demand economy, peer-to-peer economy, platform economy, crowd-based capitalism*, entre otros.

7 Maximum utilization of assets through efficient models of redistribution and shared access (BOTSMAN, 2013).

desde el 2001) o Couchsurfing (red social de turistas y viajeros implantado en 2004) (SLEE, 2017). Sin embargo, cada vez más el concepto se fue ajustando para describir una serie de nuevos modelos económicos que involucran transacciones o intercambio de consumo a través de aplicativos y plataformas digitales (TAEIHAGH, 2017), dando lugar a disruptivas corporaciones de negocio proclamadas como “colaborativas”, donde diversas organizaciones han crecido exponencialmente en casi todos los sectores económicos⁸, produciendo significativos cambios estructurales en la sociedad y en lo cotidiano (DAVIDSON; INFRANCA, 2016).

En ese sentido, Juliet Schor (2014) presenta a la economía colaborativa como una gama de plataformas digitales centradas en el concepto altamente discutido de “compartir” para llevar a cabo una gran variedad de actividades realizadas con diferentes estructuras organizativas, tanto lucrativas como no lucrativas y que esencialmente están vinculadas al modelo empresa-persona o business-to-peer (B2P) para su funcionamiento (SCHOR, 2014). Por su parte, la Comisión Europea intenta concentrar los diversos enfoques en torno al concepto y adopta la siguiente definición:

(...) el término «economía colaborativa» se refiere a modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares (...) implica a tres categorías de agentes i) prestadores de servicios que comparten activos, recursos, tiempo y/o competencias —pueden ser particulares que ofrecen servicios de manera ocasional («pares») o prestadores de servicios que actúen a título profesional («prestadores de servicios profesionales»); ii) usuarios de dichos servicios; y iii) intermediarios que —a través de una plataforma en línea— conectan a los prestadores con los usuarios y facilitan las transacciones entre ellos («plataformas colaborativas»). Por lo general, las transacciones de la economía colaborativa no implican un cambio de propiedad y pueden realizarse con o sin ánimo de lucro (COMISIÓN EUROPEA, 2016, p. 3).

Dentro de los distintos abordajes, hay autores que presentan un panorama halagador sobre el desarrollo de la economía colaborativa, al considerar que favorece la igualdad, en la medida en que abre nuevas oportunidades, a partir de actitudes y valores basados en compartir, colaborar y cooperar (SUNDARARAJAN, 2016). Según Cañigüeral (2019) dichas prácticas son esenciales ante la imperante y urgente necesidad de reorientar la economía para ponerla al servicio y a la escala de las personas; así como la capacidad de disminuir el impacto medioambiental y aliviar

⁸ Como son el transporte (Uber y Blablacar); alojamiento turístico (Airbnb); redes sociales (Facebook y Twitter); distribución (Amazon y Ebay), entrega (Ifood), etc.

problemas sociales como el hiper-consumismo y la pobreza, mediante la coordinación económica dentro de las comunidades (HAMARI; SJÖKLINT; UKKONEN, 2015).

No obstante, existen autores que debaten esta posición y consideran a las empresas de economía colaborativa como una nueva forma de explotación laboral, con bajos salarios, creciente desigualdad económica y disminución de los derechos de los trabajadores, al extrapolar procedimientos capitalistas a las nuevas plataformas de producción, intercambio y consumo (SCHOLZ, 2016). Asimismo, los autores señalan que este modelo actúa bajo prácticas de carácter masivo que, antes que compartir, guardan más relación con la reducción de los costes vinculados a los desafíos de la información, comunicación, negociación y resolución de las transacciones entre las partes, a un nivel casi nulo gracias a internet, conectando más fácilmente oferta y demanda (SRNICEK, 2017; SLEE, 2017).

Bajo este enfoque, Nick Srnicek (2017) alude al concepto de “capitalismo de plataforma” para estudiar la articulación entre el sistema capitalista y los nuevos agentes que intervienen en él: las plataformas digitales. Sobre este tema, el autor argumenta que aún cuando la mayoría de las plataformas se refieren a los valores de la economía colaborativa, permitiendo el intercambio directo de todo tipo de productos (bienes y servicios) y factores de producción (maquinaria y mano de obra), están organizadas y mediadas por firmas comerciales, alejándolas de las raíces del movimiento de compartir anticapitalista original. Por consiguiente, Oskam y Boswijk (2016) proponen utilizar el término de “economía en red” para referirse a compañías como Uber y Airbnb donde las conexiones pueden usarse para beneficio mutuo, pero también con intenciones comerciales:

Lo que tienen en común empresas como Uber, Airbnb, Task Rabbit o Postmates es que son plataformas que coordinan la oferta y la demanda de productos y servicios que, en su forma actual, antes no estaban disponibles en el mercado. Uber es una plataforma en la que las personas que buscan un taxi encuentran rápidamente a su taxista no profesional, semiprofesional y real, lo que permite a los conductores volverse emprendedores. Airbnb permite a las personas subarrendar sus casas; Task Rabbit conecta la oferta y la demanda para las tareas del hogar (...) Si bien puede ser conveniente hacer uso de estos servicios, no tienen absolutamente nada que ver con compartir. Representan una expansión de la economía de mercado habilitada digitalmente, que, nuevamente, es lo opuesto a compartir⁹ (OSKAM; BOSWIJK, 2016, p. 26)

⁹ *What companies as Uber, Airbnb, Task Rabbit or Postmates have in common is that they are platforms coordinating supply and demand of products and services that in their present form were previously unavailable*

Por su parte, Abílio, Amorim y Grohmann (2021) utilizan el término “empresaplicativo” para referirse a las firmas que estimulan nuevas formas de tercerización y transferencia de costos y ganancias por medio de su propio software o plataforma, conectando a los usuarios (trabajadores y consumidores) al tiempo que dictan y administran sus propias reglas de esta conexión. Asimismo, Muñoz y Cohen (2017, p.8) describen a dichas compañías como un “modelo de negocio tecnológico basado en la multitud”¹⁰, por presentar una alta dependencia de las innovaciones tecnológicas para facilitar un elevado número de interacciones entre pares, lo que les permite una gran oportunidad de escalar con rapidez y una alta propensión a tener inversiones tradicionales de capital de riesgo. Así pues, las plataformas en línea resultan ser el denominador común para una variedad de actividades, pues representan la estructura fundamental para digitalizar todas las relaciones que se dan en el marco de las actividades económicas y sociales (CAÑIGUERAL, 2019). Precisamente, Cohen y Sundararajan (2017) definieron las plataformas colaborativas, como nuevas corporaciones de mercados híbridos que centralizan actividades asociadas con la prestación de servicios (como marca, confianza y pagos) mientras que descentralizan otros (como precios, infraestructura y prestación de servicios).

De este modo, la economía colaborativa engloba un fenómeno complejo, heterogéneo y dinámico, con características y manifestaciones en diferentes escalas de mercados, productos y servicios (LOBO, 2020). Se presenta como un caso paradigmático que ha ido ganando enfoques multidisciplinarios para su entendimiento, al mismo tiempo que la retórica del “compartir” va dando lugar a debates en los diferentes ámbitos académicos, políticos y legales sobre los posibles efectos, tanto positivos como negativos, de las nuevas prácticas de producción y consumo en el escenario económico mundial. Además, la existencia de una amplia gama de conceptos y actividades en torno a la economía colaborativa se traduce a nivel empírico en la dificultad para evaluar y consensuar sus implicaciones en los diferentes espacios y contextos de la sociedad (MUÑOZ; COHEN, 2017; GURRAN, 2018).

on the market. Uber is a platform where people looking for a cab quickly find their non-, semi-, and real-professional taxi driver, thus enabling drivers to become entrepreneurial. Airbnb allows people to sublet their houses; Task Rabbit connects supply and demand for chores, Postmates for deliveries, Instacart for grocery shopping. While it might be convenient to make use of these services, they have absolutely nothing to do with sharing. They stand for a digitally enabled expansion of the market economy, which, again, is the opposite of sharing (OSKAM; BOSWIJK, 2016, p. 26)

¹⁰ En inglés el término utilizado por los autores es *crowd-based tech business model* (MUÑOZ; COHEN, 2017)

3.1.1 Airbnb y el auge de los alquileres mediados por plataformas

En el sector del alojamiento turístico, la economía colaborativa experimentó un auge en los últimos diez años, ofreciendo una alternativa a los sistemas tradicionales de hospedaje (HERRERO, 2017). En el caso de Airbnb y las plataformas de alquiler a corto plazo, el recurso que se moviliza es la vivienda, al “convertir el valor de uso de una vivienda temporalmente infrautilizada, en una oferta de hospedaje” (GIL, 2020, p. 6). Por su parte, la compañía norteamericana fundada en 2008 en la ciudad de San Francisco, es considerada referencia del modelo colaborativo por conectar a personas que disponen de un espacio con otras que buscan donde alojarse, por medio de un software que permite el acceso temporal a un espacio subutilizado a cambio de una compensación económica (OSKAM; BOSWIJK, 2016; GURRAN & PHIBBS, 2017). De esta forma, Airbnb se posicionó como la empresa líder en la industria de alquileres a corto plazo, ya sea por la velocidad de su expansión en dimensiones globales, como por sus implicaciones en diversas ciudades del mundo (LOBO, 2020; SERRANO; SIANES; ARIZA-MONTES, 2020).

De acuerdo con Montoya y Fernández (2018, p. 100) el fenómeno de los alquileres con fines turísticos “no es nuevo, sino que ha adquirido en los últimos años una nueva dimensión en el marco de la economía colaborativa”. En la misma línea, Suárez (2017) señala que esta actividad ha cambiado a una escala virtual y global y que “la novedad, por tanto, no radica en el modelo alojativo o en el destino turístico, sino en el modo masivo en que estos alojamientos son ofrecidos en el mercado a través de plataformas” (SUÁREZ, 2017, p. 153). Sin duda, factores importantes y constantes como los avances tecnológicos, el cambio sociocultural y la globalización, contribuyeron a la expansión, consolidación y éxito de las plataformas P2P y B2P, incluyendo el servicio de hospedaje (OSKAM; BOSWIJK, 2016).

Así, Airbnb, cuyo valor de mercado supera los 100 mil millones de dólares para enero de 2021 (AIRBNB SUPERA..., 2021), empezó como una propuesta simple que combinaba beneficios económicos para los viajeros y para los residentes de áreas turísticas, proporcionando un espacio creado para que los particulares intercambiasen bienes (alojamiento) y servicios (experiencias) a cambio de una transacción (reserva) en una plataforma habilitada para el “compartir” y con un “estilo de vida colaborativo” (OSKAM; BOSWIJK, 2016).

Según Suárez (2017, p. 153) Airbnb es una “compañía de hospedaje que no tiene un solo hotel (...) opera como una red social en la que las personas ponen sus casas (completas o habitaciones) a disposición de los turistas por el precio que cada uno estime oportuno”. De este modo, la plataforma, se encarga de gestionar el cobro y el pago de forma segura y, a cambio de esta labor mediadora, recibe una comisión por parte de los huéspedes y anfitriones (SUÁREZ, 2017). Por su parte, Srnicek (2017) clasifica a Airbnb dentro del grupo de las “plataformas austeras”¹¹, que son aquellas que operan con un modelo de negocio de propiedad mínima de activos, pero son dueñas del software que habilita el servicio y de una gran estructura tecnológica para monopolizar, extraer, registrar y analizar grandes cantidades de datos.

Originalmente, Airbnb se describió así mismo como un “mercado comunitario” que crea flexibilidad financiera, proporcionando a los huéspedes alojamientos únicos a precios asequibles y una plataforma para que los anfitriones puedan monetizar su espacio extra (AIRBNB, 2012, s.p). Del mismo modo, sus fundadores describieron a la compañía como “un líder orgulloso en el movimiento del consumo colaborativo, que conecta a las personas con una nueva economía compartida” (AIRBNB, 2012, p. 2). Desde entonces, Airbnb se ha posicionado como la plataforma líder en sector de hospedaje turístico, alcanzando una gran popularidad, creciendo extraordinariamente rápido llegando a reservar millones de noches de alojamiento para turistas de todo el mundo (GUTTENTAG, 2015). Actualmente, según cifras publicadas en su página web, para junio de 2021, la compañía contaba con 5,6 millones de listados activos y 4 millones de anfitriones que han recibido más de 900 millones de llegadas de huéspedes en aproximadamente 100 mil ciudades (AIRBNB, 2022).

Si bien Airbnb se ha convertido en la mayor red de alojamiento turístico, no es la única plataforma que ofrece hospedaje en casas y habitaciones privadas de manera colaborativa y bajo el modelo peer-to-peer (HAJIBABA; DOLNICAR, 2018). La Tabla 6 muestra una relación de las plataformas más importantes alrededor del mundo que ofrecen servicios similares.

11 En inglés el término utilizado por el autor es *lean platforms* (SRNICEK, 2017, p. 49)

Tabla 6 – Plataformas digitales de alojamiento y alquileres a corto plazo

Plataforma	Año de fundación	Sede	Modelo de arrendamiento	Ingresos de la plataforma	Tamaño de la plataforma
HomeExchange	1992 HomeExchange, 2011 GuestToGuest	París, Francia	Puntos obtenidos por los huéspedes al pagar por su estancia	Cuota de socio pagada por los usuarios	450 mil viviendas en 187 países
Vrbo	1995 VRBO, 2005 HomeAway	Austin, EE.UU.	De pago	Suscripción pagada por los anfitriones o comisiones por las reservas	2 millones de ofertas
Booking.com	1996	Amsterdam, Países Bajos	Pago en hoteles (principalmente), viviendas y apartamentos	Comisiones por las reservas	2,4 millones de ofertas de viviendas, apartamentos, estancias en hogares, etc.
TripAdvisor Rentals	1999 Holiday Lettings, 2004 Vacation Home Rentals, 2005 Niumba, 2007 FlipKey, 2009 HouseTrip	Needham, EE.UU.	De pago	Suscripción pagada por los anfitriones o comisiones por las reservas	830 mil propiedades en 190 países
Couchsurfing	2004	San Francisco, EE.UU.	Gratuita	Cuota de socios en ciertos países; cuota de verificación opcional	14 millones de socios
Airbnb	2008	San Francisco, EE.UU.	De pago	Comisiones por las reservas	4 millones de anfitriones, 5,6 millones de ofertas en más de 220 países y regiones
Wimdu	2011	Berlin, Alemania	De pago	Comisiones por las reservas	350 mil ofertas
Tujia	2011	Beijing, China	De pago (también en hoteles)	Comisiones por reservas	Un millón de ofertas, principalmente en China
Xiaozhu	2012	Beijing, China	De pago	Comisiones por las reservas	500 mil ofertas, principalmente en China

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: Hajibaba y Dolnicar (2018, p. 65)

Sobre el auge de la plataforma, Boswijk (2017) apunta que los factores del éxito de Airbnb, al igual que otras gigantes de la economía colaborativa, se basa en el aprovechamiento de los activos por medio de una interfaz inteligente, en la gestión de algoritmos y macrodatos, así como en un sentido de compromiso con la comunidad, al crear una sensación de empoderamiento de los usuarios y trabajadores autónomos, donde los consumidores se convierten en “co-creadores de valor y tienen el potencial de convertirse en empresarios al gestionar sus activos como la energía solar y alquilar sus casas y apartamentos” (BOSWIJK, 2017, p. 5).

Inicialmente, Guttentag (2015) había señalado que el atractivo distintivo de Airbnb, se centraba en el ahorro de costos, en la comodidad de hospedarse en un hogar de forma segura, en un sistema de clasificación que genera confianza y en el potencial de ampliar el servicio más allá del alojamiento tradicional hotelero al incluir una gran variedad de prácticas y experiencias locales más auténticas. Sin embargo, a partir de un estudio basado en la motivación de las personas para usar la plataforma, el autor revela que el crecimiento de los alquileres a corto plazo se debió en gran medida por el interés de los turistas en encontrar un alojamiento de bajo presupuesto y no tanto en una experiencia local auténtica (GUTTENTAG, 2017).

Por su otra parte, la plataforma ofrece al usuario o anfitrión diversas opciones para arrendar su propiedad: i) alquiler temporal de una parte de la residencia principal (por ejemplo, una o más habitaciones) mientras su residente está presente; ii) alquiler temporal de una vivienda que normalmente se utiliza como residencia principal (o secundaria) mientras su residente está fuera y; iii) alquiler profesional o comercial de una vivienda que no se utiliza como residencia principal (COLOMB; SOUZA, 2021). En consecuencia, para Javier Gil (2020) la forma en que se desarrollan los diferentes tipos de alquileres temporales en la plataforma hace que el principio de compartir un hogar se vuelva más complejo, ya que, a diferencia de otros bienes, la vivienda constituye un recurso especial que cumple diversas funciones dentro de la sociedad (hogar, activo económico, patrimonio a largo plazo, etc).

Si bien el distintivo de Airbnb se basa en el modelo de *home-sharing* o casa compartida –donde la vivienda se considera un bien temporalmente en deuso y habitualmente el anfitrión vive en la casa, estando o no presente mientras hospeda al visitante– en la actualidad, muchas de las formas en que las viviendas son arrendadas en la plataforma “no cumplen con los principios de las economías colaborativas ni se pueden considerar formas o modelos de hospedaje colaborativo” (GIL, 2020, p. 9).

Por consiguiente, diversos estudios alrededor del mundo señalan que el modelo de negocios desarrollado por Airbnb, aunado a la intensificación del turismo urbano, ha interferido en la dinámica del espacio urbano, causando problemas de distinta naturaleza en los sectores donde actúa, influyendo en la economía local, en el mercado inmobiliario de alquiler y en la calidad de vida de los propios residentes, además de generar procesos de desplazamiento y expulsión de la población de sus viviendas (COCOLA-GANT, 2018; GURRAN, 2018; GIL; SEQUERA, 2018; WACHSMUTH; WEISLER, 2018).

3.2 AIRBNB Y LOS IMPACTOS ASOCIADOS CON EL MERCADO DE VIVIENDA

De acuerdo con López-Gay (2019) la presencia de inmuebles de uso turístico tiene una fuerte influencia en su entorno, sobre todo en áreas urbanas donde la vivienda es un bien escaso y caro. Por tanto, el crecimiento significativo del turismo urbano, aunado al aumento de los alquileres a corto plazo ha derivado una serie de procesos que están actualmente en el centro de los debates sociales y políticos (CÓCOLA-GANT, 2019). Desde el punto de vista de la planificación urbana, los efectos asociados a la popularización internacional de Airbnb, están siendo objeto de varios estudios y controversias, principalmente porque se responsabiliza a la plataforma de estar impulsando nuevas formas de especulación y turistificación (GIL, 2020).

Si bien las externalidades positivas o negativas dependen en gran medida de una variedad de factores, como el tamaño de la ciudad, la industria turística establecida y la cantidad, ubicación y concentración de los listados de Airbnb en un tiempo determinado (OSKAM; BOSWIJK, 2016) se ha demostrado que la intensificación de los alquileres a corto plazo en determinados sectores de la ciudad, ha provocado un significativo impacto socioespacial y económico (GIL Y SEQUERA, 2018). Por consiguiente, en esta sección nos enfocaremos en los principales procesos que resultan de la irrupción de Airbnb en el mercado habitacional.

3.2.1 Profesionalización de Airbnb y mercantilización de la vivienda

Diversos autores señalan que la concentración de multigestores (anfitriones con más de un anuncio) puede ser un indicio de la profesionalización de Airbnb (GIL, 2020). Sobre este punto, Agustín Cócola-Gant (2019) señala que los alquileres a corto plazo constituyen una nueva oportunidad de negocio para inversores, empresas turísticas y propietarios individuales y, por esta razón, los residentes a largo plazo representan una barrera para la acumulación de capital. Así, arrendar temporalmente una vivienda en Airbnb se ha tornado cada vez más una actividad profesionalizada:

Actualmente, existen diversas empresas que, a cambio de un porcentaje de rendimiento, se encargan de la gestión de Airbnb, recibiendo los turistas, realizando las limpiezas y promoviendo el apartamento en el cada vez más competitivo mercado interno de Airbnb. De hecho, por el sistema de *ranking* y *reviews* que Airbnb proporciona es cada vez más difícil para los particulares competir con los servicios prestados por los grandes grupos que gerencian múltiples apartamentos (...) En este sentido, se verifica un crecimiento de la profesionalización asociada a Airbnb y una reducción de las dinámicas relacionadas con la economía colaborativa (CÓCOLA-GANT, 2019, p. 17).

Por su parte, Javier Gil (2019) explica que en la plataforma de Airbnb existen distintos tipos de proveedores: i) Anfitriones esporádicos: personas que hospedan de manera puntual a lo largo del año en su primera residencia; ii) Anfitriones permanentes: personas que hospedan de manera continua a lo largo del año; iii) Anfitriones profesionales: personas que alquilan viviendas en el mercado residencial, para subarrendar las habitaciones o la vivienda en Airbnb y; iv) Anfitriones inversores: personas que extraen vivienda del mercado residencial para alquilarla en Airbnb. Además, el autor declara que “cada tipo de anfitrión responde a una forma de realizar la actividad, en relación a distintas variables: si se comparte la vivienda, cuántos días al año se hospeda, si es primera o segunda residencia, etc” (GIL, 2019, p. 3).

Por consiguiente, a partir de la disponibilidad en que un inmueble es ofertado en la plataforma, es posible identificar la proporción de anfitriones comerciales (permanentes, profesionales e inversores) versus no comerciales (esporádicos) (REINHOLD; DOLNICAR, 2021). Como resultado, una alta concentración de anfitriones con múltiples listados de apartamentos y casas enteras en la plataforma, que además se reservan con frecuencia, figuran la categoría que más probablemente contribuya a la mercantilización de las viviendas como hospedaje turístico y a su eliminación en el mercado de alquileres a largo plazo (LEE, 2016; GIL, 2020).

En ese sentido, estudios empíricos en diversas ciudades del mundo evidencian un proceso de profesionalización de Airbnb a lo largo del tiempo (REINHOLD; DOLNICAR, 2021). Por ejemplo, Gil y Sequera (2018) identificaron este proceso en su trabajo de investigación, revelando que, en la ciudad de Madrid la mayor parte de los anfitriones no correspondían al modelo peer-to-peer de alojamiento, sino a empresas que se dedican al negocio de hotelería poniendo en renta espacios que no son considerados bienes sub-utilizados, reflejado en una alta concentración de anfitriones con múltiples anuncios y una alta disponibilidad durante todo el año:

(...) los anfitriones profesionales e inversores no cumplen con este principio básico de las economías colaborativas, ya que su actividad consiste en extraer vivienda del mercado residencial para introducirla en Airbnb y alquilarla de manera continua a lo largo del año. Esta actividad no genera ingresos extras, sino que se trata de un negocio propio de la economía tradicional. Además, se observa que detrás de esta actividad se encuentran inmobiliarias, empresas especializadas, así como grandes y pequeños propietarios de vivienda. Por lo tanto, este tipo de actividad no responde al modelo p2p, sino a un modelo de hospedaje comercial que se desarrolla sobre una plataforma de hospedaje entre particulares (GIL; SEQUERA, 2018, p. 19)

Recientemente, los mismos autores publicaron un estudio más detallado cuyo argumento principal se basa en el hecho de que la ciudad madrileña vive un proceso de monopolización, impulsado por actores profesionales especializados en el negocio de la renta de apartamentos como alquileres a corto plazo, que operan principalmente dentro de la región central de la ciudad, donde un sólo anfitrión puede llegar a tener hasta 211 listados de Airbnb (GIL; SEQUERA, 2020). En esta misma línea de investigación, el trabajo de Ortuño y Jimenez (2019) basado en el análisis descriptivo de Airbnb en las principales ciudades de España señala como resultado:

i) una evolución creciente en la oferta de Airbnb, mucho más pronunciada en grandes capitales de provincia (Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante, etc.), que incluso ha llegado a superar el número de camas hoteleras estimadas (caso de Málaga); ii) un reducido nivel de concentración de la propiedad; iii) una mayor subida en precios hoteleros que los alojamientos de Airbnb, especialmente en las grandes ciudades; iv) incremento en el grado de ocupación hotelera, a pesar de la presencia de este nuevo operador; v) tendencia de precios de alquiler creciente en Madrid, Barcelona y otras grandes ciudades, llegando en alguna a ser más rentable para un propietario alquilar vía Airbnb que a largo plazo (ORTUÑO; JIMENEZ, 2019, p.65).

Igualmente, la investigación realizada por Deboosere et al. (2019) en la ciudad de Nueva York entre 2014 y 2016, reveló cómo la profesionalización del mercado de alquiler a corto plazo fue impulsando más ingresos a un segmento más estrecho de anfitriones. Los hallazgos sugieren que los anfitriones profesionales o *superhost*¹² obtuvieron una prima significativa al convertir viviendas residenciales en vecindarios accesibles para el hospedaje en Airbnb, dado que los listados de propiedades enteras presentaron un valor 51.2% más alto que los listados de habitaciones privadas y comprendieron el 61,1% del total de la muestra analizada. Por esta razón, los autores concluyen que los residentes a largo plazo de vecindarios mejor localizados podrían enfrentar una presión de desplazamiento creciente y un mayor riesgo de ser relegados a barrios menos accesibles (DEBOOSERE, 2019, p. 152).

Bajo este raciocinio, Raul Olmedo Neri (2020, p.51) argumenta que estos nuevos procesos de revalorización y mercantilización de la vivienda, aunado al desplazamiento de la población local en determinadas zonas, no se debe a cuestiones propias del entorno, sino a una lógica de “resignificación económica del espacio orientada a satisfacer una de las nuevas demandas de la sociedad globalizada”.

12 Una distinción que Airbnb otorga a los anfitriones que alquilan con frecuencia, reciben críticas altas y responden en sus comunicaciones (DEBOOSERE et al. 2019)

3.2.2 Disminución de la oferta residencial para alquiler a largo plazo

En las grandes ciudades con fuertes presiones demográficas, intensos flujos de visitantes y stock de vivienda limitado, el aumento del mercado de alquileres para hospedaje turístico se incorpora como una nueva presión de carácter residencial, en la medida en que los inversores comerciales están motivados a comprar cada vez más propiedades residenciales para convertirlas en alojamientos de Airbnb, al mismo tiempo que los propietarios existentes pasan de ofrecer alquileres permanentes por alquileres a corto plazo (GURRAN; PHIBBS, 2017). De esta forma, la plataforma se consolida como una novedosa herramienta que acelera los ciclos de acumulación de capital en el sector inmobiliario mediante la renta, dado que los ingresos suelen ser mayores y los compromisos contractuales menores (NERI, 2020, p. 51).

Según Sheppard y Udell (2016) el origen de dicha conversión tiene que ver con una serie de “mecanismos de transmisión” de capital que pueden incentivar la especulación sobre los valores de venta y alquiler de las propiedades residenciales. Sobre esta cuestión, los autores explican que:

(...) las residencias pueden mantenerse como un activo y alquilarse a través de Airbnb para generar un flujo de ingresos. Esto puede permitir especular sobre una potencial revalorización del capital, así como generar ingresos por alquiler durante el período de propiedad. Estos ingresos y ganancias potenciales de capital podrían atraer a los inversionistas a comprar propiedades residenciales que no sean para su propio uso y mantener los inmuebles por más tiempo, ya que los ingresos por alquiler obtenidos a través de Airbnb reducen el costo de propiedad. Cualquiera de estos mecanismos aumentaría la demanda efectiva de vivienda e incrementaría el precio de venta y alquiler de estas unidades. Esto afectaría potencialmente tanto el precio de venta de propiedad absoluta como el precio de alquiler porque la disposición a pagar tanto de los compradores como de los inquilinos aumentaría debido a este aumento potencial en los ingresos (SHEPPARD; UDELL, 2016, p. 8).

Sobre este tema, diferentes investigaciones han demostrado que las plataformas de alojamiento como Airbnb están restringiendo los mercados de alquiler a largo plazo para los habitantes, al constatar que cada vez más viviendas residenciales se están transformando en viviendas turísticas (LLOP, 2016; LEE, 2016, GIL, 2019). Asimismo, Gutiérrez et al. (2017) observa en su análisis sobre la distribución espacial de los alojamientos turísticos en la ciudad de Barcelona que la oferta de Airbnb presenta una autocorrelación espacial positiva mayor que la de los hoteles, revelando además problemas de convivencia entre la nueva oferta de hospedaje y la población residente. Sobre esta cuestión, Payão y Vita (2018) señalan:

(...) cuando alquilar un apartamento en este modelo se torna más ventajoso que arrendar por un largo plazo, pasa a existir un problema de habitación. Mientras el turista de la ciudad tiene múltiples opciones de elección en su búsqueda por hospedaje, aquel que procura una vivienda, residencia a largo plazo, enfrenta un mercado cada vez más restringido (PAYÃO; VITA, 2018, p. 219)

Desde la perspectiva de los efectos de este fenómeno sobre el mercado de vivienda, Gil y Sequera (2018, p.22) se preguntaron si la actividad de Airbnb en Madrid estaba produciendo un proceso de sustitución de vivienda residencial por vivienda para turistas: “¿cuántas viviendas se han extraído del mercado del alquiler de larga duración y se han convertido en viviendas para turistas en Airbnb?”. Para realizar dicha estimación, los autores seleccionaron todos los anuncios de Airbnb que se alquilaban como “alojamiento entero” durante más de 90 días al año, revelando que para la ciudad de Madrid se habrían extraído potencialmente más de 6.000 viviendas del mercado de alquiler permanente (GIL; SEQUERA, 2018). Sobre este tema, los autores concluyen que:

El efecto de sustitución de vivienda residencial por vivienda para turistas, en el distrito de Madrid más afectado por la turistificación, amplía de forma exponencial los efectos de la turistificación, ya que tiene un fuerte impacto sobre los precios de los alquileres, los desplazamientos de la población local, la convivencia en el barrio y la transformación del comercio local (GIL; SEQUERA, 2018, p. 23).

Por otra parte, Guttentag (2017) destaca que, aunque Airbnb representa un porcentaje pequeño en relación con el total de viviendas existentes, puede suponer un porcentaje muy importante en algunos barrios céntricos, como sucede en el casco antiguo de la ciudad de Barcelona. Por ejemplo, su estudio indicó que el 9,6% de las viviendas en el centro histórico de la ciudad se encontraban ofertadas en Airbnb, y en el barrio Gótico, dentro de la zona antigua de la ciudad, el porcentaje alcanzaba el 16,8%. Esto coincide con el trabajo de Coles et al. (2017), donde analiza los datos extraídos de la plataforma en la ciudad de Nueva York y documenta cómo los alquileres a corto plazo se han extendido a un conjunto más amplio de vecindarios a lo largo del tiempo, destacando una elevada concentración de anuncios en el centro de la ciudad. Además, los autores concuerdan cuando enfatizan que, en estas áreas centrales, el tejido socioeconómico se ha visto sometido a importantes presiones causadas por la expansión de alojamientos turísticos mediados por la plataforma, ya que reduce la presencia de población local y “elitiza” los barrios con ciertas particularidades, debilitando así las relaciones vecinales (LÓPEZ-GAY, 2019).

3.2.3 Aumento en el precio de alquileres y desplazamiento de residentes

Aún cuando la subida de los alquileres no se pueda explicar exclusivamente a partir del desarrollo de Airbnb (CAMPUZANO, 2019), diferentes estudios han aportado evidencias sobre el vínculo entre la concentración de la oferta de alojamiento turístico y el aumento de los precios del alquiler tradicional (GIL; SEQUERA, 2018; KOSTER, et al. 2019; ZOU, 2019). Bajo esta perspectiva, el trabajo de Sheppard y Udell (2016, p.39) es quizás una de las primeras investigaciones que intenta cuantificar el impacto en los precios de las propiedades inmobiliarias por la entrada de Airbnb en la ciudad de Nueva York, revelando que el aumento en la oferta de Airbnb en una determinada zona está asociado con aumentos del 6% al 11% en el valor de la vivienda.

Por otra parte, Dayne Lee (2016) se centra en la ciudad de Los Ángeles para investigar los impactos de Airbnb en el sector habitacional, y revela que los anuncios de la plataforma se aglutinan principalmente en los barrios más valorizados de la ciudad, concentrando casi la mitad de los listados y el 69% de todos los ingresos generados en la localidad. Además, el autor apunta que, en 2014, la renta en estos vecindarios fue un 20% más alta que el año anterior, con un aumento de 33% más rápido que la media del resto de la ciudad. Como resultado, el autor señala que 7.316 unidades fueron retiradas del mercado de alquiler residencial, por tratarse de apartamentos enteros ofertados en la plataforma de forma permanente (LEE, 2016).

Recientemente, el estudio de Lagonigro, Martori y Apparicio (2020) reveló que Barcelona cuenta con 12 pisos de alquiler vacacional registrados en Airbnb por cada 1.000 habitantes, presentando la tasa de alojamientos más alta de Europa. Asimismo, los autores destacan que la fuerte presencia de Airbnb en zonas tradicionales de la ciudad ha provocado, entre otros factores, una pérdida de la densidad de la población, así como un aumento considerable de los precios de las viviendas de entre el 68% y el 133%, en el periodo entre 2012 y 2018. Igualmente, los resultados de otro estudio en Barcelona durante el período 2009 y 2016, ya habían sugerido que Airbnb era el responsable de un aumento del 4% en los alquileres en comparación a otros barrios sin la presencia de la plataforma (SEGÚ, 2018).

Sumado al problema económico de encarecimiento de los precios y de ausencia de viviendas para el uso residencial, diversos autores sugieren que la intensificación de Airbnb en zonas centrales de la ciudad viene acompañada a menudo de procesos de desalojo de los habitantes del barrio (CÓCOLA-GANT, 2016;

GUTIÉRREZ et al., 2017). Sobre este punto, investigaciones en la ciudad de Lisboa revelan el problema de expulsión de residentes debido a la presión inmobiliaria por generar mayor oferta de alquiler en zonas especialmente turísticas, afectando no sólo a inquilinos de bajos recursos económicos, sino también a residentes de clase media (CÓCOLA-GANT, 2016; CÓCOLA-GANT; GAGÓ, 2019). En consecuencia, el autor llamó a este proceso de “desplazamiento colectivo”, para referirse a la sustitución de la vida residencial por el turismo. Del mismo modo, puede ocurrir un “desplazamiento excluyente” cuando los precios de alquiler han aumentado hasta tal punto que el barrio se vuelve inasequible para los recién llegados (CÓCOLA-GANT, 2016).

Esta problemática ya había sido anunciada por Kerstin Bock (2015) al señalar que el enorme éxito de Airbnb no sólo resalta las preferencias cambiantes de los turistas, sino que también tiene implicaciones para las ciudades, sus residentes y negocios, dando origen a una serie de protestas vecinales, de sindicatos y defensores de la vivienda en diversas localidades de Europa. De acuerdo con la autora:

No solo los establecimientos de alojamiento tradicionales y otras empresas se verán afectados por una competencia cada vez mayor de la economía colaborativa, sino que la economía colaborativa también está provocando cada vez más temores de gentrificación y, en particular, de un aumento de los alquileres y los precios de las propiedades entre los residentes locales. Si bien hay poca evidencia sobre en qué medida la economía colaborativa y el turismo en general están acelerando los procesos de gentrificación, en algunas ciudades se ha culpado a los turistas de oleadas de procesos de gentrificación por parte de los residentes locales. En los últimos años, este resentimiento hacia los turistas se ha hecho especialmente evidente en las ciudades de Barcelona y Berlín¹³ (BOCK, 2015, p.5).

Asimismo, Truyols (2021) señala que el nuevo modelo de alojamiento puede incentivar procesos de gentrificación turística, explicado por el autor como:

(...) la pérdida paulatina de las características tradicionales de un barrio o un área de una localidad determinada debido al auge de su número de habitantes de tipo vacacional, residencial o temporal, que altera la composición social de la zona y aleja de ella a las clases populares y a sus establecimientos tradicionales, produciendo además un encarecimiento general de precios y rentas de viviendas y locales (TRUYOLS, 2021, s.p).

13 *The company's enormous success not only highlights changing tourist preferences, but has also implications for cities, their residents and businesses. Not only will traditional accommodation establishments and other businesses be affected by an increasing competition from the sharing economy, but the sharing economy is also increasingly causing fears of gentrification, and particularly of rising rents and property prices, amongst local residents. While there is little evidence to what degree the sharing economy, and tourism in general, is accelerating gentrification processes, in some cities tourists have been blamed for waves of gentrification processes by local residents. In recent years, this resentment towards tourists has become particularly evident in the cities of Barcelona and Berlin* (BOCK, 2015, p.5).

Aún cuando las plataformas de alquiler a corto plazo no sean el agente principal de la gentrificación en áreas turísticas, el carácter disruptivo de esta actividad está contribuyendo a dificultar la oferta de alquileres asequibles en los sectores más populares de la ciudad (SLEE, 2017; NIEUWLAND; MELIK, 2018) en el sentido de impulsar un “sobredimensionamiento económico” en las zonas que adquieren valor para los inversores interesados en la acumulación de capital mediante la renta constante de alquileres para huéspedes intermitentes (NERI, 2020, p. 50). En este contexto, concordamos con el autor cuando señala que el fenómeno de Airbnb ha complejizado el proceso de gentrificación, ampliando sus formas de presencia y materialización en lugares con fuerte demanda turística:

En comparación con la lógica clásica de la gentrificación, esta nueva forma de renta, caracterizada por un intermediario tecnológico no visible pero sí participante, no responde a un proceso tácito de compraventa de residencias o espacios de vivienda por parte de una clase alta a una clase media o baja (...) Es, más bien, una modificación y aceleración en la renta/alquiler de un lugar donde la población residente sin propiedad es desplazada por las altas tasas de ganancia que el arrendador adquiere en menor tiempo, al insertar su bien patrimonial en aplicaciones como Airbnb (NERI, 2020, p. 51)

En ese sentido, algunos autores utilizan el término de *Airbnbización* para referirse a un tipo de gentrificación turística impulsada por las plataformas de alojamiento con potencial para dificultar el acceso a la vivienda por medio del alquiler permanente (HARRIS, 2018; GIL, 2019; GIL; SEQUERA, 2020) entendido como “el proceso mediante el cual el mercado de viviendas de alquiler se reduce en favor de un mercado de viviendas de alquiler turístico” (YRIGOY, 2017, p. 4). Por su parte, Cocola-Gant y Gagó (2019) hacen referencia a la expresión “gentrificación de alquiler” para argumentar que Airbnb permite el desarrollo de nuevas oportunidades para que los actores profesionales obtengan ganancias de los bienes raíces.

En definitiva, los efectos atribuidos a la expansión de Airbnb sobre el sector residencial y acceso a la vivienda, hacen referencia a: i) tensiones en el mercado de la vivienda en alquiler; ii) cambios del entorno urbano (actividad comercial, movilidad y espacio público) y; iii) procesos de desplazamiento de la población local más vulnerable (CÓCOLA-GANT, 2016; TRUYOLS, 2021). Aún sobre este tema, Dayne Lee (2016) destaca sobre la importancia de investigaciones que ofrezcan datos precisos para entender hasta que punto las plataformas de hospedaje temporal están afectando el mercado habitacional a medida que provocan aumentos de alquiler, reducen la oferta de viviendas y exacerbaban la segregación.

3.3 EXPERIENCIAS DE REGULACIÓN, DESAFÍOS Y POSIBILIDADES FUTURAS

El incremento y la consolidación de las plataformas de alojamiento exige nuevas formas de abordar la situación para garantizar el derecho a la vivienda y preservar la habitabilidad en determinados sectores de la ciudad. Ante esta inquietud, Stephen Miller (2016) examina cómo interactúan las empresas de la economía colaborativa y el gobierno local para plantear principios sobre los que debería basarse una respuesta reguladora. Según el autor, la economía colaborativa es diferenciada, por lo que requiere una respuesta más allá de la regulación tradicional, además de implicar diversas partes, cada una de las cuales debe tenerse en cuenta al establecer una medida regulatoria. Así, el autor presta especial atención al mercado de alquileres a corto plazo, representado por Airbnb y propone cómo los gobiernos locales pueden reconciliarse con el nuevo modelo económico, en lugar de luchar contra él:

Así como las industrias disruptivas de los taxis y los hoteles han tenido sus propias estructuras regulatorias para abordar sus preocupaciones únicas de salud y seguridad durante décadas, sus análogos de la economía colaborativa también exigen respuestas regulatorias (...) Los reguladores deben tomarse el tiempo para comprender la complejidad de los cambios provocados por la tecnología en los y nuevos mercados para responder con eficacia¹⁴ (MILLER, 2016, p. 152-153).

Del mismo modo, la Comisión Europea (2016) apunta que la entrada en el mercado de las plataformas colaborativas y *peer-to-peer* ofrece una oportunidad a las autoridades públicas para considerar si los objetivos perseguidos en la legislación existente siguen siendo válidos, tanto en relación con los nuevos modelos económicos como con los prestadores de servicios que operan de manera tradicional. Sobre las principales motivaciones para regular Airbnb, la Comisión Europea señala lo siguiente:

Los enfoques reguladores nacionales son diferentes en varios sectores, siendo algunos más restrictivos que otros. Dependiendo del tipo de servicio, la intervención reglamentaria está motivada normalmente por diferentes objetivos de interés público: la protección de los turistas; garantizar la seguridad pública; la lucha contra la evasión fiscal; mantener unas condiciones de competencia equitativas; la protección de la salud pública y la seguridad de los alimentos; remediar la escasez de viviendas asequibles para los ciudadanos, etc (COMISIÓN EUROPEA, 2016, p. 4).

¹⁴ *Just as the disrupted industries of taxis and hotels have each had their own regulatory structures to address their unique health and safety concerns for decades, their sharing economy analogues also demand differentiated regulatory responses (...) Regulators need to take the time to understand the complexity of the changes wrought by the technology to existing and new markets in order to respond effectively* (MILLER, 2016, p. 152-153).

Desde la perspectiva de la planificación y uso del suelo, Gurrán y Phibbs (2017) señalan que las plataformas como Airbnb plantean preguntas importantes a los planificadores y responsables de la formulación de políticas urbanas sobre la eficacia de las regulaciones existentes de alquileres turísticos y residenciales y la medida en que la creciente demanda turística ejerce presión sobre el mercado de vivienda. En consecuencia, los autores señalan que los gobiernos locales deben asegurarse de que los controles de zonificación y desarrollo residencial sean capaces de renovarse, adaptarse y de distinguir entre los diferentes tipos de anuncios de Airbnb para identificar los potenciales impactos en los vecindarios y los mercados de la vivienda, además de incentivar la investigación y análisis continuo del fenómeno para comprender las implicaciones a largo plazo (GURRAN; PHIBBS, 2017).

Otro de los principales argumentos para la regulación de Airbnb tiene que ver con la ilegalidad de sus alojamientos, debido a que en muchas municipalidades las leyes de zonificación y otras ordenanzas prohíben los alquileres a corto plazo sin un registro o licencia comercial (GUTTENTAG, 2016). Sobre este punto, Gurrán y Phibbs (2017) sostienen que todas las modalidades de alojamiento turístico deben considerarse un desarrollo comercial, por lo que debe ser requerido un permiso de planificación a nivel local para su operación. En ese sentido, los autores argumentan que, así como otros negocios de hospedaje, como hoteles, posadas y demás, están restringidos a zonas comerciales o mixtas, Airbnb no debería ser la excepción ya que también forma parte de la configuración de servicios turísticos en la ciudad.

Bajo el enfoque de la planificación urbana, Davinson e Infranca (2016) apuntan que los actores gubernamentales deben planificar de manera integral e imaginar a futuro el papel que juegan las plataformas colaborativas y *peer-to-peer* en la ciudad, así como evitar centrarse únicamente en los efectos más visibles e inmediatos para considerar cómo las regulaciones podrían fomentar el desarrollo de espacios colaborativos y aprovechar los beneficios de las nuevas modalidades económicas, “en lugar de dar respuestas puntuales a cada nueva empresa que interrumpe los esquemas regulatorios existentes” (DAVIDSON; INFRANCA, 2016, p. 276). En esta misma línea de pensamiento, Nick Srnicek (2017) propone que además de la intervención como regulador de las tecnologías existentes, el Estado también debe actuar como desarrollador de plataformas públicas que garanticen a los usuarios, trabajadores y clientes, autonomía, derechos y beneficios.

Por otra parte, considerando que Airbnb utiliza propiedades de terceros en sus operaciones, la proporción de su oferta está sujeta a cambios todo el tiempo, lo que hace que el seguimiento de los datos de forma sistémica sea esencial para que las autoridades municipales puedan comprender los patrones de ocupación de la plataforma en el tejido urbano (SOUZA; LEONELLI, 2021). Esto coincide con la idea de “regulación algorítmica” propuesta por Giovanni Quattrone et al. (2016) que aboga por el análisis continuo de grandes conjuntos de datos para formular una normativa adecuada que responda a las demandas en tiempo real.

En ese sentido, Wegmann y Jiao (2017) sugieren, a partir de su análisis en cinco ciudades de Estados Unidos, cuatro principios generales para los responsables de la formulación de políticas que buscan gestionar los impactos provocados por Airbnb y demás plataformas de hospedaje. Éstos son: i) valorar el *web scraping* como un método imperfecto, pero relativamente barato y eficaz para recopilar datos específicos y monitorear los cambios a nivel local; ii) adoptar enfoques regulatorios microgeográficos para tener en cuenta las diferencias sustanciales de los alquileres a corto plazo en áreas adyacentes; iii) necesidad de una aplicación específica para las regulaciones, lo que sugiere que las tarifas de los permisos podrían usarse para financiar dicha aplicación y, por último, iv) los autores recomiendan que se haga una distinción entre “anfitriones familiares” y operadores comerciales de mayor escala (WEGMANN; JIAO, 2017).

Finalmente, Lee (2016), plantea las siguientes recomendaciones de regulación específicamente para proteger y enfrentar la crisis de vivienda en la ciudad de Los Ángeles: i) establecer un límite de 75 días; ii) prohibir anuncios de viviendas subsidiadas durante un cierto período de tiempo; iii) limitar el número total de anuncios por persona / negocio por año; iv) limitar el número de unidades por bloque de apartamentos y; v) ofrecer cuotas de unidades más altas para complejos de apartamentos recientemente desarrollados para incentivar el aumento de la oferta de viviendas. Según el autor, dichas recomendaciones ilustran cómo los reguladores y planificadores urbanos pueden sacar provecho de las plataformas de hospedaje, no a expensas, sino en beneficio de los residentes locales.

3.3.1 Experiencias regulatorias alrededor del mundo

La expansión de los alquileres a corto plazo ha generado reacciones en gobiernos de todo el mundo, en especial a nivel regional y municipal, cuyo reto consiste en combinar de forma sustentable los usos turísticos y residencial por medio de políticas públicas (CÓCOLA-GANT; GAGÓ, 2019). Particularmente, el rápido crecimiento de Airbnb lo han convertido en el centro de atención y de preocupación para los responsables en la formulación de políticas (ZOU, 2019); que buscan establecer un equilibrio entre la libertad de uso de la propiedad y la necesidad de proteger los objetivos de "interés público, en particular la protección del parque residencial de larga duración en ciudades marcadas por fuertes desigualdades en materia de vivienda" (COLOMB; SOUZA, 2021, p.12).

Por su parte, los enfoques regulatorios varían sustancialmente de un lugar a otro porque cada destino enfrenta un patrón de demanda turística único y un conjunto diferente de efectos secundarios negativos (VON BRIEL; DOLNICAR, 2021). Aún así, las restricciones de Airbnb han estado administradas bajo tres grandes grupos de enfoques: i) prohibición total; ii) permiso con restricciones y; iii) laissez-faire (NIEUWLAND; MELIK, 2018).

De acuerdo a Colomb y Souza (2021), la experiencia internacional muestra diversas formas de regular las plataformas de alojamiento, dependiendo de las características del mercado local de viviendas y el número de turistas que se reciben. En Europa, los gobiernos locales han tratado de encontrar un término medio para diferenciar la actividad entre el alquiler "profesional" de unidades completas y el ocasional alquiler de la vivienda entre "pares". Según los autores:

La mayoría de los gobiernos municipales han intentado mantener un compromiso entre proteger el parque de viviendas residenciales a largo plazo, mantener el atractivo de la ciudad para los visitantes, al tiempo que han permitido a los inquilinos, titulares de las hipotecas y propietarios de las viviendas complementar sus ingresos mediante el alquiler ocasional de su vivienda. Esto se ha conseguido a través de normas diferenciadas que distinguen entre actividades de alquiler a corto plazo profesionales/permanentes y no profesionales/ocasionales, por ejemplo, restringiendo el número de días al año durante los cuales se puede alquilar una unidad, y estableciendo límites en la ocupación y/o espacio que se puede alquilar¹⁵ (COLOMB; SOUZA, 2021, p. 10).

¹⁵ Most city governments have sought to find a compromise between protecting the long-term residential housing stock, maintaining the city's attractiveness to visitors, while allowing tenants, mortgage-holders and homeowners to supplement their income through the occasional rental of their home. This has been achieved through

Sobre lo anterior, las respuestas de control y regulaciones locales toman múltiples formas y exhiben varios grados de rigor, que van desde permitir con ciertas restricciones a un relativo *laissez-faire* (Praga, Milán, Roma) hasta un control estricto o prohibición (París, Berlín, Madrid, Barcelona, Amsterdam) (COLOMB; AGUILERA; ARTIOLI, 2019; COLOMB; SOUZA, 2021). Por su parte, Mariona Segú (2018) apunta que las autoridades de diferentes ciudades alrededor del mundo han implementado regulaciones que pueden clasificarse en tres tipos: i) regulación de entrada por medio de requisitos; ii) regulación de volumen por medio de límites de pernoctación y; iii) medidas de cumplimiento que involucran a la misma plataforma para recaudar impuestos sobre la ocupación. Algunos ejemplos detallados por el autor son:

En primer lugar, los ayuntamientos han intentado reducir el número de hosts estableciendo algunas barreras de entrada. Algunos ejemplos son el requisito de permisos de funcionamiento (San Francisco, Berlín, Barcelona, París, Vancouver), el requisito de ser residente permanente (San Francisco) y la restricción de la actividad a los apartamentos ocupados por sus propietarios (Vancouver a partir de abril de 2018). En segundo lugar, algunas otras ciudades intentan restringir el volumen de la actividad estableciendo un límite en el número de noches que se puede alquilar un apartamento. Algunos ejemplos son: París (máximo 120 días al año), Ámsterdam (60 días al año), Londres (90 días), Nueva York (al menos 30 días seguidos) y Japón (un límite nacional de 120 días) (...) Nueva York y Barcelona imponen multas a los anfitriones que no hagan cumplir con la regulación, esas multas pueden ser de hasta \$ 7,500 y e 60,000, respectivamente. Algunas otras ciudades han intentado involucrar a Airbnb para que los anfitriones cumplan con la regulación. Desde enero de 2018, Airbnb restringe a los anfitriones de los distritos centrales de París a un número máximo de reservas de 120 noches al año (SEGÚ, 2018, p. 5).

Del mismo modo, un estudio desarrollado por Murray Cox et al. (2020) y la organización *Sharing Cities Action* (2019) muestra que la mayoría de las ciudades estudiadas en Europa tuvieron respuestas regulatorias para controlar el impacto de los alquileres a corto plazo. En resumen, las iniciativas más comunes incluyen: i) registro obligatorio de los anuncios; ii) opción o requisito para que las plataformas recauden los impuestos; iii) requisito de que las plataformas proporcionen datos para el cumplimiento fiscal o reglamentario; iv) límite anual de alquileres para garantizar que el propósito principal de una propiedad siga siendo residencial; v) requisito o prueba de que el anuncio es la residencia principal del anfitrión; vi) responsabilidad de

differentiated rules that distinguish between professional/permanent vs. non-professional/occasional short-term rental activities, for example by restricting the number of days per year during which a unit can be rented out, and by setting limits on the occupancy (COLOMB; SOUZA, 2021, p. 10)

la plataforma para publicar sólo los listados que están registrados en la ciudad o el estado (COX et al., 2020, p. 40) (Tabla 7).

Tabla 7 – Respuestas regulatorias más comunes a los alquileres a corto plazo

Ciudades	Anuncios Registro obligatorio	Plataforma Recaudar impuestos	Plataforma datos de divulgación	Anuncios Límite anual de alquileres	Anuncios Sólo residencia principal	Plataforma Registro de cumplimiento
Amsterdam	X	X	X	X	X	
Barcelona	X		X			
Bolonia	X	X				
Burdeos	X	X	X	X	X	X
Cracovia	X					
Montreal	X	X				
Munich				X	X	
Paris	X	X	X	X		X
Porto	X	X				X
Rotterdam				X	X	
San Francisco	X	X	X	X	X	X
Umea				X	X	
Valencia	X		X			X
Vienna	X	X	X		X	
Total	11	8	7	7	7	5

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: Cox et al. (2020, p. 40)

En cuanto a la justificación para aplicar las políticas de regulación, un estudio desarrollado por Nieuwland y Melik (2018) señala que la mayoría de las ciudades investigadas se están enfocando en dos externalidades negativas en particular: i) la escasez de viviendas asequibles y; ii) los problemas generados en los vecindarios. Además, ciudades como Amsterdam y Denver mostraron interés en crear condiciones equilibradas para la industria hotelera y de alojamiento tradicional, mientras que Barcelona tiene un fuerte enfoque en la distribución de turistas por toda la ciudad para aliviar las presiones del sector.

Sobre lo anterior, los autores concluyen que en general, la mayoría de las ordenanzas investigadas en las ciudades de Norte América no son tan estrictas como se esperaba en comparación con las ciudades europeas. A excepción de Anaheim y Nueva York, ninguna ciudad prohíbe los alquileres a corto plazo por completo, en cambio, desean estimular los efectos económicos positivos de Airbnb para la industria del turismo, los empresarios locales y los anfitriones al tiempo que intentan mitigar sus efectos negativos (NIEUWLAND; MELIK, 2018).

En lo que respecta a los resultados de dichas medidas regulatorias, los autores apuntan a la necesidad de futuras investigaciones para contemplar tales objetos, ya que en muchas ciudades las herramientas de control de Airbnb pueden ser bastante

novedosas y aún carecen los estudios específicos sobre este tema (GUTTENTAG, 2017; ADAMIAK, 2018; FURUKAWA; ONUKI, 2019). En la tabla a continuación se muestran las diferentes justificativas identificadas por los autores.

Tabla 8 – Justificativas regulatorias más comunes a los alquileres a corto plazo

Justificativas	Ciudad							
	Anaheim	Barcelona	San Francisco	Berlín	Amsterdam	París	Denver	London
Proteger la vivienda asequible			X	X			X	
Proteger el suministro de viviendas		X	X					X
Prevenir ACP comercial				X				X
Preservar la vida residencial en vecindarios			X		X	X	X	
Proteger el bienestar públicos	X							
Abordar los problemas de molestias	X				X			
Aliviar la presión del turismo	X	X						
Preservar la calidad de vida	X	X		X				
Conservar una combinación equilibrada de usos		X				X		
Interés económico / tributación					X			
Seguridad	X			X	X			
Condiciones equitativas en la industria					X		X	

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: Nieuwland y Melik (2018, p. 817)

En ese sentido, es importante señalar que las regulaciones presentadas responden a las necesidades del mercado de turismo, del mercado habitacional y de la normativa propia de cada país y en muchos casos se espera que los procedimientos varíen de una ciudad a otra: “cada destino tiene características únicas que afectarán la forma en que sopesa los beneficios y los costos de los alquileres a corto plazo” (GUTTENTAG, 2015, p. 1200).

3.3.2 Desafíos para la regulación de Airbnb

En la práctica, los desafíos en el proceso de formulación, negociación, regulación y cumplimiento de las normas son extensos, sobre todo en aquellas ciudades que no cuentan con los recursos suficientes para adaptar sus leyes o crear una normativa adecuada para controlar la actividad y minimizar sus externalidades (COX et al., 2020). De acuerdo con Murray Cox et al. (2020) son tres las respuestas reguladoras que deben considerarse como base fundamental en la ordenación de las plataformas de hospedaje: i) comenzando por un sistema de registro obligatorio para cada listado; ii) seguido del cumplimiento por parte de la plataforma; y finalmente iii) un cumplimiento de divulgación de datos recaudados y gestionados por la plataforma. Aún así, sobre este último, los autores apuntan el acceso a los datos como uno de los grandes desafíos para la regulación de las actividades mediadas por plataformas, ocupando un lugar destacado en las disputas entre las ciudades y las compañías: “los gobiernos locales dependen cada vez más de los datos para tomar decisiones y mejorar la prestación de servicios en áreas más allá de aquellas en las que operan las empresas de economía compartida” (DAVIDSON; INFRANCA, 2016, p. 274).

Sin embargo, el hecho de que Airbnb no divulgue información de visitantes y anfitriones le da a la plataforma una ventaja para negociar cuestiones de regulación con las ciudades (OSKAM; BOSWIJK, 2016). Con relación a este punto, Colomb y Souza (2021) debaten sobre la dificultad de aplicar efectivamente una normativa sin la cooperación de las plataformas, afirmando que en Europa sólo las ciudades de Barcelona y París han logrado obtener acuerdos de divulgación de datos, exigiendo a las compañías el envío de listas mensuales o anuales de todos los anuncios activos. Aún así, las administraciones declararon que en muchos casos los listados se encuentran incompletos. Sobre esta preocupación, los autores destacan:

Las relaciones entre las grandes plataformas y los gobiernos locales han oscilado entre la colaboración (por ejemplo, mediante acuerdos de recaudación de impuestos) y el conflicto. Las plataformas corporativas desempeñan en estos momentos un papel crucial en la política de regulación de los alquileres a corto plazo, a través de campañas de comunicación, actividades de promoción y lobby en varios niveles de gobierno, "campañas de base popular" de sus usuarios y desafíos legales contra los gobiernos de las ciudades¹⁶ (COLOMB; SOUZA, 2021, p.11)

¹⁶ *The relationships between large platforms and local governments have oscillated between collaboration (for example through tax collection agreements) and conflict. Corporate platforms now play a significant role in the*

Por otra parte, Nicole Gurrán (2018) apunta que en muchos casos las estrategias para restringir el uso de la plataforma, sólo desincentiva la innovación al proteger a organizaciones oligopólicas, por lo que políticas más flexibles, en colaboración con las autoridades locales, anfitriones y la plataforma misma, pueden generar resultados deseados para compartir las mismas oportunidades de generación de ingresos. De acuerdo con este punto, Payão y Vita (2018, p. 217) señalan que: “debe haber una armonía entre los métodos de regulación y la dinámica del sistema *peer-to-peer*, cumpliendo con los objetivos regulatorios en vez de, simplemente, restringir el desarrollo económico”.

En ese sentido, algunos autores insisten que la forma más efectiva de garantizar el cumplimiento de los impuestos de hospedaje, es que Airbnb recaude y remita el impuesto en nombre de los anfitriones, lo que subraya de alguna manera el valor de incluir a las propias plataformas como ejecutoras de una solución autoreguladora (COHEN; SUNDARARAJAN, 2016; PAYÃO; VITA, 2018). Desde una perspectiva local, dicha recaudación debería ir en función de mitigar las externalidades que puede generar la actividad, y contribuye a gastos de promoción y manutención de la ciudad (GUTTENTAG, 2017).

Por su parte, desde el punto de vista del derecho urbanístico, Fernández (2016) argumenta que la principal dificultad para el control de esta nueva actividad, es la existencia de un vacío legal importante en la mayoría de las ciudades, aunado al hecho de tratar el problema de forma absolutamente sectorial –aún cuando se trate de un fenómeno global– aplicando normas locales con marcadas diferencias entre un municipio y otro. Del mismo modo, la tardanza en establecer una normativa y la falta de homogeneidad a nivel nacional de las bases reguladoras, obliga al sector hotelero y residencial a convivir con las plataformas digitales como un nuevo agente de hospedaje (MIRALLES; VILLAR 2016).

Además, al tratarse de una economía disruptiva relacionada con la tecnología de información, muchos gobiernos locales carecen de las regulaciones respectivas y de la capacidad para hacer cumplir las leyes mínimas necesarias para salvaguardar a una sociedad (ORTUÑO; JIMÉNEZ, 2019). Al mismo tiempo, los autores señalan que

politics of short-term rental regulation, through communication campaigns, advocacy and lobbying activities at various tiers of government, 'grassroots mobilising' of their users, and legal challenges against city governments (COLOMB; SOUZA, 2021, p.11)

el cuadro legislativo de muchas prefecturas resulta rígido y obsoleto ante un fenómeno en constante transformación y la ausencia de un marco legal común a nivel estatal revela que las competencias sobre el mercado de alquiler de viviendas para uso residencial y turístico siguen estando bajo la responsabilidad de las propias municipalidades (FERNÁNDEZ, 2016; ORTUÑO; JIMÉNEZ, 2019). Aunado a esta cuestión, Tom Slee (2017) señala que:

Las regulaciones que afectan Airbnb son, en general, municipales, y en muchas ciudades la aplicación de la ley es conducida por un pequeño equipo de servidores que actúa con base a reclamaciones (...) muchas ciudades ven la penalidad como un último recurso, partiendo de la suposición de que la mayor parte de los problemas de vecindarios pueden ser resueltos sin involucrar las autoridades. La acción con base en quejas se sitúa en la frontera difusa entre actividades comerciales e no comerciales para crear una zona mixta de comercio informal que es parte del cotidiano de la mayoría de las ciudades (SLEE, 2017, p. 69).

Con relación a la experiencia en procesos de negociación, el desafío se vuelve aún mayor debido a la existencia de diversos actores¹⁷ con intereses diferentes e incluso discordantes, defendiendo posiciones opuestas (SOUZA; LEONELLI, 2021). Además, las ciudades encuentran un poder de negociación asimétrico al dialogar con las grandes corporaciones de plataformas de hospedaje, las cuales cuentan con un presupuesto enorme y un equipo especializado para aplicar estrategias de *lobby*, tanto en la sede principal como a nivel regional, en comparación con los limitados recursos de los gobiernos locales para tales fines. Esta cuestión se vuelve más evidente cuando los resultados de la investigación muestran que ninguna de las ciudades ha alcanzado un final satisfactorio a efecto de sus esfuerzos de negociación (COX et al., 2020).

3.3.3 Posibilidades futuras póst-pandemia

A raíz de la pandemia de Covid-19, la economía global se vio fuertemente impactada, siendo el sector turístico uno de los más afectados por el cierre de fronteras y las medidas de confinamiento aplicadas por los países para contener la propagación del coronavirus; lo que provocó una oleada masiva de cancelaciones de reservas y bajos niveles de alquileres a corto plazo durante el 2020 (COLOMB; SOUZA, 2021). Frente a esta situación, anfitriones de algunas ciudades comenzaron

¹⁷ Como asociaciones vecinales, industria hotelera, organizaciones de turismo, asociaciones de anfitriones, promotores de la economía colaborativa y plataformas (SOUZA; LEONELLI, 2021).

a recurrir al mercado de alquiler a “mediano plazo”, debido al aumento generalizado del teletrabajo (COLOMB; SOUZA, 2021).

Asimismo, un informe sobre el impacto global del coronavirus en alquileres a corto plazo evidenció un marcado aumento en la duración media de las reservas durante el 2020, en comparación con 2019, demostrando el interés de los anfitriones en explorar alternativas de alquiler a medio plazo (TRACK..., 2020). Además, un reporte publicado por Airbnb (2021) asegura que el número de listados se mantuvo constante y que la demanda en las grandes ciudades disminuyó, mientras que las áreas regionales de baja densidad de población, consideradas por los viajeros como más seguras durante la pandemia, se volvieron extremadamente populares, representando el 22% del total de noches reservadas durante el 2021.

Sobre este punto, von Briel y Dolnicar (2021) investigan sobre los ajustes regulatorios aplicados como consecuencia de la Covid-19, identificando una tendencia en los gobiernos de ciudades como Lisboa, Barcelona y Ámsterdam que aprovecharon la pandemia para limitar los alquileres a corto plazo con el fin de recuperar unidades habitacionales y aumentar la disponibilidad de alquileres en el mercado residencial. En contrapartida, algunos autores señalan que, si bien esta situación puede abrir la oportunidad para que los gobiernos apliquen una normativa más estricta y promulguen iniciativas políticas para fomentar el retorno de los inmuebles al mercado de alquiler permanente, también puede ocurrir que las autoridades flexibilicen la normativa para dar prioridad a las demandas turísticas, atraer a más visitantes y reactivar el sector económico (COLOMB; SOUZA, 2021).

Por otra parte, Dolnicar y Zare (2020) exponen dos suposiciones sobre el futuro post-Covid19 del mercado de alojamientos mediado por plataformas colaborativas, con base en los factores que impulsaron el crecimiento de Airbnb en el pasado. La primera es que la proporción de anuncios ofertados por anfitriones profesionales e inversores tenderá a disminuir en compensación con los anfitriones esporádicos, dado que los primeros optarán por alquileres a largo plazo debido a su relativa estabilidad para garantizar que sus gastos estén cubiertos durante la crisis, mientras que los segundos mantendrán sus habitaciones desocupadas por unos meses y luego volverán a ofertarlas para los turistas. La segunda hipótesis señala que, una vez levantadas las restricciones, el mercado de alquileres en Airbnb y plataformas similares se recuperará, pero no a los niveles anteriores al Covid-19: “La recuperación inicial será rápida (...) la oferta alcanzará un tope independientemente de la demanda

(...) los anfitriones capitalistas ahora tendrán en cuenta en sus cálculos el riesgo asociado con los súper *shocks* económicos” (DOLNICAR; ZARE, 2020, p. 2).

Sin embargo, Kadi, Schneider y Seidl (2020) señalan que las perspectivas a mediano y largo plazo no son claras y dependerá, entre otras cosas, de cuánto tiempo duren las restricciones impuestas por los gobiernos y si esto afectará estructuralmente los patrones de viajes internacionales, pudiéndose evaluar empíricamente el desarrollo de los alquileres a corto plazo a medida que la pandemia avance.

3.4 EL FENÓMENO DE AIRBNB EN ARGENTINA Y BRASIL

En la última década, la industria turística de Argentina y Brasil presentó una evolución próspera, mostrando un considerable desarrollo al punto de convertirse en potencias turísticas emergentes para el continente suramericano. Sólo en 2013, ambos países constituyeron los principales destinos turísticos de América del Sur, con cifras de visitantes que alcanzaron el 20,7% para Brasil, y 20,4% para Argentina, sumando un 46% de ingresos generados por el turismo, contribuyendo así para el crecimiento económico de la región (CUMBRERA; LEÓN; BRAÇE, 2016).

Por consiguiente, en septiembre de ese mismo año, Airbnb instaló su primera división de 30 personas para gerenciar la plataforma de alojamientos en América Latina, con un equipo en la ciudad de São Paulo dedicado exclusivamente al mercado brasileño, en vísperas del Mundial de Fútbol 2014. Desde entonces, las cifras de anuncios en Airbnb no dejaron de expandirse en la región, revelando que sólo en 2014 la compañía creció un 200% en número de huéspedes y listados (BASCH, 2014).

Posteriormente, para los Juegos Olímpicos 2016, Airbnb fue la compañía oficial de servicios de alojamiento alternativo, impulsando el mercado *peer-to-peer* de alquileres a corto plazo y posicionando a Río de Janeiro como la cuarta ciudad con más plazas de Airbnb en el mundo, apenas por detrás de París, Londres y Nueva York (LAS DIEZ..., 2016). Un año después, el mercado latinoamericano fue considerado por la plataforma como el de mayor crecimiento, ubicando a la capital carioca como el destino más popular para el 2017, con más de 30 mil anfitriones activos en la ciudad y un registro de más de un millón de visitantes en todo Brasil (AIRBNB, 2017).

Para ese mismo año, en Argentina, la ciudad de Buenos Aires fue el destino más elegido por los extranjeros que visitaron el país, figurando como la segunda ciudad con mayor número de alojamientos P2P en América Latina (PIZARRO, 2017). En consecuencia, Euromonitor International (RAZVADAUSKAS, 2018) clasificó a Buenos Aires y Río de Janeiro en su "Top 100 ciudades destinos del mundo", junto con São Paulo y Ciudad de México, basándose en el número de viajeros que ingresaron durante el 2018. De manera que, para finales de 2019, las ciudades latinoamericanas ya representaban un 11,59 % (22.4 millones) del total de las reservas de Airbnb en todo el mundo (DEAN, 2021).

Si bien el consumo de Airbnb para alojamientos turísticos en estas dos ciudades se incrementó significativamente en los últimos diez años, su entrada en el

mercado latinoamericano se ha caracterizado por ser tardío, y su lógica de funcionamiento resultó ser muy diferente en comparación con ciudades de Europa y Norte América (BALSLEV; VELAZQUEZ, 2017).

Sobre este punto, los autores afirman que, en las sociedades latinoamericanas, las operaciones en la economía colaborativa –en particular, en la esfera del turismo– se sustentan sobre bases y estructuras diferentes a las de las sociedades occidentales, ya sea por las condiciones sociales de desigualdad en el acceso a internet y uso de la tecnología, como por los altos niveles de desequilibrios territoriales; argumentando en ese sentido que “por muy revolucionarias que sean estas nuevas tecnologías, la participación está ligada tanto al contexto sociocultural local como a las realidades políticas y las historias de marginación y exclusión que caracterizan a estas sociedades” (BALSLEV; VELAZQUEZ, 2017, p. 9). Además de esto, los autores señalan que la forma en que operan las plataformas colaborativas en América Latina contribuye a afianzar problemas estructurales y prácticas económicas informales que no existen en los países de occidente, reforzando las asimetrías de poder existentes, así como la distribución desigual de ganancias y recursos en escenarios con históricos problemas urbanos de infraestructura y déficit habitacional.

A partir de este raciocinio, existe una creciente preocupación por estudiar el comportamiento de plataformas como Airbnb en el contexto latinoamericano, para entender cómo se vincula su expansión en el territorio a las diferentes realidades socioeconómicas, políticas y culturales de la región y cuáles impactos podría tener esta actividad en el entramado urbano y social de dichas ciudades. No obstante, una revisión sobre las publicaciones en este tema indicó que la literatura académica sobre el mercado peer-to-peer de alojamiento turístico alcanzó un volumen considerable en ciudades del norte global, donde la mayoría de las investigaciones tomaron como referencia ciudades de Europa, Canadá y Estados Unidos, mientras que ciudades de América Latina han recibido una mínima atención, con apenas un 1,8% del total de las publicaciones revisadas a nivel mundial (GUTTENTAG, 2019).

Por tal razón, en el siguiente apartado, nos enfocaremos en exponer las publicaciones académicas encontradas durante la revisión bibliográfica del presente trabajo y que destacaron por abordar específicamente la problemática de Airbnb en ciudades latinoamericanas, tratando temas concretos en materia de análisis territorial, relación con aspectos demográficos, impactos en el mercado inmobiliario de alquiler y desafíos encunto a regulación y acceso a la vivienda.

3.4.1 Investigaciones sobre Airbnb en América Latina

En el campo de los estudios urbanos orientados a la cuestión de Airbnb en América Latina, bajo los enfoques que aquí conciernen, posiblemente el mayor número de pesquisas se concentra en Ciudad de México (MADRIGAL; SALES-FAVÀ; LÓPEZ-GAY, 2018; LÓPEZ-GAY, 2019; CRUZ, 2019; NERI, 2020) seguido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GRANERO, 2018, 2019; LERENA; RODRÍGUEZ, 2019; WILNER et al. 2021). En el caso de la ciudad de Río de Janeiro, si bien no encontramos una investigación específica que examine la oferta de los alquileres a corto plazo y su relación con el mercado de vivienda, destacaron dos publicaciones que estudian el fenómeno de Airbnb en la capital carioca bajo perspectivas afines, como la del turismo urbano (LOBO, 2017) y sociocultural (SOUSA, 2020). Además, prevalecieron dos estudios empíricos enfocados en otras municipalidades brasileras (LOBO, 2020; SOUZA, 2021) por aportar informaciones relevantes y contribuir al debate sobre el fenómeno de Airbnb en el contexto brasileiro. A continuación, resumiremos los principales hallazgos de cada investigación.

Con una visión socioespacial, Madrigal-Montes, Sales-Favà y López-Gay (2018) analizan la irrupción de Airbnb en Ciudad de México, manifestando que este tipo de alojamiento se ha concentrado en áreas tradicionalmente residenciales y cerca del centro histórico de la capital, muy ligado a los principales atractivos turísticos, tal como sucede en otras ciudades del mundo. También, los autores observan que la oferta de Airbnb predomina en distritos que, en comparación con otras zonas, cuentan con un alto porcentaje de población joven, altamente escolarizada y que reside en hogares no familiares, donde los ocupantes por vivienda no superaban los tres integrantes (MADRIGAL-MONTES; SALES-FAVÀ; LÓPEZ-GAY, 2018, p.96).

En esta misma línea de investigación, Antonio López-Gay (2019) fundamenta su análisis en las dos metrópolis más grandes de América Latina, Ciudad de México y São Paulo, a partir de dos líneas principales: i) la distribución espacial de la oferta de apartamentos en Airbnb y, ii) la relación con la composición socioeconómica de la población en las zonas donde se ha desarrollado dicha actividad; los resultados obtenidos sugieren que, en ambas ciudades, las dinámicas que se están experimentado guardan cierta similitud con los procesos acontecidos en ciudades europeas y norteamericanas, aunque con sus singularidades propias de cada región.

Además, el autor señala que Airbnb amplía las zonas de alojamiento turístico más allá de las dibujadas tradicionalmente por el alojamiento hotelero y penetra en áreas residenciales donde reside población con un nivel de instrucción elevado, con rentas altas y con una fuerte presencia de adultos jóvenes profesionales, sobre todo en el caso de São Paulo (LÓPEZ-GAY, 2019, p. 30).

Por su parte, Luis Arturo Cruz (2019) defiende su tesis sobre el proceso de gentrificación derivado de las actividades turísticas divulgadas por la plataforma de Airbnb (como estancias, experiencias y restaurantes) apoyándose en los cambios físicos y económicos observados en la colonia La Condesa, una zona patrimonial ubicada en Ciudad de México. En su análisis, el autor observa una lógica en la cual, a mejor ubicación y mejor nivel de servicios, mayor es el precio del alquiler ofertado, argumentando que:

El incremento de la oferta cultural, gastronómica, comercial y de entretenimiento en la colonia generaron un incremento en los valores de renta y venta de casas y departamentos, estos factores fueron aprovechados por las plataformas digitales de alojamiento Airbnb y HomeAway para la introducción de viviendas en renta para el turismo, se observa que, en las plataformas, los alojamientos siguen una lógica en la cual, a mejor ubicación y mejor nivel de servicios, mayor es el precio del alojamiento (CRUZ, 2019, p. 178).

Bajo este mismo enfoque y a partir de un estudio socioespacial, Raul Olmedo Neri (2020) describe las diferentes dinámicas en torno a los alquileres a corto plazo en la zona central de Ciudad de México, señalando que el factor turístico ha sido un justificante político y económico para permitir la libre actividad de Airbnb, en aras de un mejor aprovechamiento económico del territorio urbano y posterior reconfiguración demográfica de las áreas donde actúa. Además, el autor concluye exponiendo que los procesos de desplazamiento social, emanado de la lucha de clases sobre el territorio, ya no sólo se dan por la compraventa de recursos inmobiliarios, sino también por nuevos mecanismos de renta dinamizados por la popularización de las plataformas de alojamiento.

En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Guadalupe Granero (2018) publicó un reporte inicial que debatía sobre la necesidad de estudiar los impactos emergentes de Airbnb en el mercado inmobiliario, a partir de la situación actual y las tendencias futuras, para desarrollar estrategias con miras a garantizar el acceso a la vivienda para los habitantes de la ciudad. Sobre la mercantilización de las viviendas en la ciudad, la autora enfatiza que “mientras que Buenos Aires enfrenta diversos

problemas históricos en relación al déficit habitacional, la creciente financierización introduce mayores complejidades que obligan a repensar cómo las políticas públicas pueden controlar algunos de estos procesos” (GRANERO, 2018, p. 4).

Posteriormente, la autora realizó una investigación detallada sobre esta problemática, contribuyendo con resultados empíricos sobre el comportamiento y expansión de Airbnb en la capital porteña durante el período 2018-2019; revelando además que en Buenos Aires casi 8 de cada 10 anuncios en Airbnb son viviendas completas y que la actividad de alquileres en la plataforma puede estar afianzando procesos de producción de la vivienda con fines especulativos (GRANERO, 2019).

Más recientemente y desde una perspectiva territorial, Agustín Wilner et al. (2021) aborda directamente la relación entre las plataformas de alquiler turístico y el mercado inmobiliario en Buenos Aires, a partir de un análisis espacial sobre la oferta de Airbnb correspondiente al mes de febrero de 2020. De este modo, la investigación reveló la existencia de un mercado dolarizado, destinado a turistas extranjeros¹⁸ con una elevada concentración de anuncios en las zonas centro y norte de la ciudad, justamente en localidades de mayor nivel socioeconómico y que reúnen la mayoría de las atracciones turísticas, infraestructura de transporte y espacios verdes, a lo que los autores llamaron de “burbujas turísticas”, es decir, espacios de la ciudad que se conforman como circuitos cerrados y cuya finalidad es proveer al turista de un espacio seguro para su esparcimiento y consumo (WILNER et al., 2021, s.p). Asimismo, los autores concluyen que el mercado de Airbnb en Buenos Aires se desarrolla a la par de políticas que ya favorecen la mercantilización del espacio urbano, como la privatización de los espacios públicos y la venta de bienes del Estado, socavando las oportunidades de vivienda asequible para los residentes de la ciudad.

Sobre esta problemática, Natalia Lerena y Luciana Rodríguez (2019) evalúan la inserción de los alquileres a corto plazo en Parque Patricios, un barrio tradicionalmente residencial de Buenos Aires, ubicado al margen de la zona turística por excelencia. A partir de los resultados, las autoras evidencian una dinámica de valorización inmobiliaria privada incentivada por las recientes políticas implementadas por el Estado en la localidad; exponiendo además que dichas políticas no prevén los

¹⁸ “el pago en dólares con sus cargas impositivas correspondientes, hacen de este mercado una opción más costosa para turistas nacionales” (WILNER et al. 2021, s.p).

posibles efectos de desplazamiento y pérdida de la identidad cultural, usualmente vinculados a procesos de gentrificación turística.

En el caso de Río de Janeiro, encontramos un trabajo preliminar que examina las características tipológicas propias de Airbnb, como “anuncio”, “tipo de hospedaje” y “tipo de anfitrión” para reflexionar sobre las posibles oportunidades, conflictos y desafíos que pueden estarse generando por esta actividad, comparando además los resultados con la ciudad de São Paulo (LOBO, 2017). Bajo una perspectiva urbano-turística, el autor presenta una visión inicial del fenómeno en ambas ciudades, apuntando algunas cuestiones y preguntas de investigación a ser desarrolladas en futuras pesquisas.

Por otra parte, la investigación de Rodrigo Nunes de Sousa (2020) sobresale por examinar el surgimiento y uso de la plataforma Airbnb en la favela de Vidigal, para verificar su relación con procesos de gentrificación, sustentada en un escenario de megaeventos realizados en la ciudad de Río de Janeiro entre 2014 y 2016. Como resultado, a partir de una serie de entrevistas y observaciones *in situ*, el autor pudo constatar que Airbnb actuó como un importante agente gentrificador en la localidad, pues el uso de la plataforma contribuyó a mudanzas en el entorno y las características de la comunidad, reflejado en un aumento en el número de establecimientos de hospedaje, lo que a su vez se tradujo en la apertura de nuevos negocios y la generación de nuevos puestos de trabajo (SOUSA, 2020, p. 77). Aún así, el autor señala que la dinámica de los impactos de Airbnb, positivos y negativos, resulta ser diferente en el conexto de las favelas, argumentando lo siguiente:

Al parecer, el impacto económico de Airbnb en la favela de Vidigal fue momentáneo, donde en un principio existía la necesidad de atender la demanda del mercado hotelero con la posibilidad de generar ingresos extra para sus residentes. Sin embargo, luego de ocurridos los grandes eventos, la demanda en el sector hotelero disminuyó al igual que el uso de esta plataforma. Sumado a esto, hubo una reducción de las inversiones públicas y privadas, así como el retorno de las actividades ilegales en las favelas, lo que dificultó seguir generando ingresos extra (SOUSA, 2020, p. 79).

En el contexto de ciudades pequeñas turísticas brasileñas, Rafael Braga de Souza (2021) desarrolla un trabajo empírico para analizar las posibles asociaciones entre la distribución espacial de la oferta de Airbnb y el mercado de alquiler tradicional en seis municipalidades de Brasil: Bombinhas (Santa Catarina); Tibau do Sul (Rio Grande del Norte); Capitólio (Minas Gerais); Gramado (Río Grande del Sur); Caldas Novas (Goiás) y Ubatuba (São Pablo). Como resultado, el autor destaca que en dichas

ciudades la actividad de Airbnb es un servicio que actualmente se ofrece con muy poca regulación, y se ha basado preponderantemente en el stock inmobiliario del mercado de alquiler vacacional en zonas que tradicionalmente tienen este uso.

Asimismo, el autor argumenta que las propiedades que ya se ofrecían en el mercado de temporada, continúan en este mismo uso, pero ahora gestionado por Airbnb; revelando, no obstante, que, en todas las localidades estudiadas, existe un "desbordamiento" o extensión de los alquileres a corto plazo hacia las regiones residenciales, sugiriendo una posible competencia con el mercado de alquiler permanente (SOUZA, 2021, p.204).

En otra escala, Yure Lobo (2020) analiza la relación entre la distribución espacial de la oferta de Airbnb y la dinámica urbano-turística de la ciudad de Curitiba, capital del Estado Paraná al sureste de Brasil, revelando que la plataforma de alojamiento no representa una amenaza para el mercado hotelero tradicional, pero si contribuye a la intensificación del uso turístico de los espacios urbanos, por mostrar una concentración más elevada de anuncios en áreas centrales de la ciudad, específicamente en barrios con mayores índices socioeconómicos. Sobre los resultados de su investigación el autor argumenta que:

(...) la distribución espacial de Airbnb borra los límites de lo que sería el espacio turístico "por excelencia" de la ciudad de Curitiba y apunta para nuevos usos espaciales y, justamente con eso, amplía el potencial de interrelación (...) Barrios hasta entonces fuera del "imaginario turístico" de la ciudad pasan a recibir flujos de visitantes que allí se hospedan y, a partir de ahí, pueden activar todo un campo de posibilidades, desde el punto de vista de los usos y de las interrelaciones socioespaciales (LOBO, 2020, p. 43).

Bajo la perspectiva del derecho urbanístico, Rafael Braga de Souza y Gisela Leonelli (2021) contrastan las legislaciones brasileras concernientes a Airbnb con los marcos regulatórios internacionales, constatando que la normativa brasilerá carece de abordajes próprias para ejercer un efectivo control y supervisión sobre Airbnb, siendo necesario un seguimiento sistemático a diferentes niveles para identificar los enfoques de la legislación, los conflictos tratados, sus intenciones y efectividad. Además, los autores señalan que en el país sólo existen dos ciudades con legislaciones específicas para regular la actividad de Airbnb: Caldas Novas (Estado de Goiás) y Ubatuba (São Paulo); comprobando además que dichas normativas buscan equilibrar la competencia dentro del mercado de hospedaje turístico, en vez de garantizar el acceso a la vivienda mediante alquileres accesibles.

Sobre lo anterior, Rafael Braga de Souza (2021) expone lo siguiente:

Observando las restricciones propuestas por las dos ciudades, es posible decir que están cerca del Laissez-faire (no regulación), porque regulan el desempeño de Airbnb sin actuar en el control y seguimiento del progreso. Así, estos marcos regulatorios no actúan para ampliar los beneficios que Airbnb puede generar para la ciudad, ni atacan sus externalidades negativas (SOUZA, 2021, p. 198).

Con relación a la regulación en Buenos Aires, Guadalupe Granero (2019) sostiene que las reacciones del sector público frente al fenómeno de Airbnb en Argentina aún son dispersas y descoordinadas entre una jurisdicción y otra; enfatizando además que la reciente normativa para la regulación del mercado de alquileres temporales, impulsado por el gobierno local, no reconoce que Airbnb genera impacto sobre el mercado inmobiliario y lo trata estrictamente como un problema de turismo, además de no distinguir entre los distintos modelos de hospedaje, tratando por igual tanto a multigestores, inversores y profesionales, como a anfitriones que deciden alquilar una habitación o vivienda de forma esporádica.

De esta forma, la evidencia empírica de los estudios previos sobre el fenómeno Airbnb y los alquileres a corto plazo en ciudades de América Latina traen importantes avances teóricos ya que ponen de manifiesto las diferentes implicaciones que han surgido con la expansión del mercado de alojamiento turístico en los grandes y pequeños destinos emergentes de la región. No obstante, cabe señalar que la mayoría de las investigaciones encontradas en el contexto latinoamericano son de carácter exploratorio y descriptivo, fundamentadas en un único caso de estudio, a excepción de los trabajos de Antonio López-Gay (2019) y Rafael Braga de Souza (2021) que desarrollan estudios de caso múltiple, analizando comparativamente los resultados obtenidos en diferentes ciudades, contextos y tejidos urbanos.

4 AIRBNB EN LAS CIUDADES DE BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO

En este capítulo, se exhiben los resultados obtenidos durante el estudio de caso múltiple y su triangulación con las contribuciones encontradas en la revisión bibliográfica. De este modo, el apartado se encuentra organizado en siete secciones. Primeramente, los subtítulos 4.1 y 4.2 están dedicados al caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y presentan, en orden, los aspectos más representativos del municipio y en seguida, las particularidades del fenómeno Airbnb en la ciudad porteña. En este segundo bloque examinamos cómo se distribuyen los anuncios de alojamiento en la CABA, cuántos anuncios hay en cada zona y cómo varían los precios según cada distrito; qué tipo de viviendas se alquilan en Airbnb y cuántos anfitriones se han especializado en el alquiler turístico de las viviendas, finalizando la sección con una síntesis sobre los hallazgos más relevantes encontrados en el caso de Buenos Aires.

Posteriormente, hemos dedicado las secciones 4.3 y 4.4 para la presentación de los resultados del caso de Río de Janeiro, cuidando de guardar el mismo esquema utilizado en las secciones 4.1 y 4.2 (caracterización de la ciudad y descripción del fenómeno de Airbnb) para consecutivamente, en el apartado 4.5, exponer un análisis comparativo sobre las evidencias encontradas en ambos paisajes urbanos.

Seguidamente, en la sección 4.6 se presentan las relaciones existentes entre la oferta de Airbnb y el conjunto de datos que se tiene sobre población y el parque de vivienda en las dos ciudades suramericanas. Por consiguiente, el análisis mostrado en esta sección se enfoca en aquellas zonas donde la presencia de Airbnb se ha insertado con mayor intensidad, a partir del número de plazas de alojamiento versus población local; proporción de viviendas Airbnb versus viviendas residenciales y rentabilidad de alquileres a corto plazo versus rentabilidad de alquileres tradicionales.

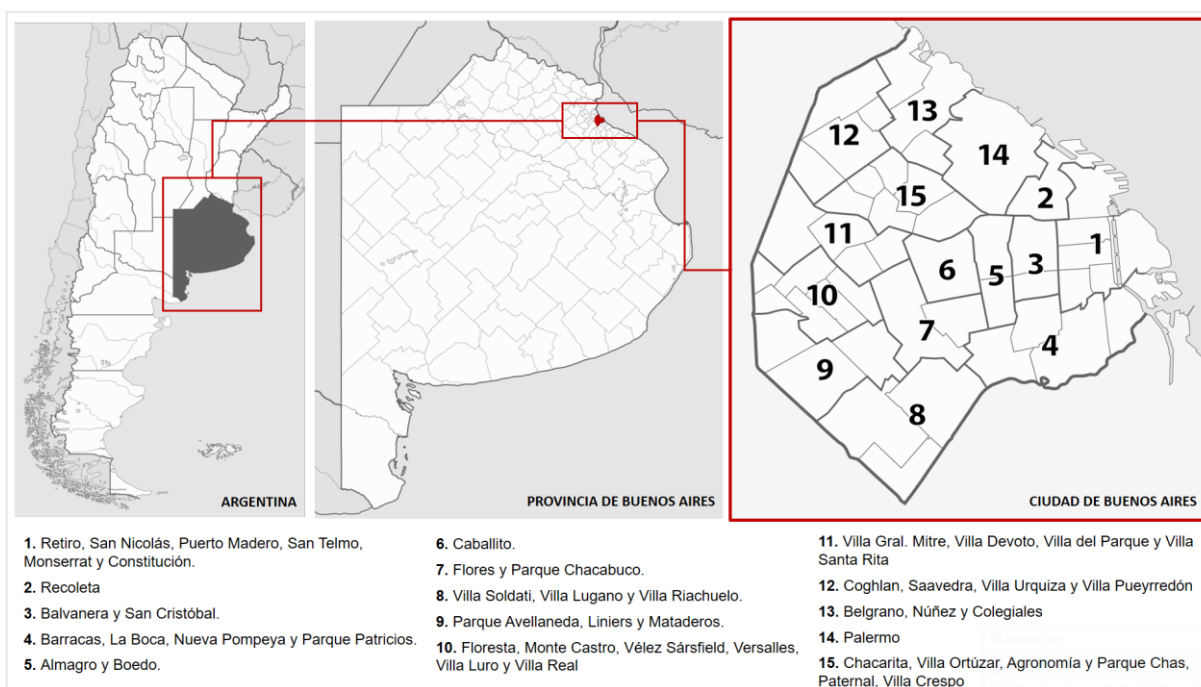
Por último, en el apartado 4.7 indagamos sobre el potencial de turistificación, especulación inmobiliaria y conversión de viviendas en pisos turísticos en las ciudades de Río y Buenos Aires y, por ende, sobre los barrios más propensos a sufrir un proceso de *airbnbización*, en términos de disminución del stock habitacional para alquileres a largo plazo y consiguiente desplazamiento de residentes. Finalmente, cerramos el capítulo con algunas consideraciones y reflexiones en cuanto a posibilidades futuras post-pandemia sobre el escenario de las plataformas de alojamiento en el contexto sudamericano, a partir de los resultados obtenidos durante el estudio de caso múltiple, y las contribuciones de las pesquisas previas encontradas en la literatura revisada.

4.1 CIUDAD DE BUENOS AIRES: POBLACIÓN, VIVIENDA Y TURISMO

4.1.1 Aspectos sociodemográficos

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), también llamada Capital Federal o Buenos Aires, es la capital de la República Argentina. Está situada en la región centro-este del país, sobre la orilla occidental del Río de la Plata, en la Provincia de Buenos Aires, formando parte de la región pampeana (Figura 4). Oficialmente la ciudad se encuentra dividida en 48 barrios que, desde el punto de vista político-administrativo, se agrupan en quince Comunas¹⁹. La CABA es una ciudad autónoma²⁰ que constituye una de las 24 jurisdicciones o provincias en las que se divide el país; la ciudad cuenta con una población estimada para el 2021 de 3.078.836 y tiene una superficie de 203 km², siendo la densidad de la población de más de 15 mil habitantes por kilómetro cuadrado (INDEC, 2012). Es el distrito más extenso y densamente poblado del país, y en conjunto a su área metropolitana, se convierte en uno de los centros urbanos más habitados de América del Sur (CIUDADES..., 2021) (Figura 5).

Figura 4 – Localización geográfica y división territorial de la CABA



Fuente: Elaborado por el autor, 2021.

¹⁹ Unidades descentralizadas de gestión política y administrativa que, en algunos casos, abarcan a más de un barrio de la ciudad (INDEC, 2012).

²⁰ Es decir, tiene sus propios poderes ejecutivo, legislativo y judicial, además de su propia policía.

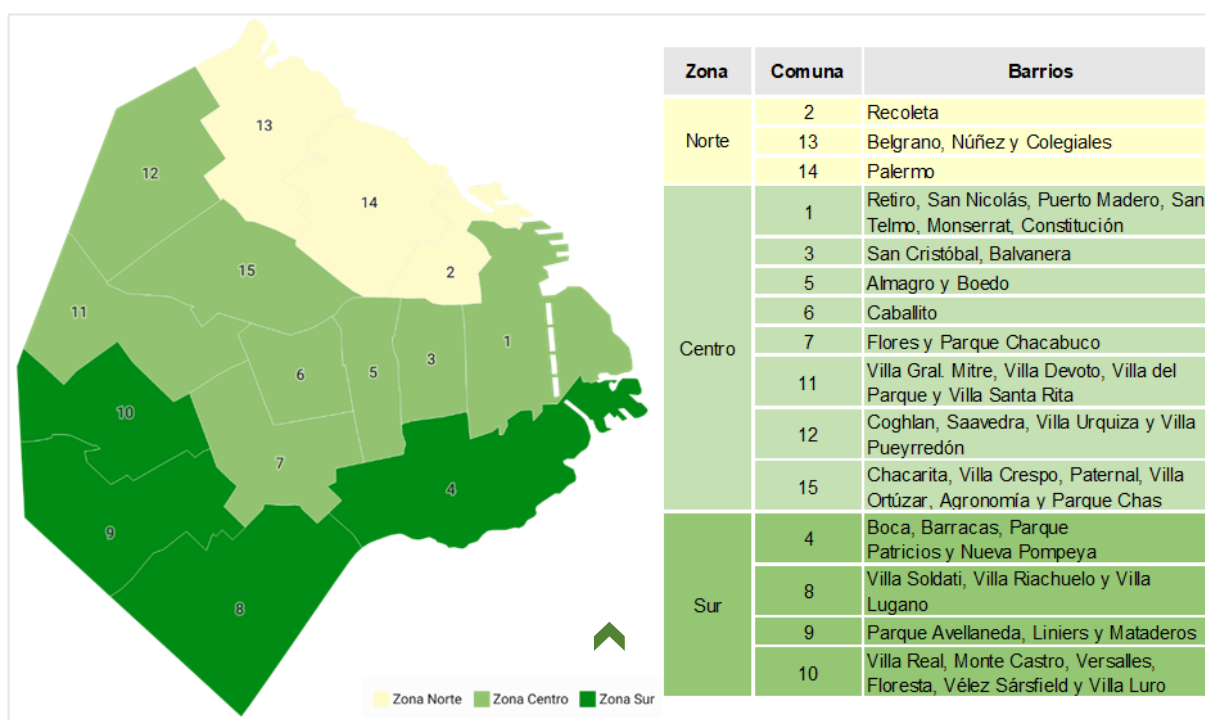
Figura 5 – Región central de la CABA, Avenida 9 de Julio, Plaza de la República y el Obelisco



Fuente: LA RENTABILIDAD..., 2016

La división territorial de Buenos Aires es bastante heterogénea, y según las características socioeconómicas de las localidades que integran cada Comuna, éstas se suelen agrupar en tres grandes zonas: norte, centro y sur (IVC, 2018) (Figura 6).

Figura 6 – Divisiones de la Ciudad de Buenos Aires por Comunas y Zonas

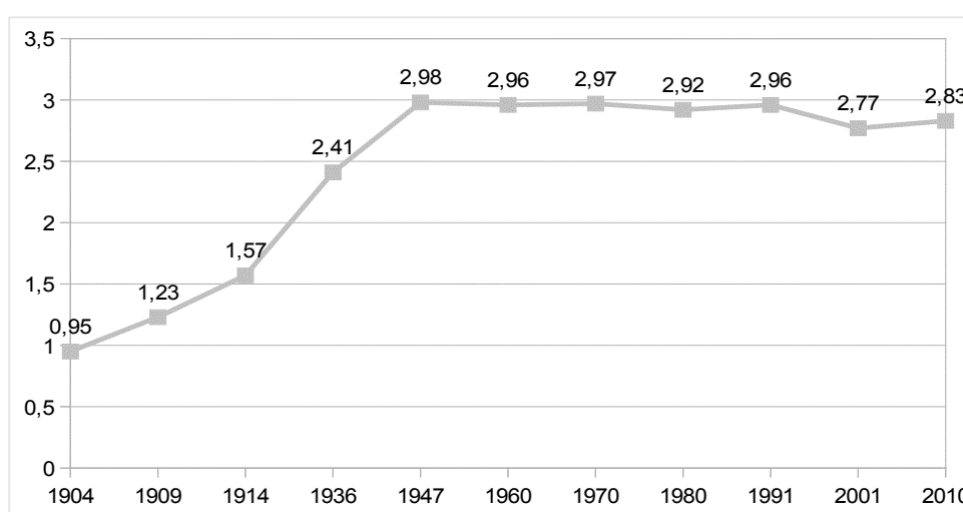


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: IVC, 2018.

El crecimiento poblacional de Buenos Aires se ha mantenido sin mayores variaciones desde la década de los 50, estimada en la actualidad en torno a los tres millones de habitantes (Gráfico 1). Entre 2001 y 2010 la población de CABA creció a

un promedio anual de 4,5 personas por cada mil habitantes, las Comunas más pobladas están ubicadas en las zonas norte y sur de la ciudad, particularmente en los barrios de Belgrano, Núñez, Colegiales y Palermo. En el último Censo Nacional, se contabilizaron 2.890.151 habitantes en la CABA, de los cuales 54% eran mujeres y 46% hombres (INDEC, 2012). La Capital Federal y el Área Metropolitana de Buenos Aires, constituyen el centro político-institucional del país, concentrando cerca de 13,5 millones de personas (más del 33% de la población total), así como la mayoría de las actividades económicas y financieras del país (INDEC, 2012).

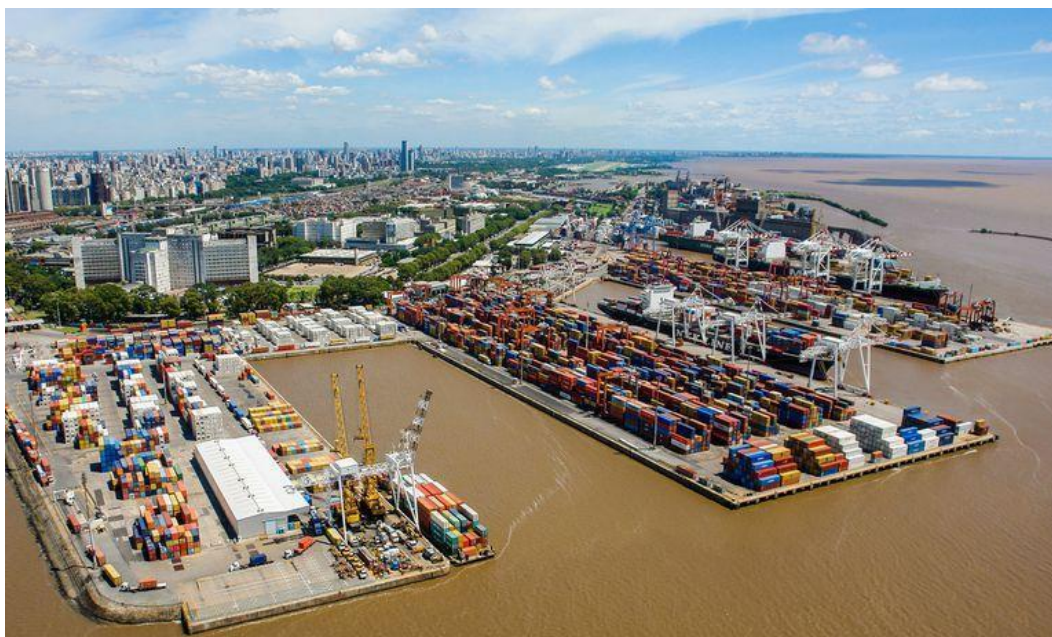
Gráfico 1 – Población total de la CABA. Años censales 1904 - 2010 (en millones)



Fuente: LORENCES, 2015

En cuanto a su economía, la ciudad ha tenido un importante desarrollo del sector de servicios informáticos, siendo que para el 2017, el 53% del total de las empresas argentinas estaban ubicadas en Buenos Aires, liderando en el país con un número de 14 empresas por cada mil habitantes (DGEP, 2020). Además, la participación de CABA en el Valor Agregado Bruto Nacional (VAB) está en torno al 24% y se mantuvo estable entre 2004 y 2019. El Puerto de la Capital Federal es el más grande del país y gestiona 9,7 millones de toneladas de mercancías todos los años (Figura 7). Por su parte, los sectores que integran casi la totalidad del Producto Bruto Geográfico (PBG) de la Ciudad son: servicios (59%), comercio (15%) e industrial (13%) que, junto con a la administración pública, agrupan el 90% del empleo registrado y generan el 80% de la facturación en la Ciudad para el 2019 (DGEP, 2020).

Figura 7 – Puerto de Buenos Aires



Fuente: LOZANO, 2022

Los indicadores de desarrollo económico y social de Buenos Aires muestran que su población residente tiene acceso a estándares altos de salud, empleo, educación e infraestructura, que se ubican entre los más elevados del país y de América Latina (DGEP, 2020). No obstante, de acuerdo con Emanuel Agú (2017) la desigualdad en la Ciudad se presenta a partir de la diferenciación de las condiciones de vida de la población y hogares de la zona norte respecto a las otras zonas.

Sobre lo anterior, según los resultados del Índice de Bienestar Urbano, entre las cinco Comunas que ocupan los primeros lugares del IBU, cuatro de ellas, están ubicadas en el norte y noreste de la ciudad (2, 12, 13, 14), donde se encuentran los barrios de mayor poder adquisitivo, con varias áreas residenciales de clase alta como Recoleta, Retiro, Palermo, Belgrano, Núñez y Colegiales, así como también Puerto Madero, al este de la ciudad; seguido del barrio Caballito (Comuna 6) con un mejor bienestar económico y social. Por su parte, Barracas es el único barrio del sur en el que emerge una población de clase media y media alta, gracias al auge inmobiliario en la zona. Exceptuando este último, la zona sur es la que ostenta los menores indicadores socioeconómicos de la ciudad (ICIUDAD, 2018).

4.1.2 Datos sobre el mercado vivienda

Durante el Censo de 2010 se contabilizaron: 1.082.998 viviendas particulares habitadas, 308.654 viviendas en condición de alquiler y 2.827.535 residentes censados (Tabla 9). Por su parte, del total de las viviendas particulares habitadas, cerca del 74% son departamentos, presentando una elevada proporción en la Comuna 2 (barrio de Recoleta) donde el 98,7% de las viviendas son multifamiliares. En contrapartida, en la zona sur (Comunas 8, 9, 10 y 4) es dónde se encuentra la mayor gran cantidad de viviendas unifamiliares de la ciudad (LORENCES, 2015).

Tabla 9 – Población por Comuna, Viviendas particulares habitadas y en situación de alquiler

Zona	Comuna	Barrios	Viviendas Particulares Habitadas	Viviendas en alquiler	Población
Norte	2	Recoleta	70.869	21.048	152.256
	13	Belgrano, Núñez y Colegiales	97.732	24.433	227.864
	14	Palermo	99.552	25.584	221.250'
Centro	1	Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Monserrat, Constitución	78.360'	31.031	189.339
	3	San Cristóbal, Balvanera	75.605	30.998	181.871
	5	Almagro y Boedo	73.226	24.091	175.338
	6	Caballito	72.942	21.956	172.815
	7	Flores y Parque Chacabuco	73.034	20.303	216.955
	11	Villa Gral. Mitre, Villa Devoto, Villa del Parque y Villa Santa Rita	68.652	14.074	185.832
	12	Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón	74.995	19.124	198.157
	15	Chacarita, Villa Crespo, Paternal, Villa Ortúzar, Agronomía y Parque Chas	69.033	16.706	179.775
Sur	4	Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya	69.680'	22.437	215.629
	8	Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano	48.631	7.635	186.877
	9	Parque Avellaneda, Liniers y Mataderos	52.355	12.303	159.892
	10	Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sársfield y Villa Luro	58.332	14.291	163.685
TOTAL			1.082.998	308.654	2.827.535

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: INDEC, 2012

En cuando a la condición de ocupación, el Instituto de Vivienda de la Ciudad sostiene que la cantidad de hogares propietarios en la CABA ha disminuido de 64,4% en 2001 para 52,2% en 2017, y la proporción de hogares inquilinos pasó de 23,9% en 2003 a 35,1% en 2017. Además, el porcentaje de hogares inquilinos es mayor en la zona norte (38,6%), un poco inferior en la zona centro (35,7%) y significativamente inferior en la zona sur (29,10%) donde la categoría de tenencia más precaria supera ampliamente la media (IVC, 2018).

En relación a la accesibilidad de las viviendas, el IVC reveló que en Buenos Aires hay un déficit habitacional de 11,5%, siendo que 71.919 hogares (6,3%) necesitan una nueva vivienda. Por su parte, las zonas con mayor necesidad de residencia son las que se ubican en el sur de la ciudad (Comunas 4, 8, 9 y 10). En contraste, las zonas norte y centro (Comunas 1, 2, 6, 13, 14 y 15) presentaron valores por encima del promedio, mostrando además una gran cantidad de viviendas desocupadas (IVC, 2013).

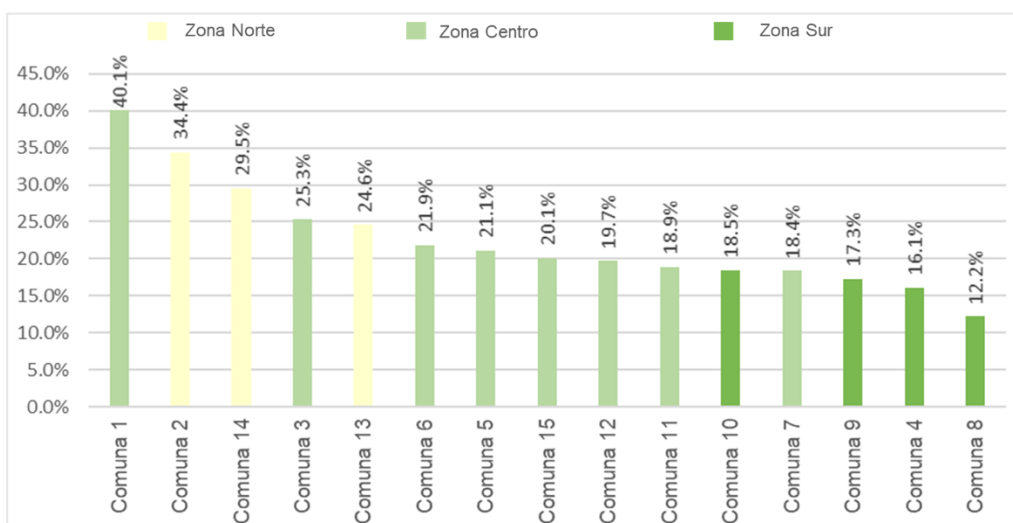
Figura 8 – Barrio de Recoleta y zona norte de la CABA



Fuente: LEMARIE, 2014

Por su parte, un informe sobre la ocupación de viviendas en CABA estimó que en la ciudad de Buenos Aires hay 138.328 viviendas vacías, representando un 9,2% de los usuarios residenciales. Como se observa en el gráfico 2, la Comuna 1 (zona centro) reúne el mayor número de viviendas desocupadas, con más del 40%, seguida por las Comunas 2 y 14 (zona norte), con un 34,4% y 29,5% respectivamente; mientras que las Comunas 4 y 8 (zona sur) son las que menos viviendas desocupadas tienen, con un 16% y 12,2% (IVC, 2015). En este contexto, el IVC asegura que en la capital existe una creciente “financiarización de la vivienda”, sobre todo en las zonas de mayor valor inmobiliario (Nuñez, Belgrano, Palermo, Recoleta, Puerto Madero) por lo que el número de domicilios vacíos llega a ser suficientemente grande como para exacerbar la falta de acceso a una vivienda en la ciudad (IVC, 2019).

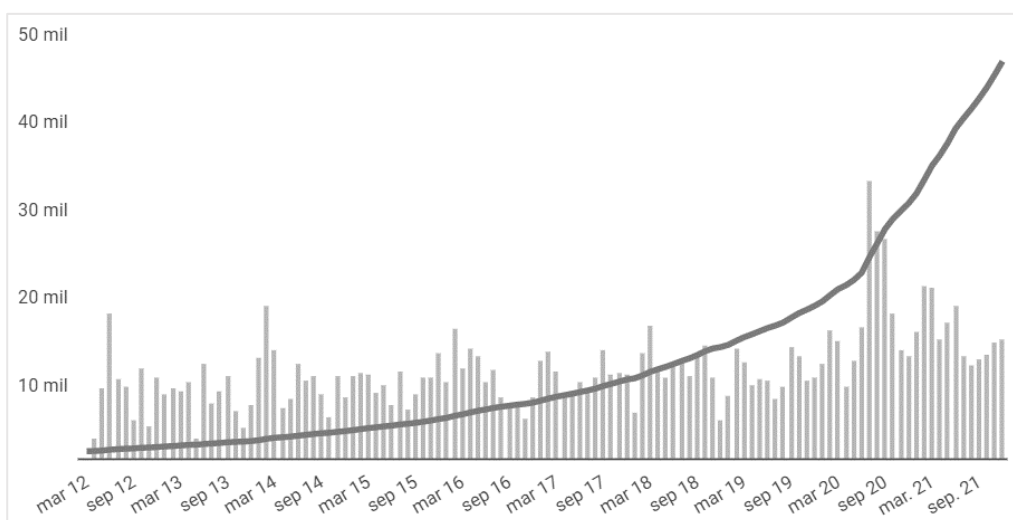
Gráfico 2 – Distribución de viviendas desocupadas por comunas en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: IVC, 2015 en base a Censo, 2010

En cuanto al costo de un alquiler residencial en la ciudad de Buenos Aires, según un informe de mercado publicado por el portal de clasificados Zonaprop, en diciembre de 2021, el alquiler promedio de un inmueble de dos habitaciones se ubicó en 46.890 pesos argentinos (ARS) por mes (equivalente a 413 dólares americanos), acumulando una subida de 52.8% en los doce meses del año (Gráfico 3); siendo los barrios de Puerto Madero, Palermo y Nuñez los que presentaron un mayor precio de alquiler. En contraste, el informe asegura que la oferta de viviendas para alquiler se ha contraído durante los dos últimos años, reflejando un volumen de avisos 15% menor al de 2020 y 25% menor a 2019 (ZONAPROP, 2021).

Gráfico 3 – Evolución mensual precio de alquiler (\$/mes) ciudad de Buenos Aires



Fuente: ZONAPROP, 2021

4.1.3 Datos sobre la actividad turística

Buenos Aires es uno de los destinos turísticos culturales más importantes de América Latina; de acuerdo con Mariana, Almirón y González (2011), el desarrollo del turismo en la CABA tomó impulso en 2001, cuando la capital porteña buscó diferenciarse en el marco de la competencia global y regional entre ciudades; destacando por sus valores culturales y patrimoniales, como el tango, su identidad, su gente y su historia particular. Así, la alianza entre la cultura y el turismo representó en las gestiones del gobierno local uno de los ejes estratégicos en la promoción y posicionamiento de Buenos Aires en el escenario internacional, incluyendo la creación de nuevas normativas, programas, fondos para la construcción y mejoramiento de infraestructura turística (GÓMEZ; ALMIRÓN; GONZÁLEZ, 2011).

Por su parte, los lugares turísticos más importantes se encuentran en las zonas centro y norte, siendo los barrios de Monserrat, San Telmo, Palermo y Recoleta los que concentran la mayor cantidad de museos, teatros y edificaciones con gran valor patrimonial (Figura 9); y junto con los barrios de La Boca y Puerto Madero, ubicados al sureste de la ciudad, Buenos Aires ofrece a los visitantes un amplio y variado conjunto de atractivos en los que se conjugan imágenes de ciudad moderna con atributos culturales propios de la capital porteña (BERTONCELLO; IUSO, 2016).

Figura 9 – Barrio de San Telmo en la zona Centro de la CABA



Fuente: TRAVELER, 2019

Dada la distribución territorial de la población en el país, el grueso de los flujos turísticos internos tiene su origen en la región metropolitana de Buenos Aires, al tiempo que la CABA se convierte en la principal puerta de entrada del turismo internacional (BERTONCELLO, 2006). No obstante, al igual que el resto del mundo, las actividades económicas relacionadas con el turismo en la ciudad se vieron severamente afectadas por el impacto de la pandemia Covid-19 dado que, en Argentina, las primeras restricciones de circulación en todo el país fueron establecidas en marzo de 2020, con el objetivo de reducir la exposición y propagación del virus (INDEC, 2021).

A pesar de lo anterior, los datos indican que, en el periodo previo a la crisis del nuevo coronavirus, la actividad turística en la ciudad estaba presentando un fuerte crecimiento; marcando un récord histórico en cantidad de visitas para el 2019. De acuerdo con cifras oficiales, en el cierre de ese mismo año la CABA alcanzó un poco más de 2,9 millones de visitantes y se registró un aumento de 11,1% con respecto al año anterior; siendo que los aeropuertos Ezeiza y Aeroparque concentraron el 88,7% de las llegadas de turistas internacionales INDEC (2020)

En cuanto a la capacidad de alojamiento, la ciudad cuenta con un importante número de establecimientos (379 hoteleros y 179 parahoteleros) que corresponde a más de 2 millones de plazas disponibles, los cuales presentaron una tasa de ocupación de 44.9% en el último trimestre de 2019 (INDEC, 2020). A continuación, se presenta una tabla que reúne los principales datos de la ciudad de Buenos Aires, en materia de vivienda, población y actividad turísticas (Tabla 10).

Tabla 10 – Caracterización general de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Caracterización de la CABA			
Aspectos Sociodemográficos			
Municipio	Provincia	Región	País
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Buenos Aires	Centro-oeste	Argentina
Población 2010	Población estimada 2021	Densidad demográfica	Área territorial
2.890.151	3.078.836	15.167 hab/km ²	203 km ²
PBG 2019	Tasa de empleo 2019	Salario medio 2019	Salario mínimo 2019
28.872 pesos	52%	44.000 pesos	30.000 pesos
Parque de Vivienda (2010)			
Viviendas habitadas	Viviendas en alquiler	Viviendas uso ocasional	Viviendas vacías
1.082.998	308.654	8.508	138.328
Actividad Turística (2019)			
Número turistas/año	Establecimientos turísticos	Estadia promedio	Tasa de ocupación
2.9 millones	558	2.3 días	44.90%

Fuente: IVC, 2019; INDEC, 2012

4.2 EL FENÓMENO DE AIRBNB EN BUENOS AIRES

4.2.1 Evolución de Airbnb en Buenos Aires

En Argentina, el primer hospedaje ofertado por Airbnb se registró en el 2011, acumulando para el 2015, hasta 12 mil alojamientos en todo el país, de los cuales más de 8 mil anuncios se concentraban en la ciudad de Buenos Aires; siendo los barrios de Palermo, Recoleta y San Telmo los más demandados en la plataforma (LOS ALOJAMIENTOS..., 2015). Posteriormente, entre el 2016 y 2017, tanto el número de anuncios como el número de huéspedes registrados se duplicó, alcanzando la cifra de 12.000 anuncios sólo en la Capital Federal y más de 300 mil usuarios inscritos en el país (PIZARRO, 2017). Según datos proporcionados por el portal de investigación InsideAirbnb, la actividad de los alquileres a corto plazo mediados por la plataforma había alcanzado su pico en el último trimestre de 2019, con un promedio de 22.500 alojamientos. No obstante, para inicios de 2020, la actividad se vio interrumpida por la Covid-19, disminuyendo gradualmente el número de listados durante los próximos trimestres. Siendo que, para marzo de 2021, la proporción de anuncios se había contraído un 10% desde el inicio de la pandemia (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Evolución trimestral de los anuncios de Airbnb en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (2018 - 2021)

4.2.2 Estado de los anuncios

Para marzo de 2021, en Buenos Aires se registró un total de 19.801 anuncios de hospedajes activos ofertados en Airbnb. De estos, un 98% correspondía al modelo de alquileres a corto plazo, ya que ofrecían el inmueble por estancias menores a 30 días, frente a un 2% de los anuncios en que las estancias mínimas debían superar el período de un mes. Además, para el día en que se recuperaron los datos, había 400 anuncios inactivos que no tenían el inmueble disponible para ser alquilado en ningún día del año, totalizando 20.201 anuncios de propiedades en la plataforma (Tabla 11).

Tabla 11 – Estado de los anuncios de Airbnb en la CABA

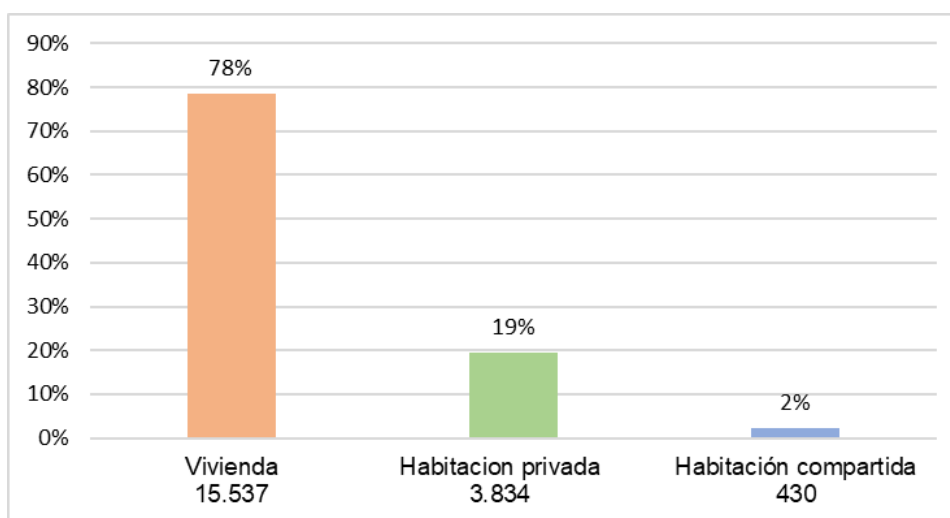
Anuncios activos	Alquiler a largo plazo (más de 30 días)	Alquiler a corto plazo (menos de 30 días)	Anuncios inactivos	Total Anuncios
19.801	377	19.424	400	20.201

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.2.1 Tipos de hospedaje

El mercado de Airbnb en Buenos Aires está dominado por el alquiler del inmueble entero, representando el 78% del total, es decir que a través de la plataforma se pueden alquilar 15.537 viviendas. El alquiler de habitaciones privadas representa un 19% del mercado total, es decir 3.834 habitaciones. Por su parte, el alquiler de habitaciones compartidas apenas representa un 2% del total, habiendo sólo 430 anuncios en donde se alquilan cuartos compartidos a través de Airbnb (Gráfico 5).

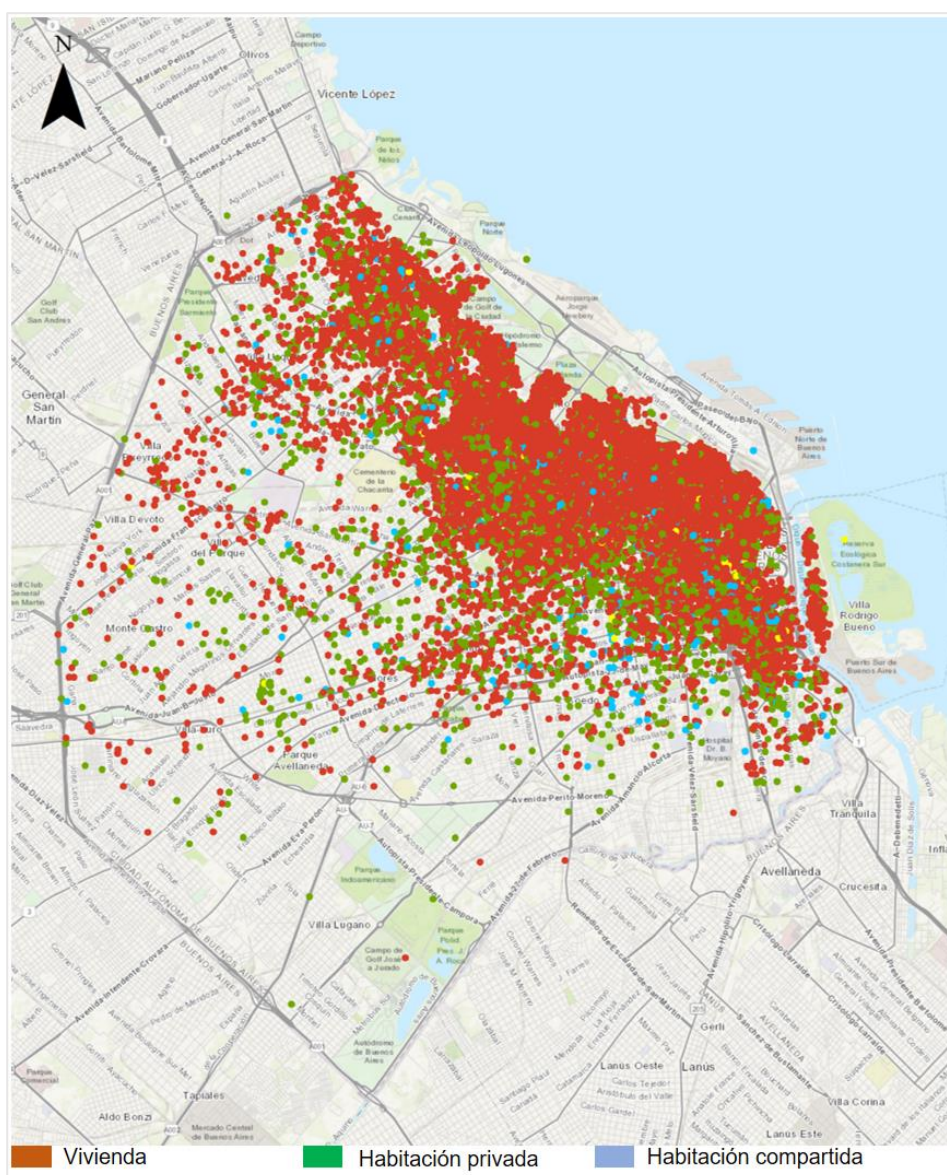
Gráfico 5 – Proporción de los anuncios según tipo de hospedaje en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

En la Figura 10 se puede observar la presencia de los anuncios Airbnb en casi todo el territorio urbano. Además, llama la atención que los inmuebles enteros (puntos rojos) predominan el mercado por sobre el resto de los demás tipos de alojamiento (puntos verdes y azules). Tal como se ha evidenciado en investigaciones anteriores (GRANERO, 2019; WILNER et al., 2021) los diferentes alojamientos de Airbnb están concentrados mayoritariamente en la región centro-norte de la ciudad, con una menor presencia en la zona sur, disminuyendo gradualmente hacia los límites de la capital.

Figura 10 – Distribución territorial de los anuncios según tipo de hospedaje en la CABA

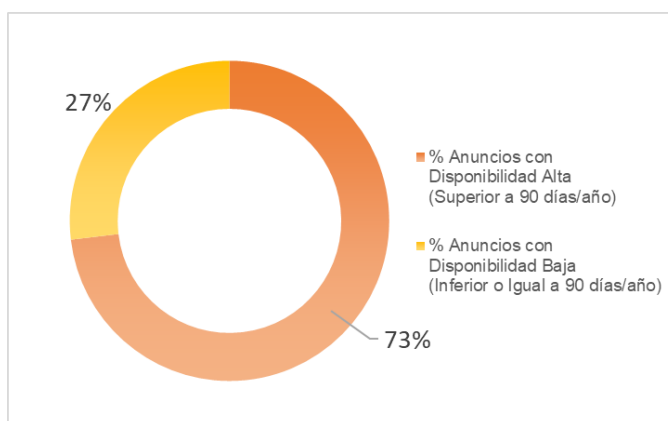


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.2.2 Disponibilidad de las viviendas

Al examinar cuántos días al año se ofertan los anuncios en la ciudad de Buenos Aires (tanto viviendas como habitaciones), se observa que un 73% del total de los listados presentan una alta disponibilidad, es decir, 14.480 anuncios están disponibles en la plataforma por más de 90 días al año, frente a 5.321 anuncios que ofertan por un período menor a 90 días (Gráfico 6).

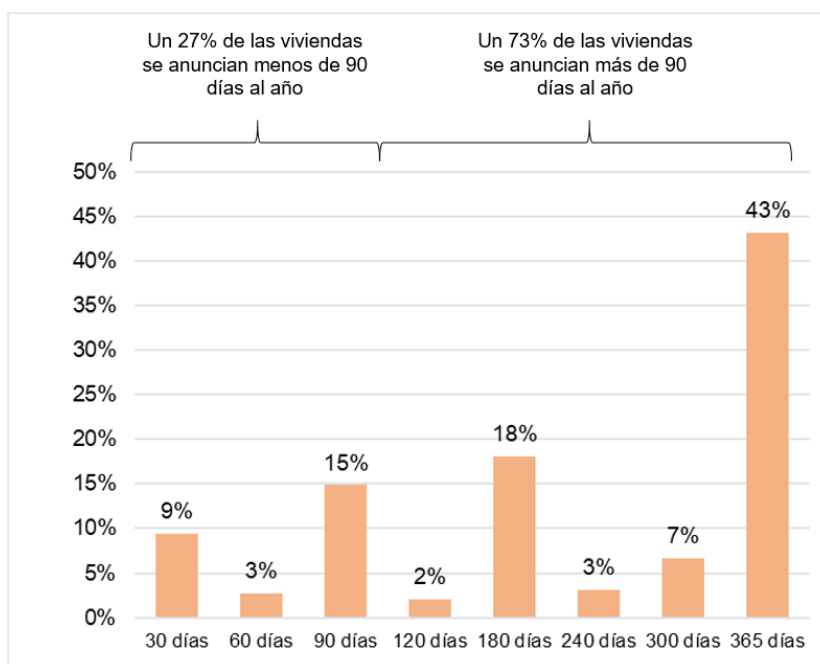
Gráfico 6 – Disponibilidad de anuncios en la CABA (días por año)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Por su parte, del total de las viviendas anunciadas, 11.339 se anuncian por más de 90 días al año, de las cuales el 43% están disponibles los 365 días al año, frente a un 9% de viviendas que se disponibilizan durante 30 días o menos al año (Gráfico 7).

Gráfico 7 – Disponibilidad de viviendas en la CABA (días por año)

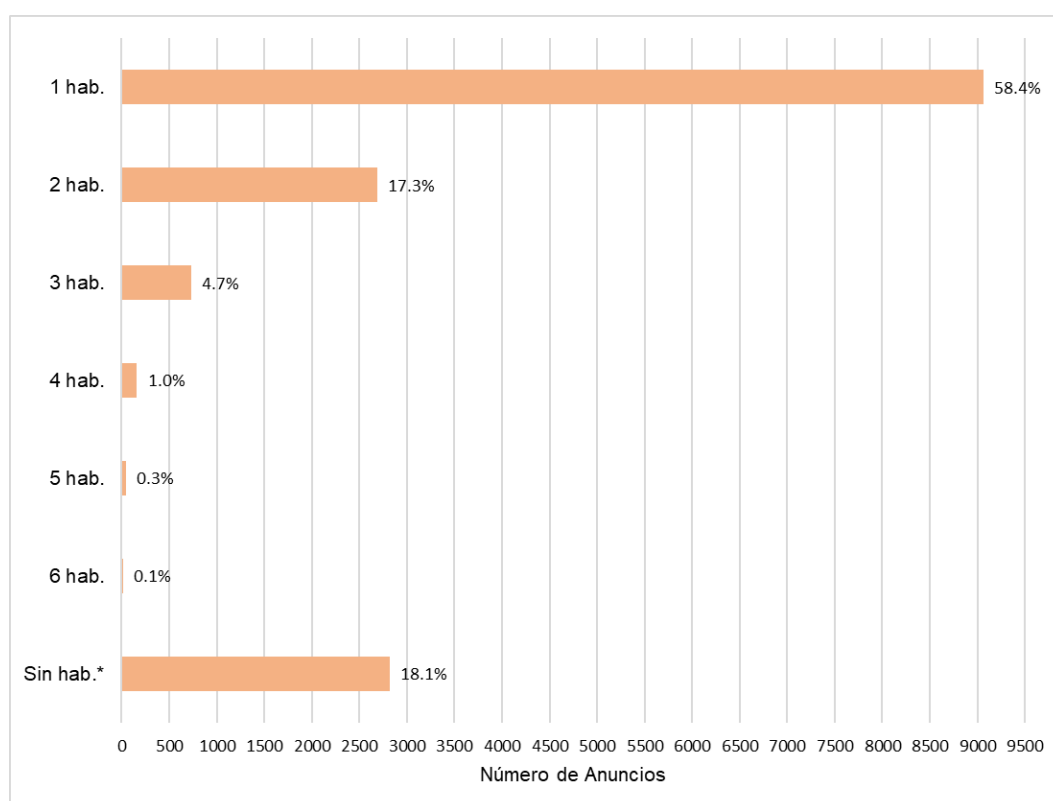


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.2.3 Distribución de las viviendas según el número de habitaciones

Al observar qué tipo de viviendas se anuncian en Airbnb, vemos que se alquilan principalmente viviendas con una y dos habitaciones, con 9.066 (58.4%) y 2.686 (17.3%) anuncios respectivamente. Por su parte, el alquiler de viviendas tipo estudio (sin habitación) también es significativo, con 2.819 unidades (18.1% del total). Por el contrario, el alquiler de residencias con cuatro o más habitaciones es poco frecuente, representando menos del 1% del total (Gráfico 8).

Gráfico 8 – Distribución de las viviendas en la CABA según el número de habitaciones

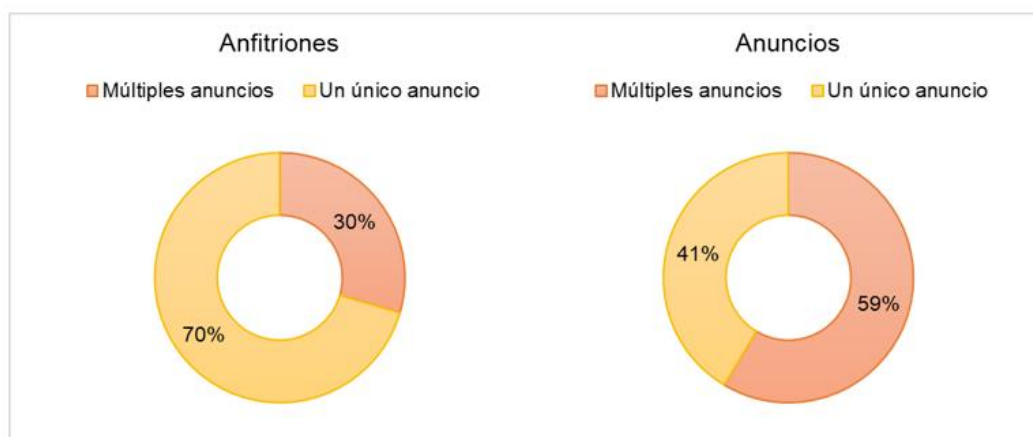


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.2.4 Anfitriones con múltiples anuncios

En Buenos Aires, los anfitriones que tienen un único anuncio en la plataforma representan al 70% del total de los propietarios, mientras que los multigestores (anfitriones con más de un anuncio) representan el 30%. No obstante, se observa que los multigestores administran la mayor parte de los inmuebles, con 11.682 anuncios ofertados. Esto significa que el 59% del total del mercado pertenece a una pequeña cantidad de gestores, frente al 41% de inmuebles que son administrados por anfitriones con un único anuncio (Gráfico 9).

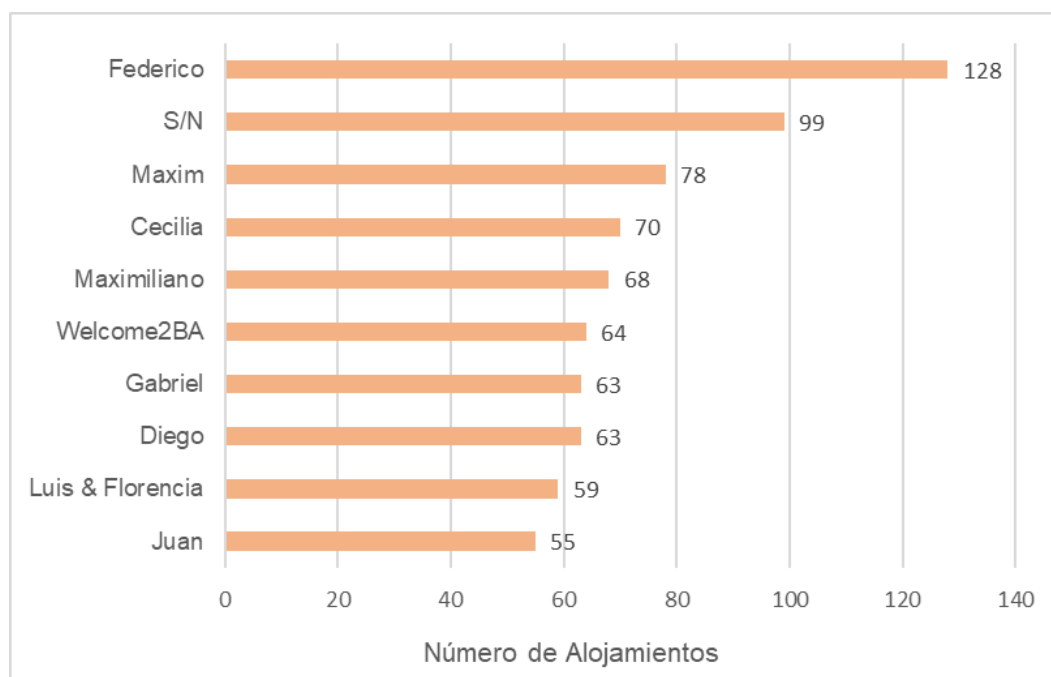
Gráfico 9 – Relación entre anfitriones y anuncios según único anuncio o multigestores



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

En cuanto al número de anuncios acumulados por los multigestores, en la CABA encontramos propietarios o empresas especializadas en el alquiler a corto plazo que controlan desde decenas hasta cientos de anuncios en la ciudad. En el siguiente gráfico se observan los diez anfitriones con el mayor número de inmuebles ofertados en la plataforma, liderados por dos anfitriones que en orden administran un total de 128 y 99 anuncios; y cuya actividad en la plataforma puede ser completamente comercial (Gráfico 10).

Gráfico 10 – Top 10 anfitriones multigestores con más anuncios Airbnb en la CABA

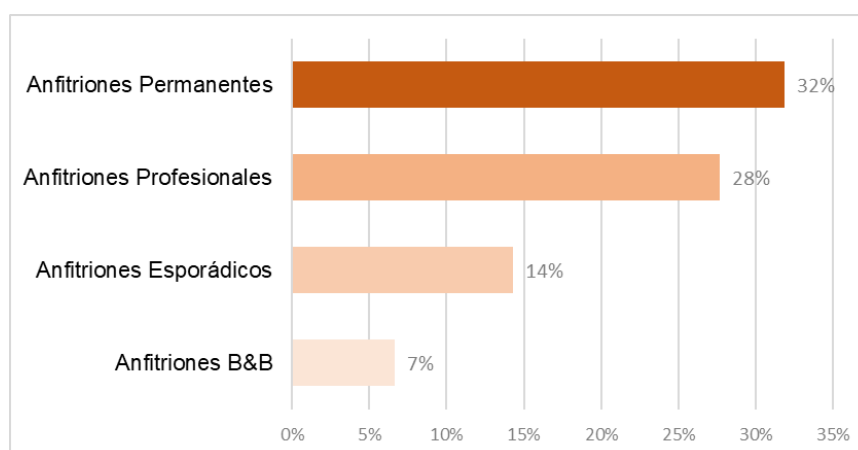


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.2.5 Tipos de anfitriones

Al examinar el número de anuncios que controla cada anfitrión y el nivel de disponibilidad que tiene cada inmueble, observamos que la actividad de Airbnb se articula principalmente sobre anfitriones permanentes y anfitriones profesionales (Gráfico 11). Esto quiere decir que, en la ciudad, existen 5.940 personas (32%) que anuncian una habitación permanentemente o una vivienda entre 30 a 120 días al año, pudiendo o no estar presente durante la estadía. Por su parte, el 28% corresponde a 5.544 gestores o empresas especializadas en el alquiler turístico de la vivienda en la plataforma, anunciando varias viviendas por más de 120 días al año. Así, los menos representativos son los anfitriones esporádicos que anuncian una sólo vivienda o habitación por menos de 30 días al año; y los anfitriones B&B que sólo anuncia varias habitaciones por tiempo indeterminado, que en orden representan el 14% y 7%.

Gráfico 11 – Distribución de los anfitriones según nro. anuncios y tiempo de oferta

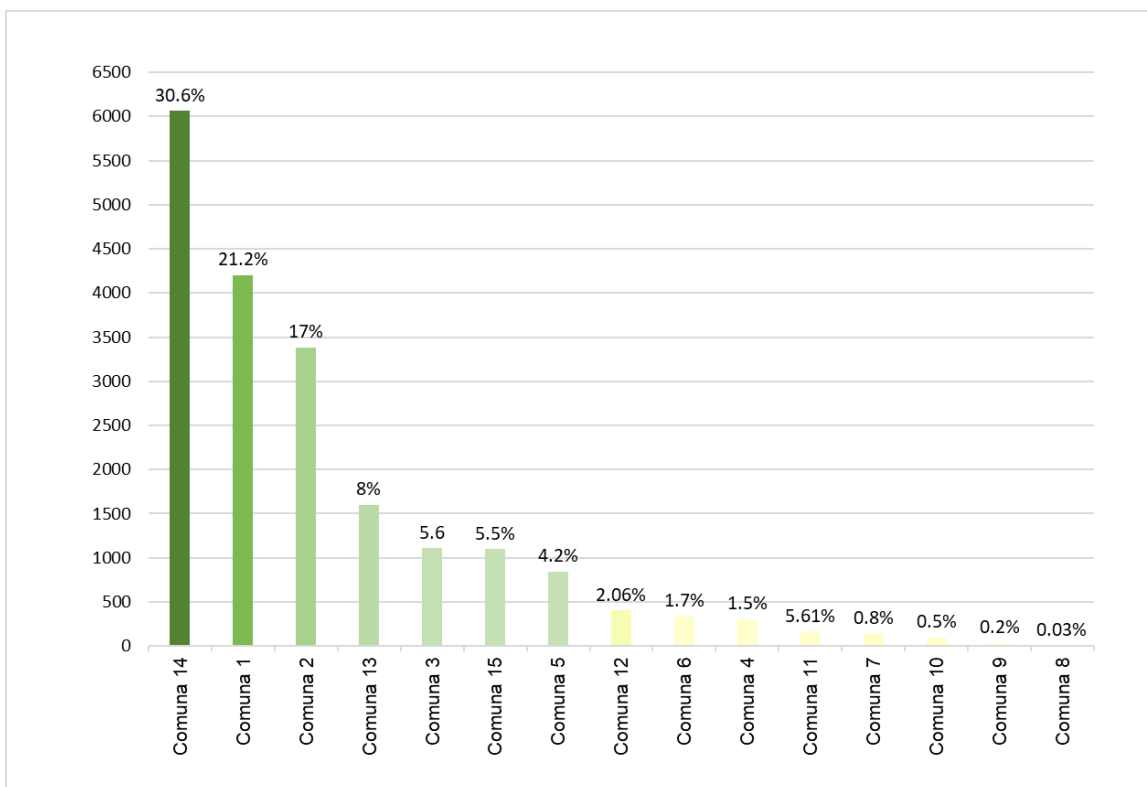


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.3 Distribución territorial de los anuncios

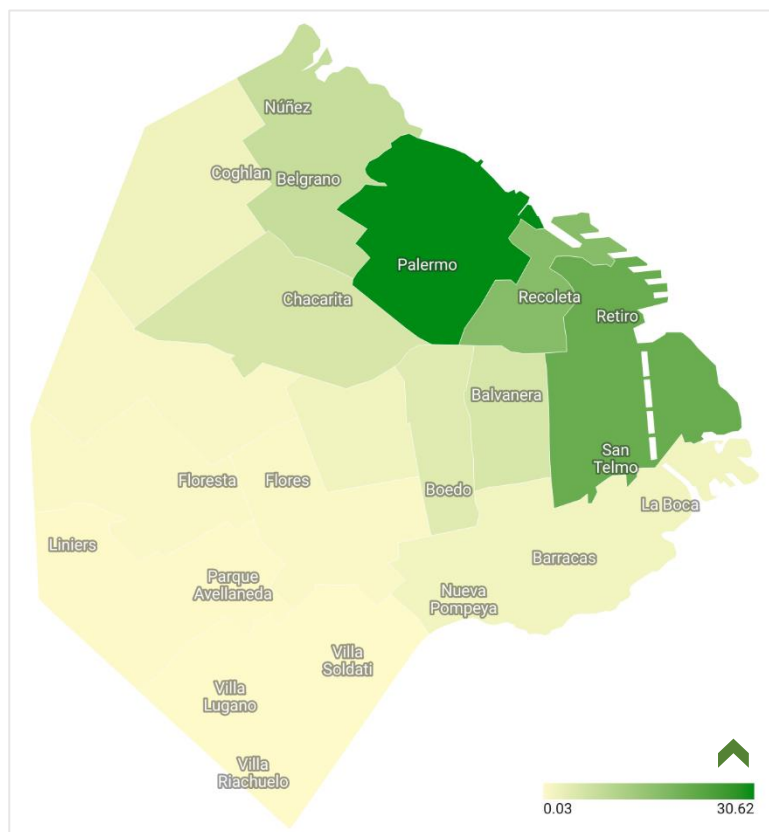
En Buenos Aires se observa que la mayoría de los hospedajes de Airbnb se concentran principalmente en cuatro distritos de la ciudad. La Comuna 14, es el partido con más anuncios de Airbnb, con un total de 6.063 listados, concentrando el 30.62% de toda la oferta de la ciudad. A ésta la siguen de manera decreciente las Comunas 1, 2 y 13, con 21.22%, 17.08% y 8.09% respectivamente. En total, un 77% de todos los anuncios se encuentran concentrados en estas cuatro jurisdicciones, es decir, 15.248 listados. Por su parte, las Comunas 3 y 15 suman 2.207 anuncios, y en el resto de las nueve comunas la oferta de hospedaje es menor a los 1.000 anuncios, siendo en algunos casos insignificante como en las Comunas 8 y 9 (Gráfico 12 y Figura 11).

Gráfico 12 – Distribución de Airbnb en la CABA (% anuncios por Comuna)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Figura 11 – Distribución territorial de Airbnb en la CABA (% anuncios por Comuna)

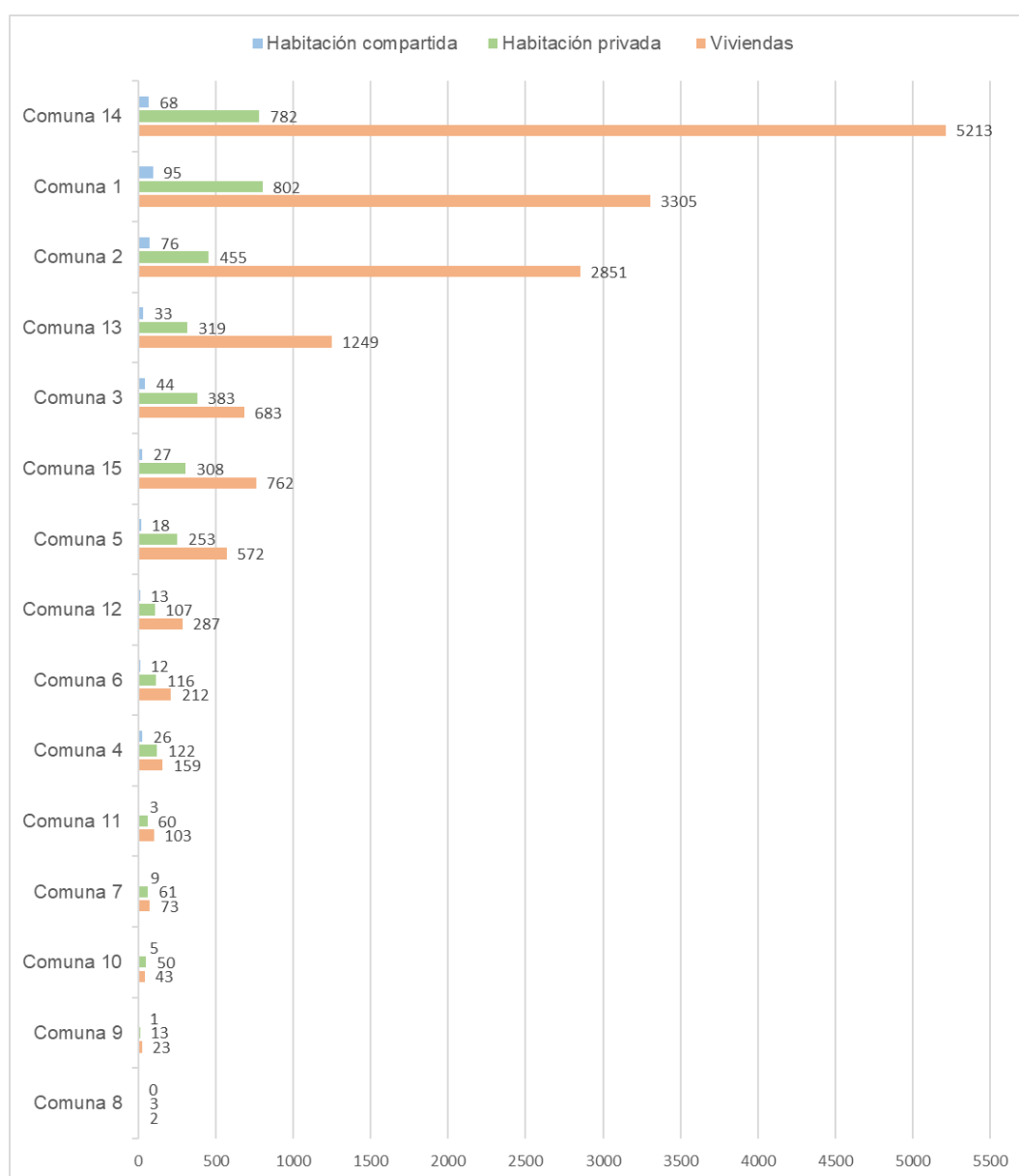


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.3.1 Distribución territorial de los anuncios según el tipo de hospedaje

La distribución territorial de los anuncios de Airbnb en Buenos Aires varía según el tipo de alojamiento. En el caso de las viviendas se observa una fuerte concentración en las Comunas 1, 2, 13 y 14, sumando las cuatro el 81% del total de viviendas (12.619 unidades habitacionales) siendo que en el resto de las comunas la distribución es más proporcional. Además, estos cuatro distritos concentran el 61% del total de las habitaciones privadas ofertadas, sumando 2.358 anuncios de este tipo (Gráfico 13).

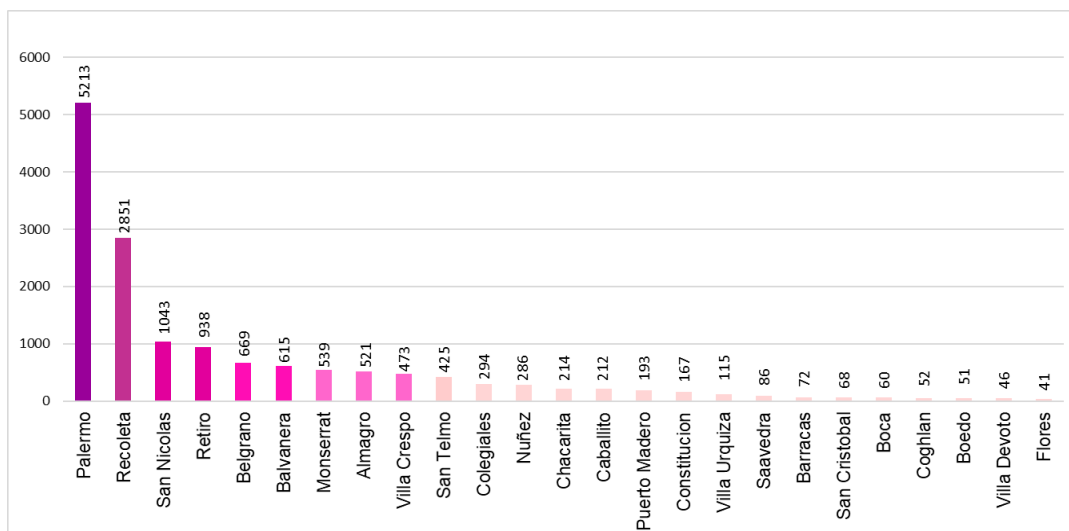
Gráfico 13 – Distribución territorial de Airbnb según el tipo de hospedaje (nro. anuncios por Comuna)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

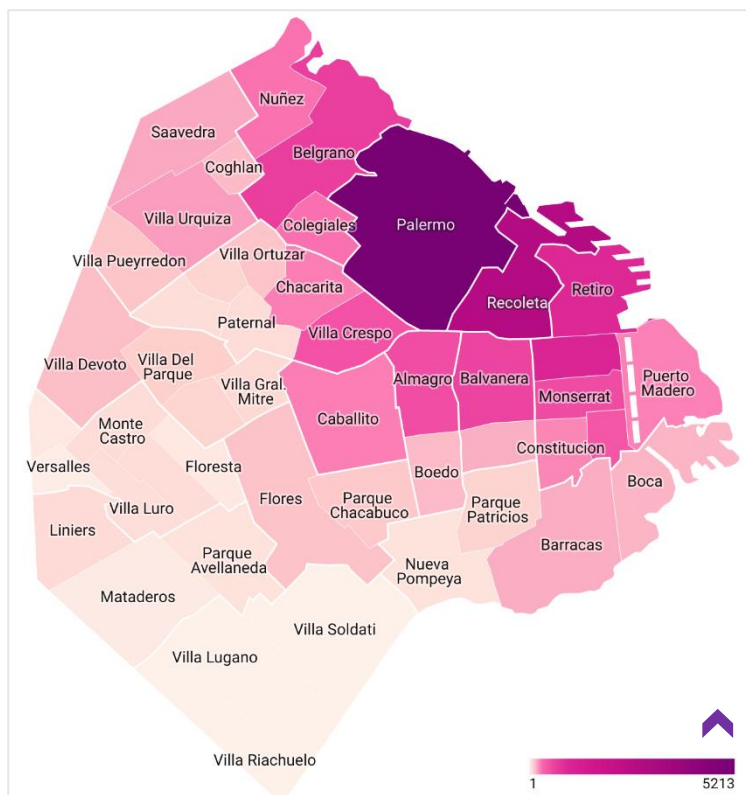
Los barrios Palermo (Comuna 14) y Recoleta (Comuna 2), ubicados en la zona norte de la ciudad, concentran el mayor número de viviendas, con 5.213 y 2.851 respectivamente. A éstos les siguen las localidades de San Nicolás y Retiro (con 1.043 y 938 viviendas), ambos pertenecientes a la Comuna 1, ubicada en la zona centro de Buenos Aires. Se muestra a continuación los 25 barrios con más viviendas ofertadas en la plataforma (Gráfico 14) y su distribución territorial en la CABA (Figura 12).

Gráfico 14 – Top 25 barrios con más viviendas Airbnb en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Figura 12 – Distribución territorial de Airbnb en la CABA (nro. viviendas por barrio)

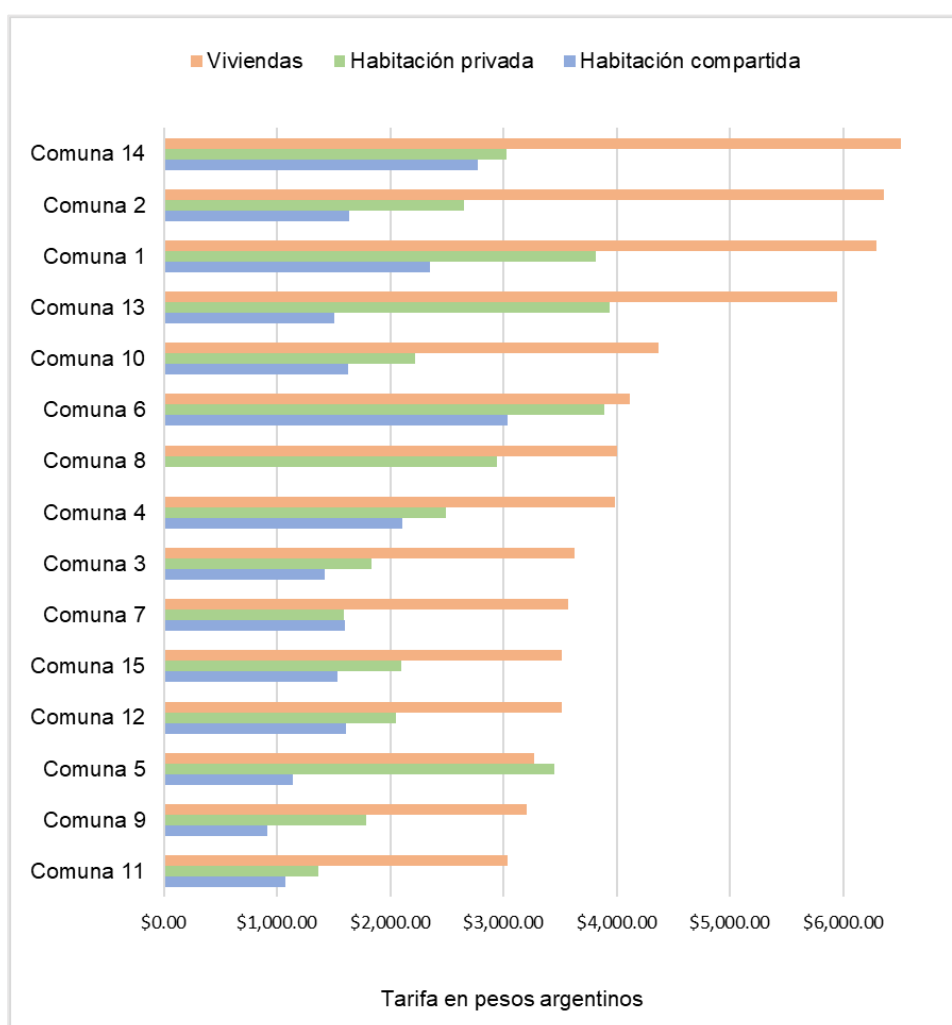


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.3.2 Distribución territorial de los precios de alquiler según el tipo de hospedaje

Los precios de los alojamientos de Airbnb en Buenos Aires también varían según la Comuna y el tipo de alojamiento (Gráfico 15). En el caso de las viviendas, la Comuna 14 lidera el rango con un promedio de 7.157,00 pesos argentinos la noche (equivalente a unos 78,70 dólares americanos²¹), en contraste con la Comuna 11, que es el distrito donde menos cuesta alquilar una vivienda en Airbnb, con un promedio de 3.032,96 ARS la noche (33,35 USD). Por su parte, el precio de alquiler de habitaciones es considerablemente más bajo que el de viviendas, siendo un poco más homogéneo entre las comunas, con un promedio de 2.610,82 ARS por noche (28,71 USD).

Gráfico 15 – Distribución del precio de alquiler/noche según tipo de hospedaje en la CABA



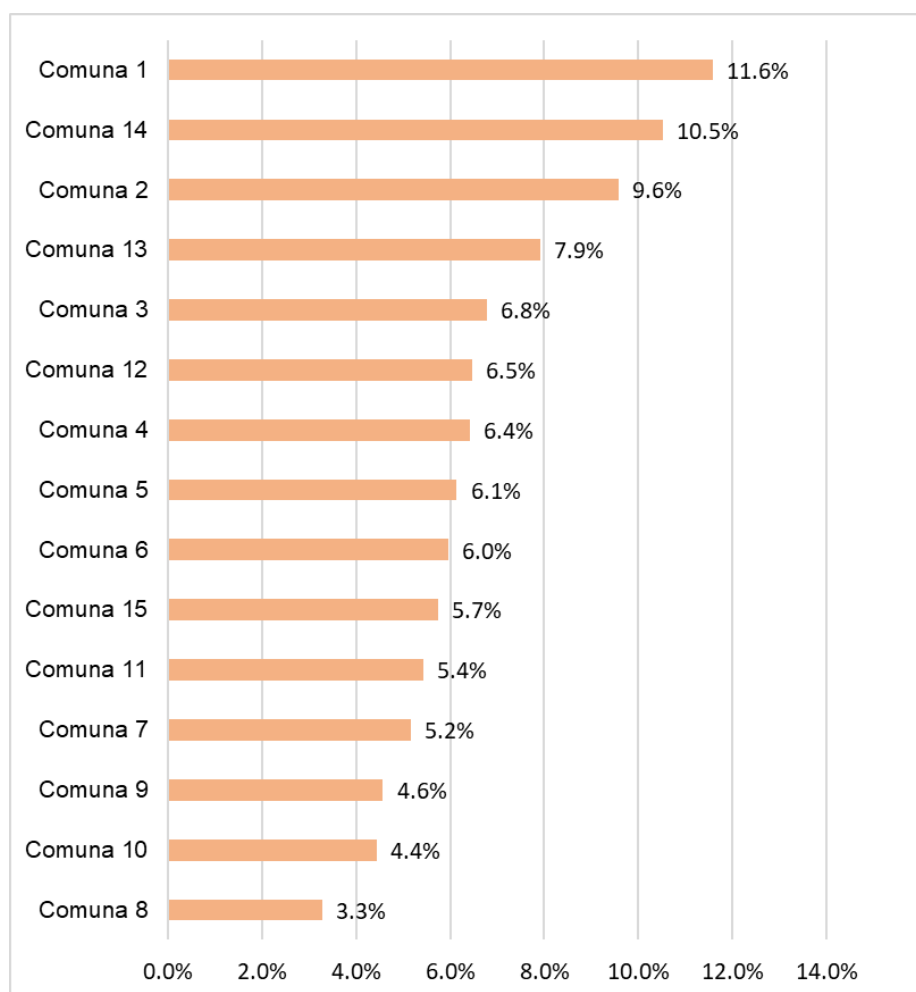
Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

21 USD ARS tasa promedio para marzo 2021 es 90,94232 (HISTÓRICO..., 2021a).

4.2.3.3 Distribución territorial de los ingresos por vivienda

Si multiplicamos el alquiler diario de una vivienda en Airbnb, por la tasa de ocupación y la cantidad de días al año que ésta se disponibiliza en la plataforma vemos que, en promedio, las viviendas pueden generar un ingreso anual de 120.967 ARS (equivalente a 1.330 USD). Éste es un promedio de ingreso conservador ya que la tasa de ocupación estimada para el 2021 es de 14% (un promedio de 51 noches reservadas al año) siendo que para el 2019 la tasa de ocupación de Airbnb en algunas zonas de la ciudad alcanzó el 49% (hasta 15 días por mes) (GRANERO, 2019). Por su parte, las viviendas que más ingresos obtienen se agrupan primordialmente en la Comuna 1, representando el 11.6%, es decir, un promedio anual de 202.733 ARS (2.229,30 USD). A ésta le siguen las Comunas 14, 2 y 13 que en orden acumulan 138.586, 167.603 y 184.471 ARS al año (equivalente a 1.524, 1.843 y 2.029 USD) (Gráfico 16).

Gráfico 16 – Proporción de ingresos por vivienda en cada Comuna



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.2.4 Síntesis sobre Airbnb en Buenos Aires

El mercado de alquileres a corto plazo en Buenos Aires está dominado por el alquiler de viviendas, constituyendo el 78% del total de 19.801 listados. Esto quiere decir que, para marzo de 2021, había 15.537 inmuebles enteros frente a 3.834 habitaciones privadas y 430 habitaciones compartidas. Por su parte, el 73% de los listados presenta una alta disponibilidad y en la ciudad hay 11.339 viviendas que se ofrecen por más de 90 días, siendo que el 43% (6.703 viviendas) están disponibles para alquilar durante todo el año. En cuanto a las características de los inmuebles residenciales, más de la mitad de las viviendas en Airbnb tienen una sola habitación (58,4%) mientras que el 17,3% se componen por dos habitaciones y el 18.1% son pisos tipo estudio; estas tres tipologías son los más comunes en la plataforma.

Sobre el modelo de alojar, el 59% del mercado de alquiler está en manos de propietarios que ofertan más de un hospedaje, es decir, el 30% de los anfitriones son multigestores que pueden llegar a administrar hasta 128 anuncios en la plataforma cada uno. Apenas el 14% de los anfitriones son personas que ofrecen alojamiento en su propia residencia por algunos días al año (esporádicos), frente a un 32% de anfitriones que ofertan su propia residencia de manera permanente, mientras que el 28% corresponde a un modelo más comercial, por tratarse de anfitriones profesionales y/o inversores que alquilan diversas propiedades durante todo el año.

Territorialmente, los anuncios de Airbnb se agrupan en la zona turística de la ciudad, principalmente en el corredor centro-norte (Comunas 1, 2, 13 y 14), siendo los barrios de Palermo y Recoleta los sectores con mayor concentración de viviendas. La tasa de ocupación para el 2021 es baja con respecto a 2019 y, en promedio, una vivienda se alquila por 48,38 USD por día, percibiendo un ingreso estimado de 2.467 USD al año. La Tabla 12 resume el comportamiento de Airbnb en la CABA.

Tabla 12 – Descripción general de Airbnb en la CABA

Descripción general de Airbnb en CABA		
Número de anuncios	Numero de viviendas	Viviendas disp. > 90 días/año
19.801	15.537 (78%)	11.339 (73%)
Anuncios múltiples	Anfitriones permanentes	Anfitriones profesionales
11.682 (59%)	5.940 (32%)	5.544 (28%)
Distribución territorial	Anuncios / Distritos > 7%	Viviendas / Barrio > 15%
Corredor centro-norte	Comunas 1, 2, 13 y 14	Palermo (34%) y Recoleta (18%)
Promedio alquiler/día	Tasa de ocupación	Ingreso promedio anual
4.399,35 ARS (48,38 USD)	51 días/año (14%)	224.367 ARS (2.467 USD)

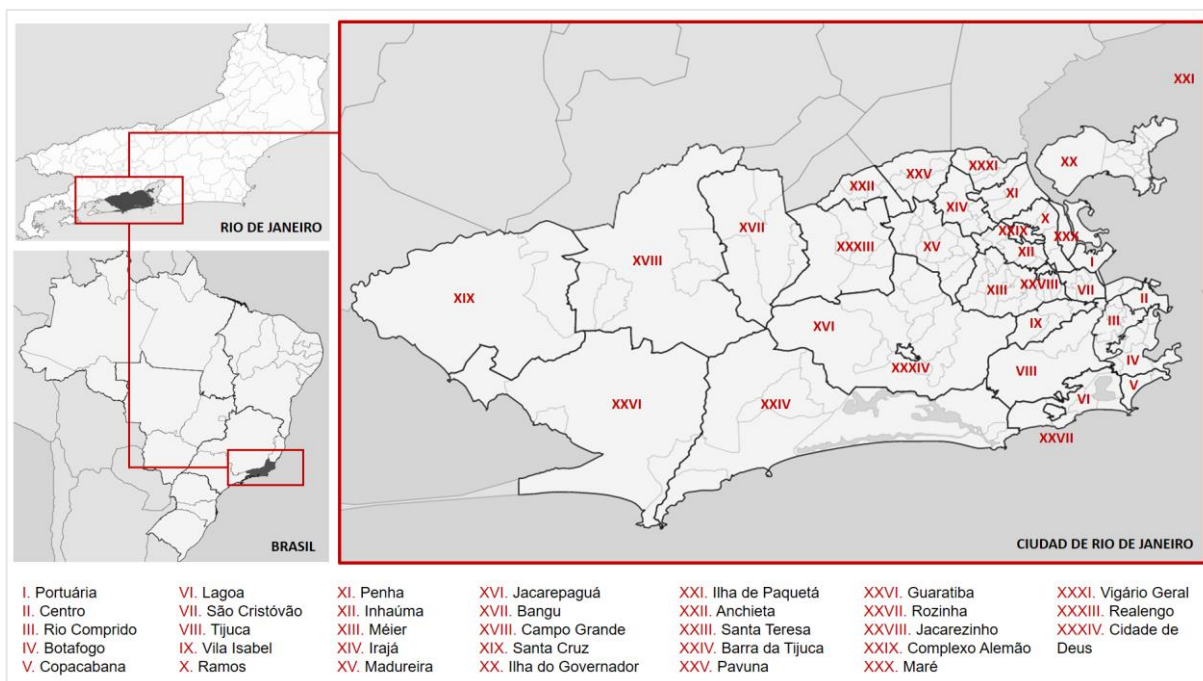
Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.3 CIUDAD DE RÍO DE JANEIRO: POBLACIÓN, VIVIENDA Y TURISMO

4.3.1 Aspectos sociodemográficos

Fundado como São Sebastião do Rio de Janeiro en 1565, el municipio de Río de Janeiro era el antiguo Distrito Federal de Brasil y hoy día es la Capital Fluminense del estado homónimo (FIGUEREDO, 2020). Ubicada en la región sureste del país y en el margen occidental de la Bahía de Guanabara, la ciudad está dividida en 33 Regiones Administrativas, que comprenden 160 barrios (Figura 13), además de contar con 19 subprefecturas y cinco Áreas de Planificación: (AP-1) Centro, (AP-2) Zona Sur, (AP-3) Zona Norte, (AP-4) Barra da Tijuca, y (AP-5) Zona Oeste (RIO DE JANEIRO, 2017).

Figura 13 – Localización geográfica y división territorial de RJ por Región Administrativa

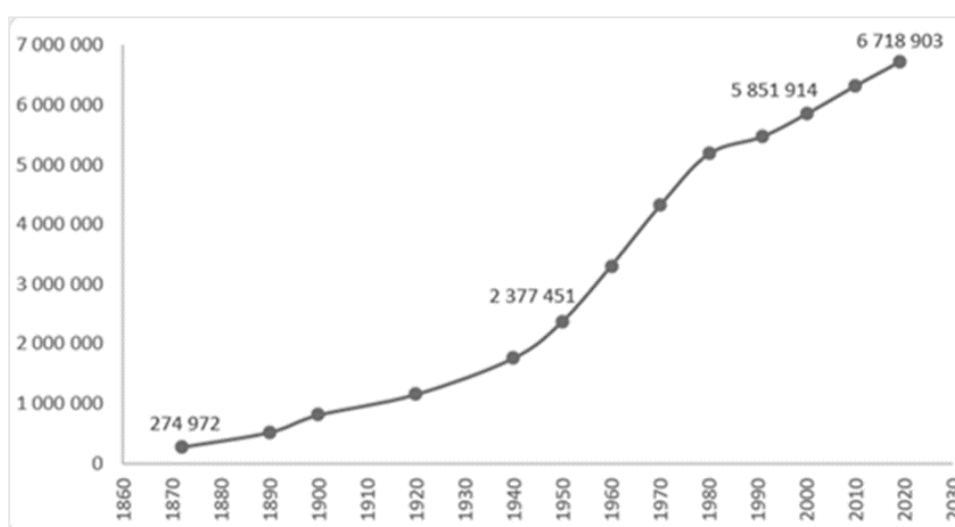


Fuente: Elaborado por el autor, 2021

Actualmente, Río es la segunda mayor aglomeración urbana de Brasil, después de São Paulo, y es el núcleo urbano de la Región Metropolitana de Río de Janeiro, representando un poco más de la mitad de la población metropolitana (CARNEIRO; SANTOS, 2013). En 1872, era la ciudad más poblada de Brasil, cuando se realizó el primer censo demográfico brasileño, con 274.972 habitantes, y hasta 1950, la ciudad siguió siendo el municipio más grande del país, cuando su población alcanzó los 2.377.451 habitantes (ALVES, 2021).

Posteriormente, a pesar de continuar con un elevado ritmo de crecimiento poblacional, Río fue superado por la ciudad de São Paulo en 1960. Según datos del Censo Demográfico (IBGE, 2010), para el 2010 la ciudad contaba con 6.320.446 habitantes, ocupando un área territorial de 1.200,32 km², lo que supone una densidad de 5.265,82 habitantes por km². En 2019, la estimación del IBGE indicaba 6.718.903 habitantes, como se puede apreciar en el gráfico 17 (ALVES, 2021). Finalmente, para el 2021 la población estimada de Río de Janeiro es de 6.775.561 habitantes (IBGE, 2021).

Gráfico 17 – Población de Río de Janeiro. Años censales 1872 - 2019



Fuente: Censos Demográficos y estimativas poblacionales de IBGE (ALVES, 2021)

Río de Janeiro es el principal productor y distribuidor de bienes y servicios en todo el estado, además de ser sede del gobierno estatal y de varias instituciones públicas y privadas, lo que hace que exista una importante concentración de riqueza en la Capital Fluminense. Su economía prevalece principalmente en el área de servicios, el comercio diversificado y el turismo; destacándose también en actividades industriales y en particular, como polo financiero y de desarrollo de servicios tecnológicos. Entre las metrópolis, es la que tiene la relación del PIB más alta del país, en comparación con el resto de la región, representando el 75,7% (IBGE, 2020). En el 2019, el salario mensual promedio fue de 4,2 salarios mínimos y la proporción de ocupados en relación con la población total era del 37,1% (IBGE, 2021).

Los habitantes de la ciudad presentan, en general, un alto Índice de Desarrollo Humano, si se compara con otras municipalidades del país (PNUD, 2010). Sin embargo, las discrepancias entre las diferentes áreas que componen la ciudad, son persistentes en la mayoría de los indicadores habitacionales (CAILLAUX, 2004), demostrando que es una metrópolis con altos niveles de desigualdad de renta y segregación social, reflejado en fuertes contrastes económicos y sociales; pudiéndose entrever en su paisaje urbano, a través de la proximidad geográfica entre las favelas y lujosos condominios de clase media y alta (Figura 14) (OLIVEIRA et al. 2013).

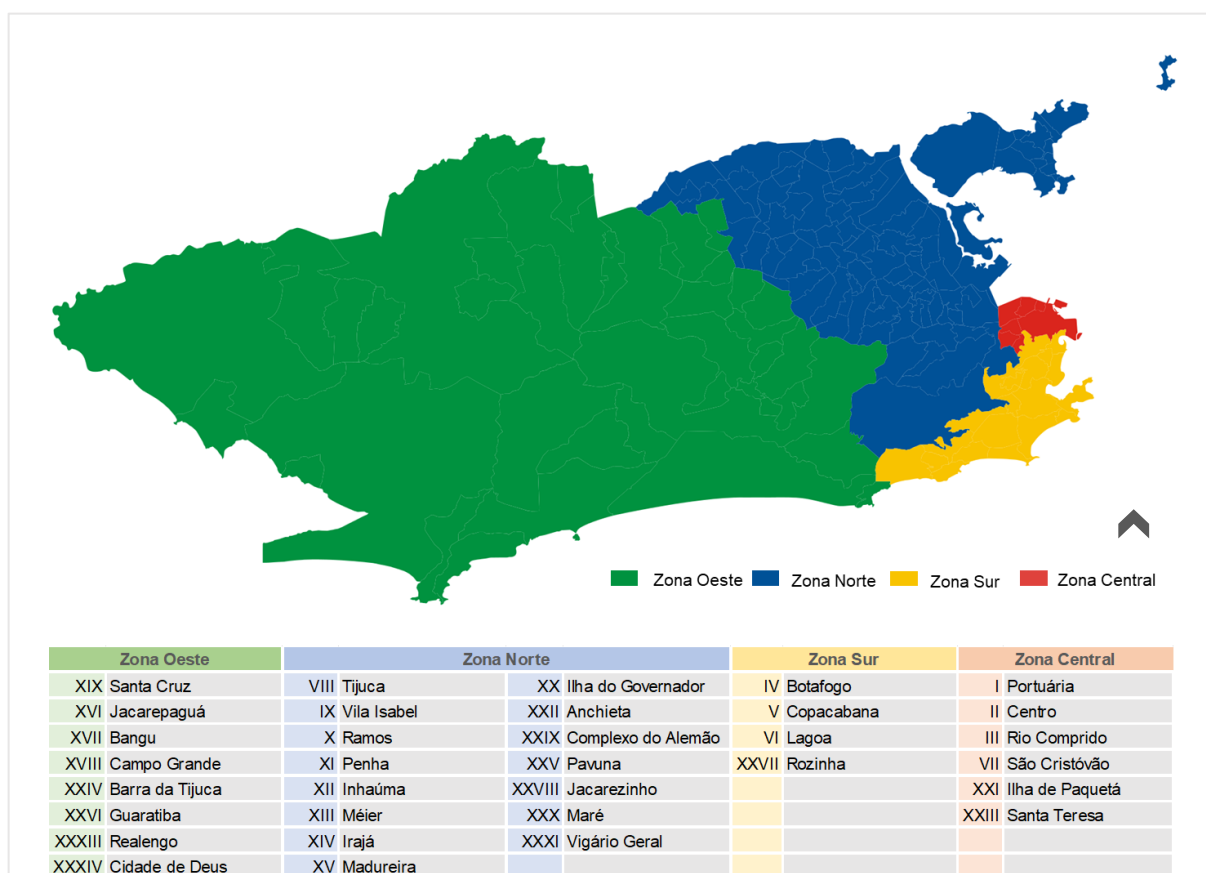
Figura 14 – Contraste entre barrios ricos y pobres, al fondo Leblon y en la colina la favela de Rocinha



Fuente: CONTRASTES... [s.d]

En términos espaciales, la ciudad podría ser dividida en cuatro grandes zonas: norte, sur, oeste y centro (Figura 15). Estas demarcaciones geográficas determinan también zonas económicamente dispares: la zona norte de la ciudad es la que alberga la población de menor renta per capita, así como la zona industrial y más contaminada de Río; en contraste, la zona sur es residencia de las clases medias y altas, y donde se ubican las regiones turísticas por excelencia y grandes centros financieros.

Figura 15 – División de la ciudad de Río de Janeiro en cuatro grandes zonas



Fuente: Elaborado por el autor, 2021

Por su parte, en las localidades situadas a lo largo de las playas del sur del centro de Río de Janeiro, el 48,4% de la población pertenece a las clases altas y el 37,5% a las clases bajas. En esta zona se encuentran las regiones administrativas de Lagoa, Botafogo, Copacabana que, junto con Barra da Tijuca y algunas regiones de la Zona Norte, como Tijuca y Vila Isabel, concentran los barrios más ricos y el mayor porcentaje de su población en las clases altas (que van desde el 43% en Vila Isabel y 59,7% en Lagoa). Cabe destacar que, en cada una de estas zonas, también se encuentran las grandes favelas, como Cidade de Deus (zona oeste); Jacarezinho, Complexo do Alemão y Maré (zona norte) y Rocinha (zona sur); que, junto con la región Portuaria, Pavuna y Bangu, cuentan con los ingresos familiares promedios más bajos de la ciudad, el mayor número de pobres (más del 20%, excepto para la región de Bangu), y el porcentaje más alto de personas en las clases bajas (más del 75%) (RIBEIRO, 2004).

4.3.2 Datos sobre el mercado vivienda

Según datos del Censo Demográfico (IBGE, 2010), Río de Janeiro tiene una población de más de seis millones de habitantes, que viven en más de dos millones de domicilios, de los cuales en torno de 21% (466 mil viviendas) están en situación de alquiler (Tabla 13).

Tabla 13 – Distribución por RA de viviendas habitadas, en situación de alquiler y población en RJ

Región Administrativa	Viviendas Particulares Habitadas	Viviendas en alquiler	Población
I Portuária	15.667	4.169	48.043
III Centro	19.622	8.526	40.834
II Rio Comprido	26.058	7.296	77.959
VII São Cristovão	26.798	7.008	81.295
XXI Ilha de Paquetá	1.253	385	3.358
XXIII Santa Teresa	15.323	5.07	40.566
IV Botafogo	102.581	31.292	238.801
V Copacabana	72.269	23.799	160.912
VII Lagoa	67.877	14.786	167.251
XXVII Rocinha	23.399	8.407	69.351
VIII Tijuca	68.303	15.014	180.869
IX Vila Isabel	69.826	15.749	188.815
X Ramos	51.179	13.02	152.638
XI Penha	58.584	12.876	184.719
XIII Méier	137.229	32.855	394.46
XIV Irajá	69.102	14.692	202.842
XV Madureira	124.437	30.147	371.585
XIII Inhaúma	44.966	9.94	134.33
XXVIII Jacarezinho	11.349	2900	37.792
XXIX Complexo do Alemão	21.035	3.715	69.115
XXX Maré	41.731	11.247	129.715
XXII Anchieta	51.727	89.47	158.235
XXV Pavuna	66.299	9.892	208.366
XXXI Vigário Geral	42.545	7.845	135.746
XX Ilha do Governador	71.743	16.058	211.663
XVI Jacarepaguá	191.764	46.895	570.233
XVII Bangu	132.801	20.044	412.806
XVIII Campo Grande	171.702	23.901	541.397
XIX Santa Cruz	112.598	12700	367.406
XXIV Barra da Tijuca	106.113	26.488	300.544
XXVI Guaratiba	37.644	5.517	122.687
XXXIII Realengo	79.533	13.937	242.648
XXXIV Cidade de Deus	11.388	1.662	36.505
Total Rio de Janeiro	2.144.445	466.779	6.283.486

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: IBGE, 2010

En términos absolutos, el déficit habitacional de Río de Janeiro ronda alrededor de las 220 mil viviendas (10,15%) siendo las regiones del Centro, Ramos y Jacarepaguá las que acumulan el mayor porcentaje, con 16,32%, 15,04% y 13,57% respectivamente (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). Al mismo tiempo, Río es el municipio brasileiro con el mayor número de habitantes viviendo en "asentamientos subnormales"²². En las 763 favelas que tiene la ciudad hay 1.393.314 personas, es decir, el 22,03% del total de los habitantes de la capital (GALDO, 2011).

En contrapartida, el Censo de 2010, reveló que en la ciudad hay un total de 191.732 domicilios particulares no ocupados vagos y 66.852 viviendas particulares no habitadas de uso ocasional, correspondiendo aproximadamente el 9% y 3% del total de los domicilios de la ciudad (IBGE, 2010). Por consiguiente, entre las cinco Regiones Administrativas con mayor proporción de viviendas desocupadas en relación a las viviendas particulares habitadas se encuentran: Barra da Tijuca (30%), posiblemente como resultado de varios lanzamientos inmobiliarios (Figura 16); Centro (23%), quizás por el mal estado de conservación de sus inmuebles, inhabilitándolos para vivienda; Guaratiba (18%), Santa Teresa (17%) y Portuária (15%) (SIGAUD, 2017).

Figura 16 – Vista aérea de Barra da Tijuca en la zona oeste de Río de Janeiro



Fuente: DE BARROS, 2011a

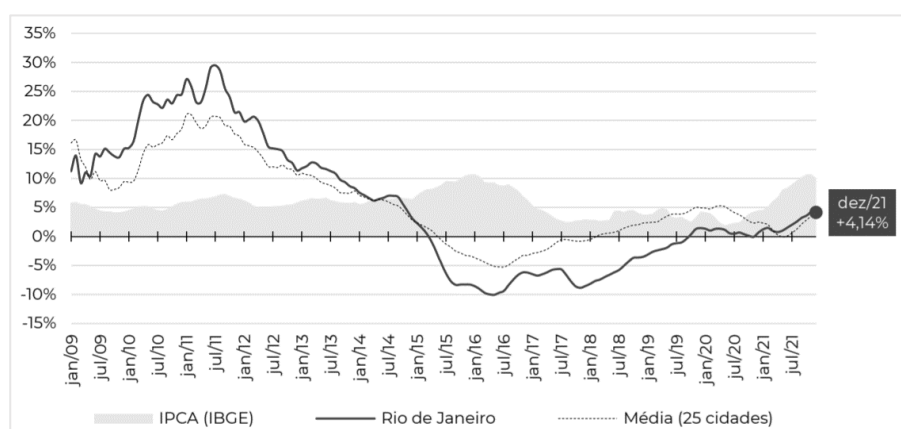
22 Definición del gobierno brasileiro para clasificar a las favelas (MOREIRA, 2011).

De acuerdo con Camila Nobrega y Rogério Daflon (2014) el problema de la vivienda en la capital carioca se vio agravado a partir de la alta valorización de los inmuebles, sobre todo por la aceptación de la especulación inmobiliaria impulsada por grandes emprendimientos urbanos a raíz de los mega eventos deportivos; sumado a un histórico modelo empresarial de políticas habitacionales nacionales basadas en una lógica de mercado que concibe viviendas como mercadorías rentables para beneficio de una clase média, incompatible a la finalidad social propia de la política habitacional (MOTTA, 2014).

Por su parte, el mercado inmobiliario de alquiler en Río de Janeiro ha tenido una leve evolución durante los últimos años, incluso con las limitaciones provocadas por la pandemia a inicios del 2020, el promedio de la variación anual de los precios fue positivo. Por consiguiente, para marzo de 2021, el alquiler medio de un apartamento de dos habitaciones se ubicó en 1.810 BRL, presentando una subida de un 1,7%, siendo los barrios de Leblón e Ipanema las localidades con el precio promedio más alto de la ciudad, por encima de 3.600 BRL mensuales (IMOVELWEB INDEX, 2021).

Precisamente, se estima que, del total de las viviendas que se encuentran en condición de alquiler en la ciudad, 104.896 domicilios (4,82%) presentan un cargo excesivo con el alquiler, es decir, hogares urbanos que gastan el 30% o más de sus ingresos en el arrendamiento de una residencia (ANDRADE, 2016). Asimismo, según el Índice FipeZap, para diciembre de 2021, la ciudad de Río cerró el año con una subida de 4,14% en los valores medios de alquiler (R\$ 32,16/m²) (Gráfico 18)

Gráfico 18 – Serie histórica del precio medio de alquiler de inmuebles residenciales en Río



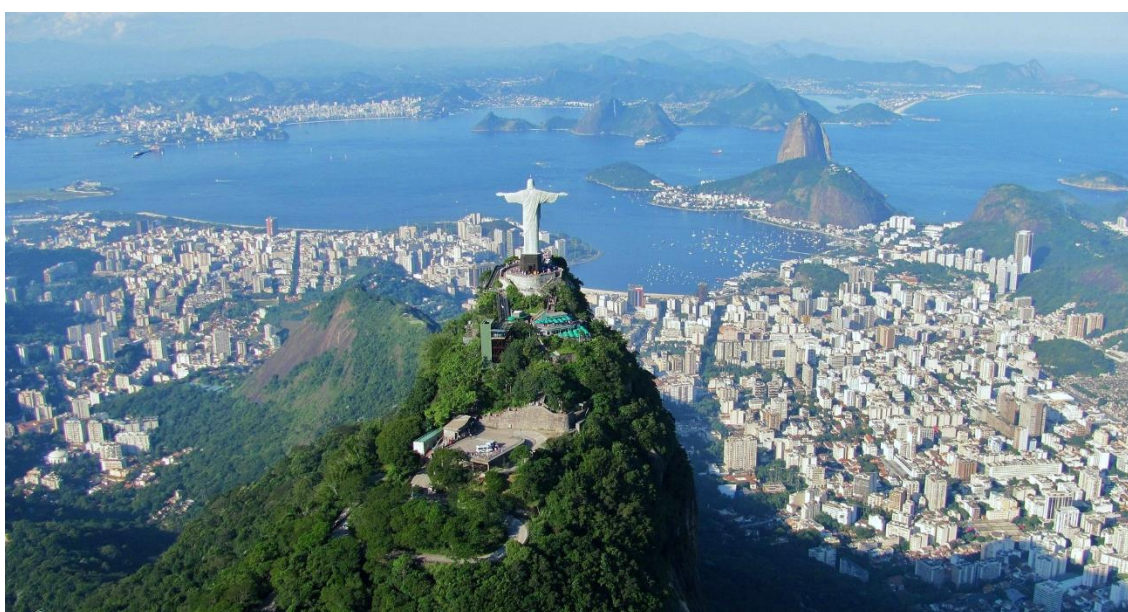
Fuente: ÍNDICE FIPEZAP, 2021

4.3.3 Datos sobre la actividad turística

Actualmente Río de Janeiro es el centro turístico más importante de Brasil y uno de los destinos culturales más representativos de Suramérica, recibiendo en sus principales puntos turísticos una permanente entrada de visitantes nacionales y extranjeros durante todo el año. En el período de 2015 a 2019, la capital carioca fue el destino más visitado del país, seguido de ciudades como Florianópolis (en el estado de Santa Catarina), Foz de Iguazú (Paraná) y São Paulo (São Paulo); siendo además uno de los principales puntos de acceso aéreo para el turismo internacional (MINISTERIO DO TURISMO, 2021a).

Río de Janeiro es promocionada mundialmente como la Ciudad Maravillosa, sea por su belleza natural, su cultura y manifestaciones artísticas, como por sus celebraciones de Carnaval y Año Nuevo, además de los mega eventos deportivos sediados en la capital que impulsaron su promoción a nivel global. Sólo en la Copa del Mundo 2014, la ciudad recibió a más de 800 mil turistas y durante los Juegos Olímpicos de 2016, esta cifra se duplicó a 1,17 millones de turistas, de los cuales 410 mil eran extranjeros (BOECKEL, 2016). Entre las principales atracciones están: el Cristo Redentor, elegido una de las siete maravillas del mundo moderno; el Pan de Azúcar, con su famoso teleférico (Figura 17); las playas de Copacabana, Ipanema y Barra da Tijuca; la floresta de Tijuca; el Jardim Botânico; el Puerto y los Arcos da Lapa; Cinelândia y el Estadio de Maracanã.

Figura 17 – Vista del Cristo Redentor y Pão de Açúcar, principales puntos turísticos de Río



Fuente: BARROS, 2011b

En las últimas décadas, la actividad comercial generada por el turismo se ha vuelto fundamental para el desarrollo económico del municipio; siendo el principal generador de capital dentro del sector de servicios, concentrando la mayor parte de las empresas y empleados formales, 47% y 59% respectivamente, la mayoría de los cuales están vinculados a restaurantes y otros establecimientos de servicio de hospedaje y transporte. Así, las actividades características del turismo de la capital y el estado de Río de Janeiro representan, junto con los estados de São Paulo y Bahía, el 39% de la ocupación turística total en Brasil (COELHO, 2011).

De acuerdo con datos publicados por el Ministerio de Turismo (2020), en 2019 –antes de la suspensión de los vuelos y cierre de fronteras por la crisis de la Covid-19– se había registrado la llegada de 1.3 millones de turistas extranjeros a Brasil por el estado de Río de Janeiro y una tasa de ocupación media del 86%, posicionándose como la tercera puerta de entrada del turismo receptivo; representando el 17,6% del total de los visitantes en el país.

Ya para el 2020, con la cancelación de sus principales atracciones como el Carnaval y Año Nuevo, la ciudad dejó de recibir a más de 800 mil turistas internacionales por vía aérea; pasando a 342.369 llegadas en todo el año, evidenciando así el impacto de la pandemia en el sector turístico del país y la región (MINISTERIO DE TURISMO, 2021b). Además, el sector hotelero despidió cerca del 20% de su fuerza laboral y unos 90 hoteles de la ciudad tuvieron que suspender temporalmente sus actividades, mientras que otros establecimientos registraron tasas de ocupación en torno al 20% (GRABOIS, 2020). La siguiente Tabla resume las principales características de la ciudad de Río de Janeiro comentadas hasta entonces.

Tabla 14 – Caracterización general de la ciudad de Río de Janeiro

Caracterización de Río de Janeiro			
Aspectos Sociodemográficos			
Municipio	Estado	Región	País
Río de Janeiro	Río de Janeiro	Sureste	Brasil
Población 2010	Población estimada 2021	Densidad demográfica	Área territorial
6.320.446	6.775.561	5.265,82 hab/Km ²	1.204 km ²
PIB per capita 2019	Tasa de empleo	Salario medio 2019	Salario mínimo 2019
R\$ 52.833,25	37,1%	R\$ 3.158,96	R\$ 1.238,11
Parque de Vivienda			
Viviendas habitadas	Viviendas en alquiler	Viviendas uso ocasional	Viviendas vacías vagas
2.144.445	466.779	66.852	191.732
Actividad Turística			
Número turistas/año	Establecimientos	Estadia promedio	Tasa de ocupación
1.3 millones	550	3.5 días	86,70%

Fuente: IBGE, 2010; 2019, Ministerio de Turismo, 2021b.

4.4 EL FENÓMENO DE AIRBNB EN RÍO DE JANEIRO

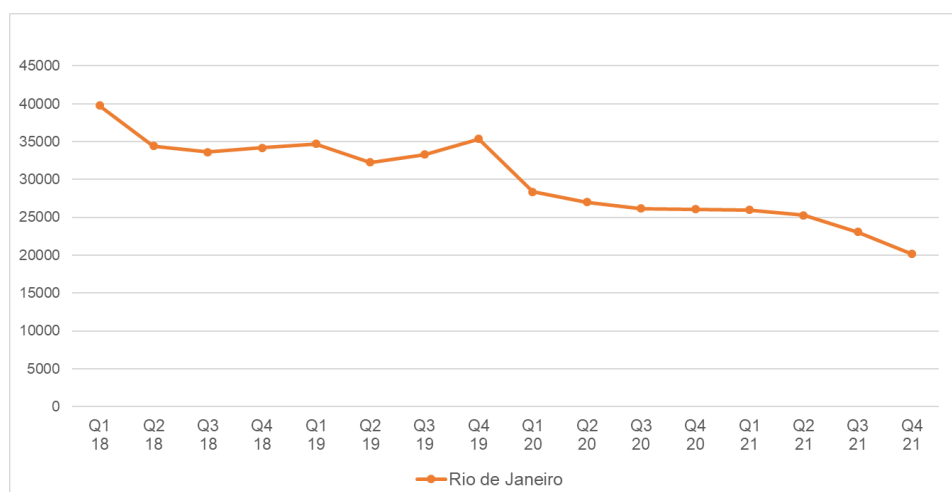
4.4.1 Evolución de Airbnb en Río de Janeiro

Según Jordana Payão y Jonathan Vita (2018), Airbnb inició sus actividades en Brasil en 2012, primeramente, con sólo 3.500 alojamientos disponibles en la plataforma. Aún así, es posible verificar la existencia de algunos anuncios en el país ya en el 2009 (SOUZA; LEONELLI, 2020). De acuerdo con un informe publicado por la compañía, durante el 2015, más de 622.400 personas se hospedaron en Brasil usando Airbnb (AIRBNB, 2016).

Sin embargo, no fue sino a partir de los eventos de alcance internacional, como el Mundial de Fútbol 2014 y los Juegos Olímpicos de 2016, cuando la compañía se posicionó en el mercado del hospedaje turístico y tomó impulso en la ciudad de Río de Janeiro, convirtiéndose en el patrocinador oficial de las Olimpiadas, sumando ese mismo año en torno de 33.000 listados y más de 66.000 plazas de alojamiento (NERIS et al., 2018). Como resultado, más de 2 millones de personas utilizaron la plataforma para buscar alojamiento en el país durante el 2017, lo que supone un crecimiento del 120% respecto a 2016 (ALVES, 2018). Para el 2018 la compañía aseguraba tener alrededor de 123.000 listados en Brasil, de los cuales 40.000 estaban ofertados sólo en la ciudad de Río, cerrando el 2019 con 35.000 listados (AIRBNB, 2019).

Desde el inicio de la Covid-19, en marzo de 2020, el crecimiento dinámico de los alojamientos en Airbnb se detuvo en el último trimestre del 2019. En el transcurso de la pandemia, la oferta de viviendas y habitaciones en la plataforma ha seguido registrando una disminución constante, como se puede observar en el Gráfico 19.

Gráfico 19 – Evolución trimestral de los anuncios de Airbnb en RJ



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2 Estado de los anuncios

Para marzo de 2021, se registró en la ciudad de Río de Janeiro un total de 26.628 listados de hospedajes activos ofertados en la plataforma Airbnb. Un 99.2% de los anuncios ofrecían el inmueble por estadías menores a 30 días, correspondiendo al modelo de alquileres a corto plazo. Tan sólo un 0.8% de los listados correspondían a alquileres de largo plazo, ya que ofertaban la propiedad por un período superior a 30 días. Asimismo, había 635 anuncios inactivos que no tenían el inmueble disponible para ser alquilado en ningún día del año, totalizando 27.258 anuncios de inmuebles en la plataforma (Tabla 15).

Tabla 15 – Estado de los anuncios de Airbnb en Río de Janeiro

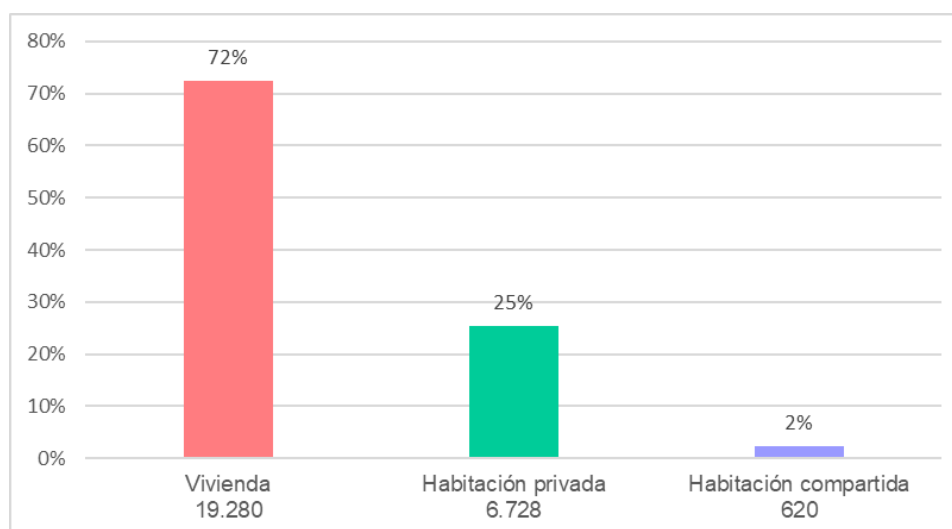
Anuncios activos	Alquiler a largo plazo (más de 30 días)	Alquiler a corto plazo (menos de 30 días)	Anuncios inactivos	Total Anuncios
26.628	213	26.415	635	27.258

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2.1 Tipos de hospedaje

En Río de Janeiro existen 19.280 viviendas (inmueble entero) que se pueden alquilar por medio de la plataforma, representando el 72% del total de los anuncios. A éste le siguen los alquileres de habitaciones privadas, con 6.728 listados en Airbnb (un 25% del mercado total). Muy por debajo encontramos el alquiler de habitaciones compartidas, con apenas 620 listados, representando un 2% del total de la muestra (Gráfico 20).

Gráfico 20 – Proporción de los anuncios según tipo de hospedaje en RJ

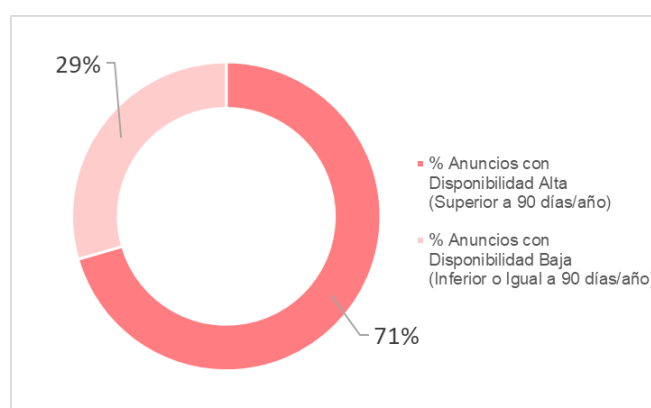


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2.2 Disponibilidad de las viviendas

Al examinar los anuncios activos disponibles en la plataforma, se observa que el 71% del total de los listados computados en Río de Janeiro presentan una alta disponibilidad, es decir, 18.776 propiedades (viviendas y habitaciones) están disponibles en la plataforma para ser alquilados por más de 90 días al año. El 29% restante está representando por 7.852 anuncios ofertados por un período menor a 90 días al año (Gráfico 21).

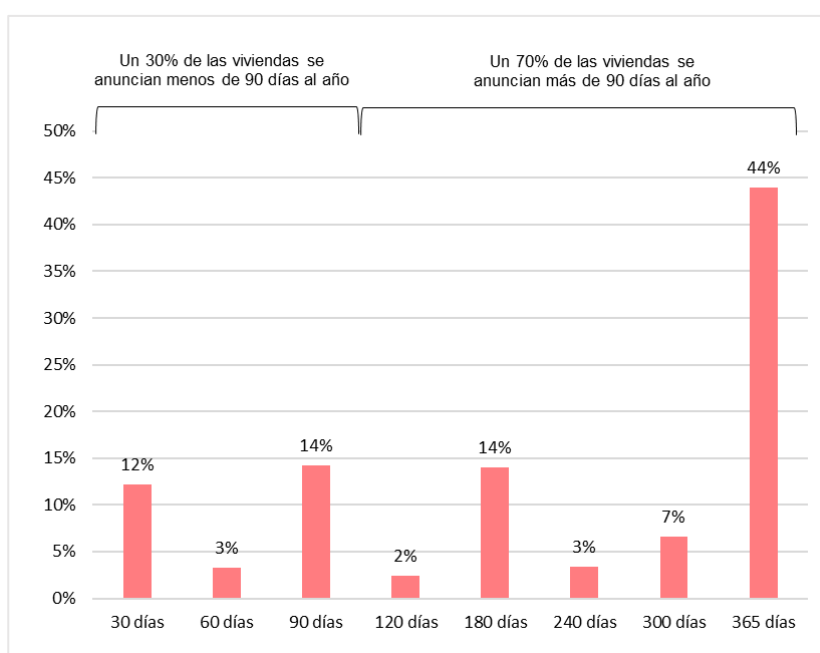
Gráfico 21 – Disponibilidad de anuncios en RJ (días por año)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Además, un total de 13.561 viviendas se ofertan por un período superior a los 90 días al año, de las cuales el 44% están disponibles los 365 días al año, frente a un 12% de viviendas que se disponibilizan durante 30 días o menos al año (Gráfico 22).

Gráfico 22 – Disponibilidad de viviendas en Río (días por año)

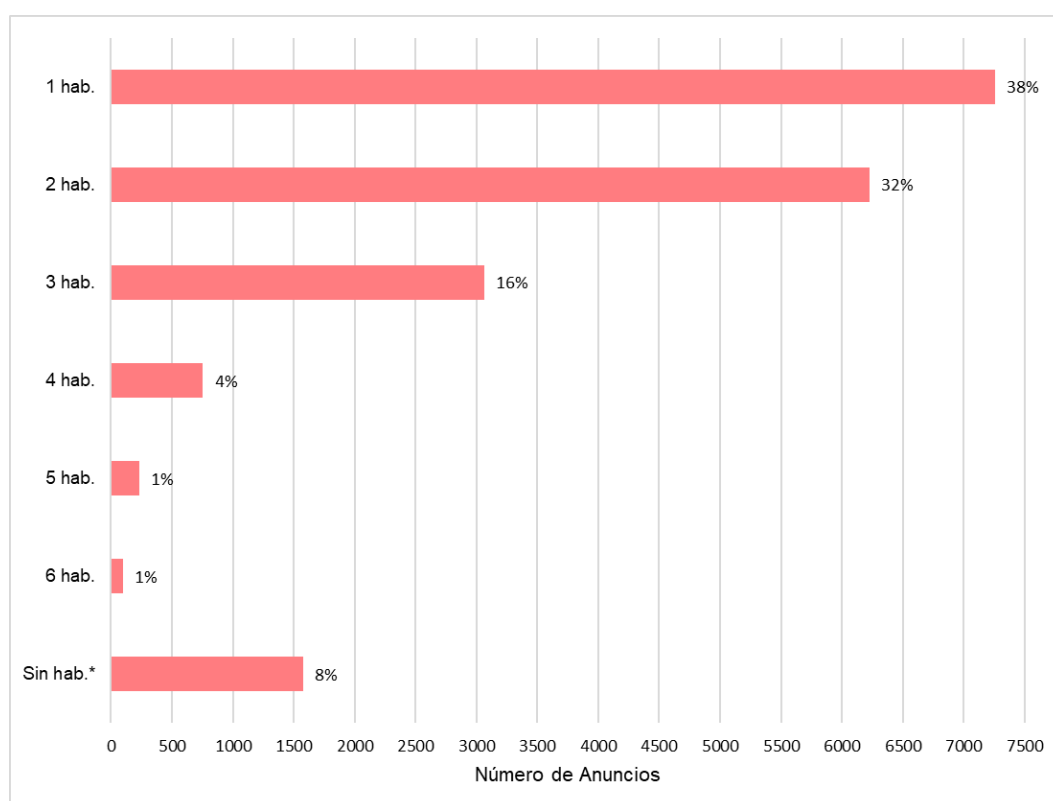


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2.3 Distribución de las viviendas según el número de habitaciones

Al examinar los inmuebles completos alquilados en la plataforma, observamos que en Río de Janeiro predominan las viviendas con una y dos habitaciones, con 7.261 (38%) y 6.229 (32%) listados respectivamente. Por su parte, los domicilios de tres habitaciones representan el 16% del total, es decir, 3.065 unidades; seguido de 1.575 viviendas tipo estudio (sin habitación). En contraste, las residencias con cuatro o más habitaciones se alquilan en menor proporción, sumando el 6% del total (Gráfico 23).

Gráfico 23 – Distribución de las viviendas en Río según el número de habitaciones

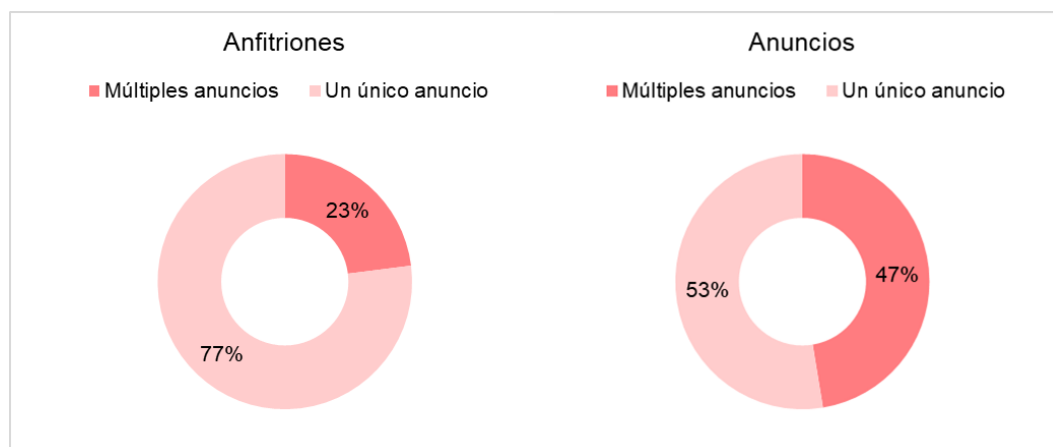


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2.4 Anfitriones con múltiples anuncios

Al examinar el número de listados por anfitrión, vemos que, del total de los anuncios, 12.623 están en manos de anfitriones con más de un inmueble registrado en la plataforma, es decir, el 47.4% del mercado de hospedaje está administrado por multigestores. Habiendo 14.005 listados que corresponden a formas de hospedaje entre particulares (52.6% del mercado). Por su parte, hay 4.208 multigestores que constituyen el 23% del total de anfitriones, mientras que el 77% corresponde a personas que gestionan un único anuncio (Gráfico 24).

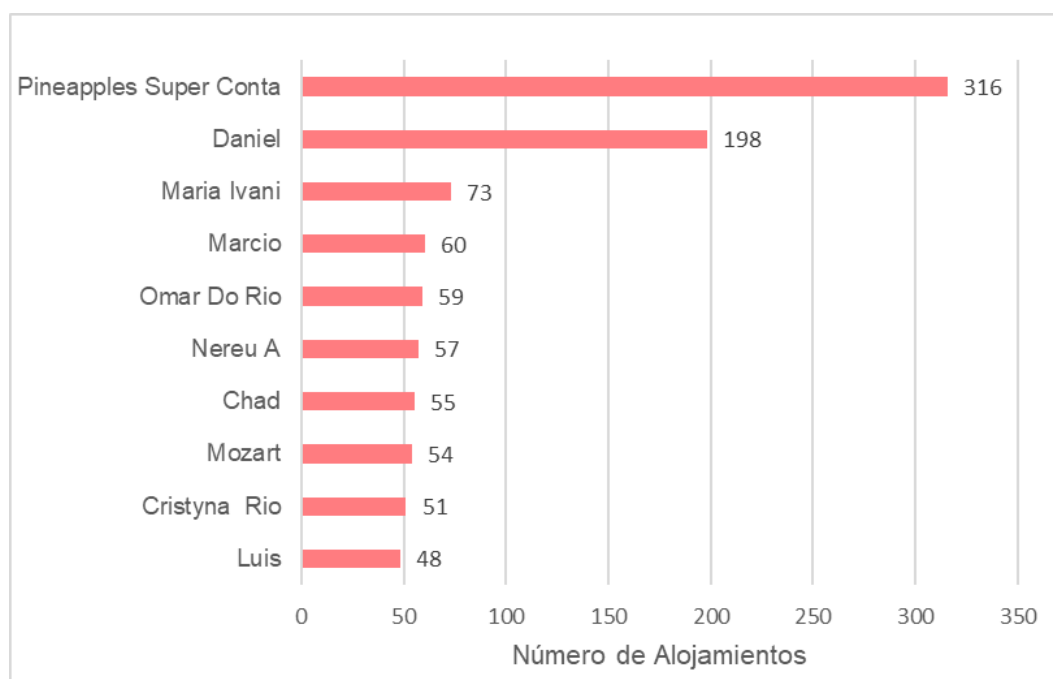
Gráfico 24 – Relación entre anfitriones y anuncios según único anuncio o multigestores



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Si bien los multigestores representan una menor proporción dentro de Airbnb, en Río de Janeiro éstos pueden llegar a administrar desde 48 hasta 316 alquileres en la plataforma. Como se muestra en el Gráfico 25, los diez anfitriones de la ciudad con más inmuebles ofertados en Airbnb indican la presencia de usuarios especializados en un modelo de hospedaje completamente comercial, pudiendo corresponder a anfitriones profesionales o inversores.

Gráfico 25 – Top 10 anfitriones multigestores con más anuncios Airbnb en RJ

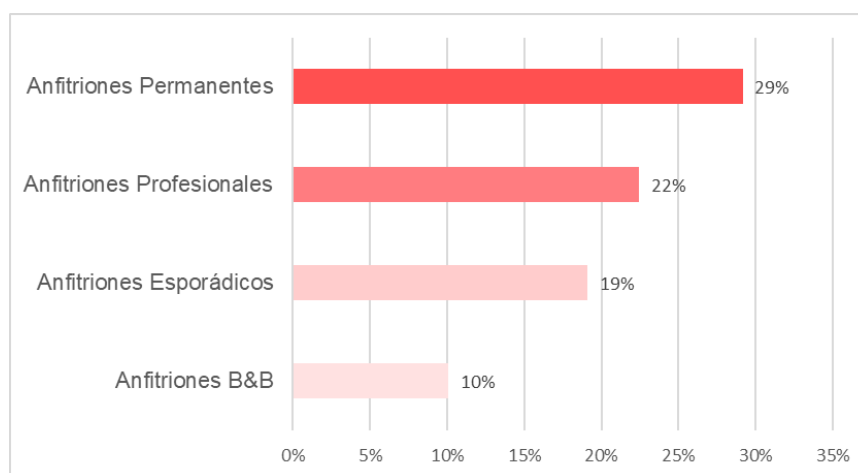


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.2.5 Tipos de anfitriones

En base a los anuncios acumulados por anfitrión y el número de días en que los inmuebles se disponibilizan en la plataforma, observamos que en Río de Janeiro el mercado de alquileres a corto plazo está liderado por anfitriones permanentes (29%) y profesionales (22%). Esto indica que, del total de 18.213 anfitriones registrados en la plataforma, 5.282 tienen una vivienda disponible por hasta 120 días al año o una habitación para alquilar por tiempo indeterminado. Por su parte, 4.006 anfitriones se especializan en el alquiler de la vivienda como alojamiento turístico, administrando varias viviendas por más de 120 días al año. Los menos representativos son los anfitriones esporádicos y B&B, que en orden representan el 19% y 10% (Gráfico 26).

Gráfico 26 – Distribución de los anfitriones según anuncios acumulados y tiempo de oferta

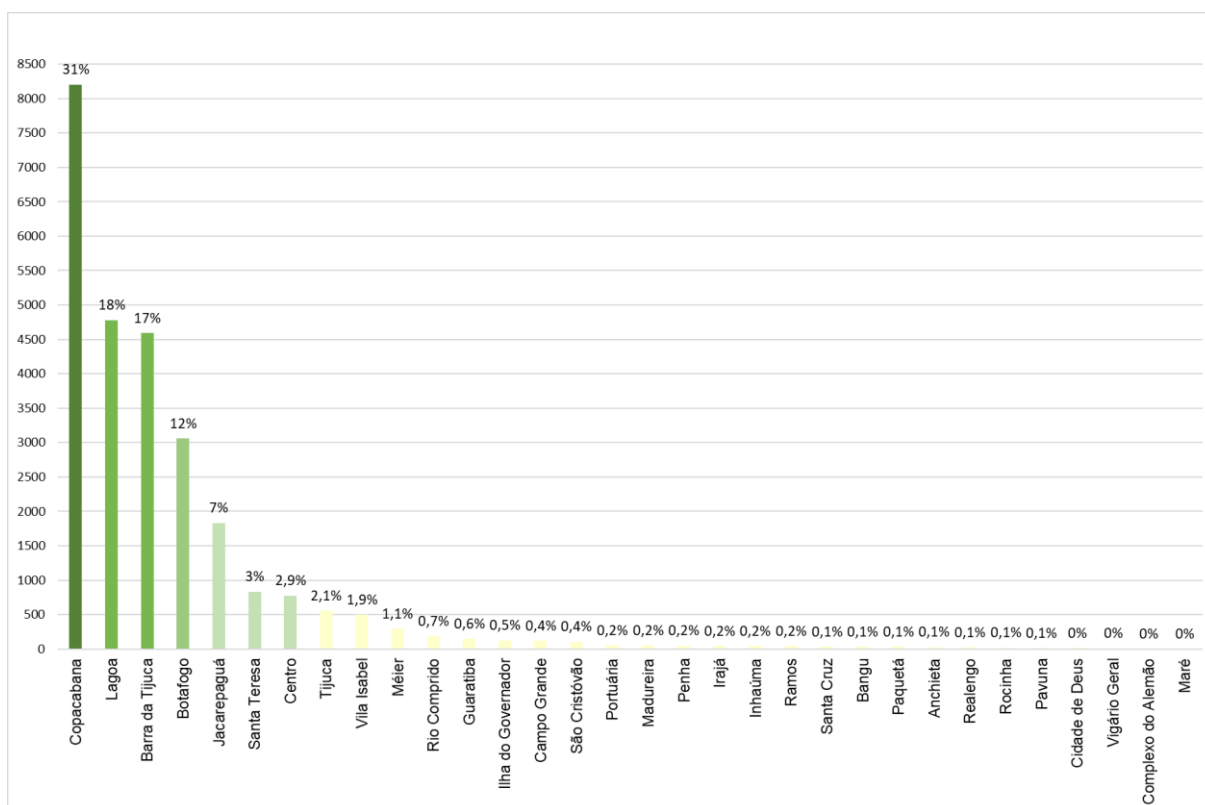


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.3 Distribución territorial de los anuncios

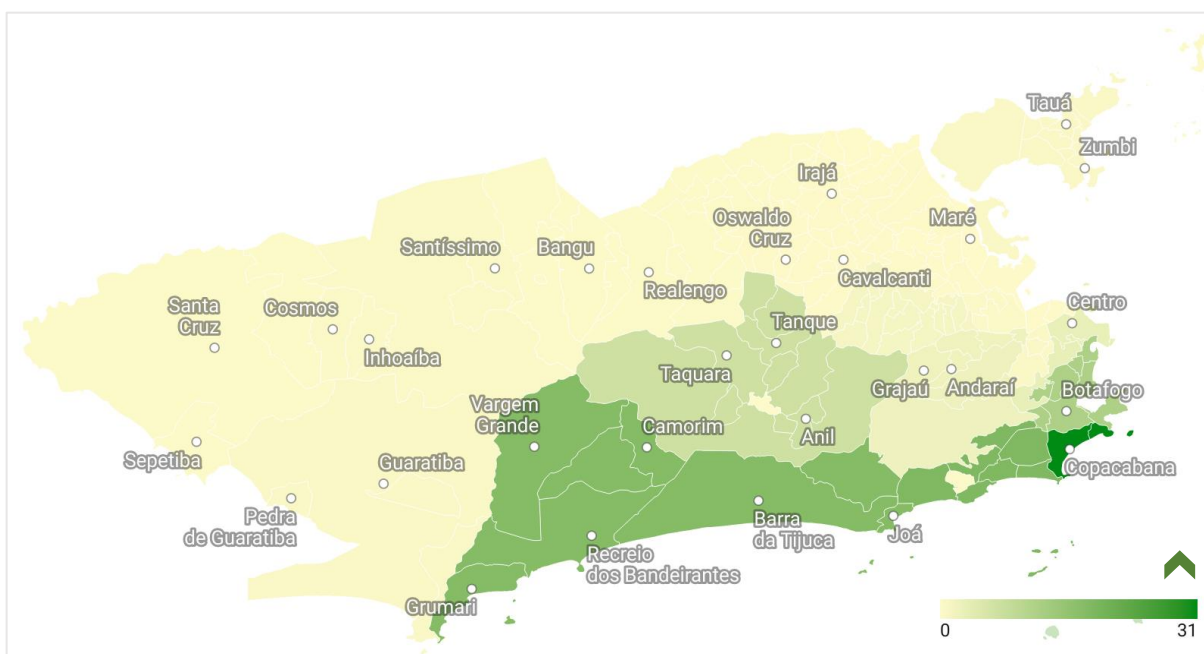
Al examinar la proporción de los anuncios de Airbnb en cada jurisdicción, vemos que en Río de Janeiro la gran mayoría de los listados se concentran en cuatro regiones administrativas: Copacabana, Lagoa, Barra da Tijuca y Botafogo, representando en orden el 31%, 18%, 17% y 12% de toda la oferta de la ciudad. Copacabana, es la región con más alojamientos en la plataforma, sumando un total de 8.203 listados. A ésta le siguen de manera decreciente las regiones de Lagoa, con 4.781 listados; Barra da Tijuca, con 4.590 listados; Botafogo, con 3.059 anuncios y Jacarepaguá con 1.833 hospedajes. Las demás regiones concentran menos de 1.000 anuncios, y en algunos casos la actividad llega a ser insignificante como en las localidades de Cidade de Deus, Complexo do Alemão y Maré (Gráfico 27) y (Figura 19).

Gráfico 27 – Distribución de Airbnb en RJ (% de anuncios por Región Administrativa)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Figura 19 – Distribución territorial de Airbnb en RJ (% anuncios por Región Administrativa)

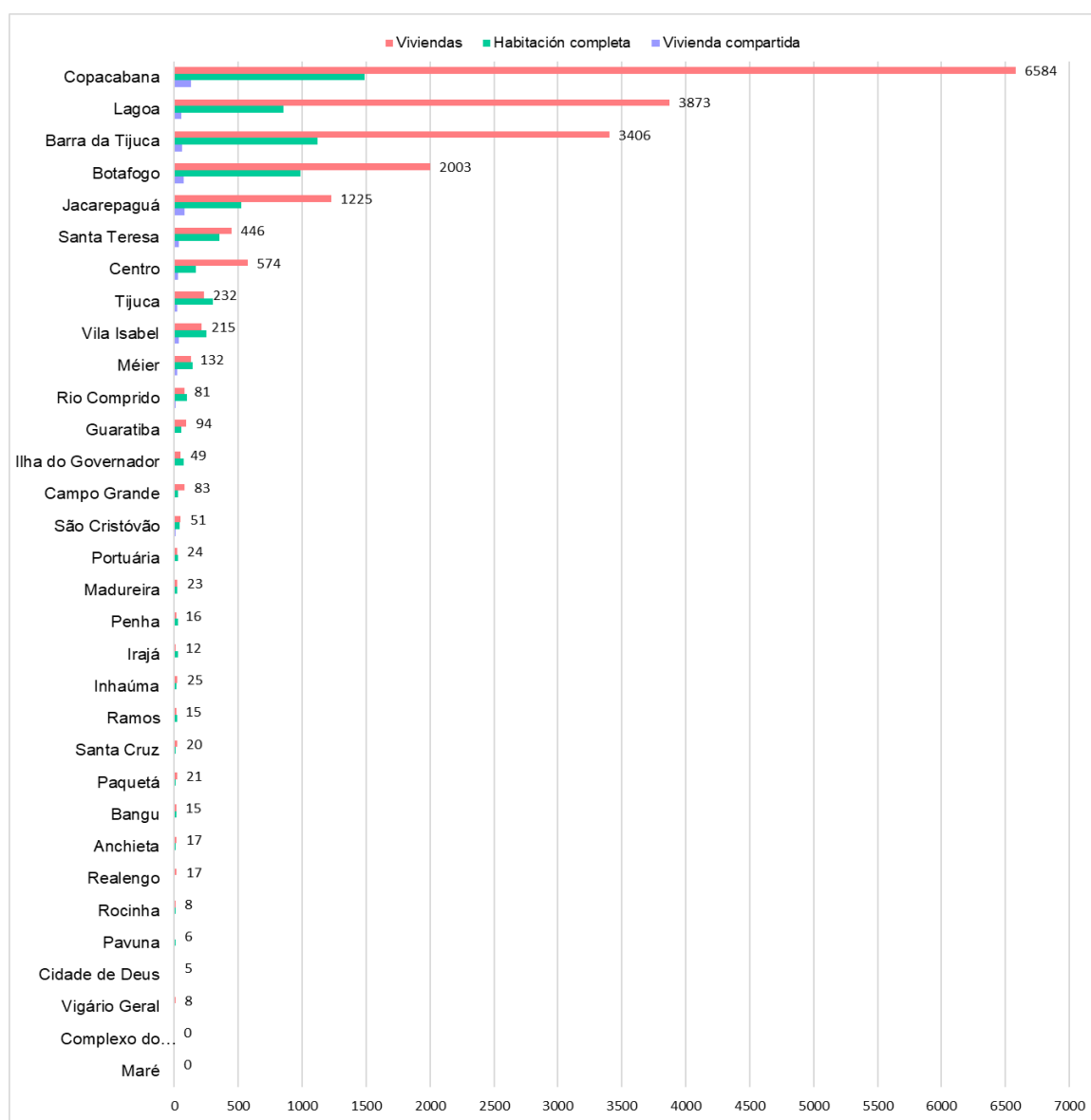


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.3.1 Distribución territorial de los anuncios según el tipo de hospedaje

Al examinar la distribución territorial de los diferentes tipos de alojamiento de Airbnb (Gráfico 28), vemos que, a excepción de Complejo do Alemão y Maré, todos los distritos de la ciudad presentan un cierto número de anuncios. Además, el alquiler de las viviendas domina en casi todas las regiones de mayor concentración; sólo en la región de Copacabana hay 6.584 viviendas, y junto con Lagoa, Barra da Tijuca, Botafogo y Jacarepaguá suman 17.091 inmuebles enteros ofertados en la plataforma. Esto quiere decir que, el 89% del total de las viviendas en Airbnb están concentradas en estas cinco regiones administrativas. Asimismo, estos distritos concentran el 74% del total de las habitaciones privadas ofertadas, sumando 4.974 anuncios de este tipo.

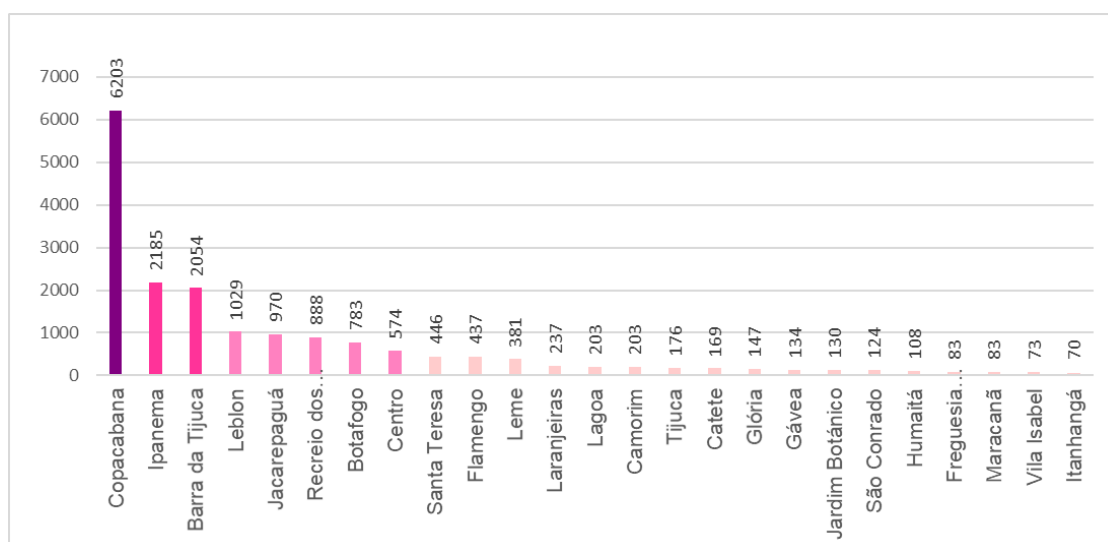
Gráfico 28 – Distribución territorial de Airbnb según el tipo de hospedaje (nro. anuncios por región)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

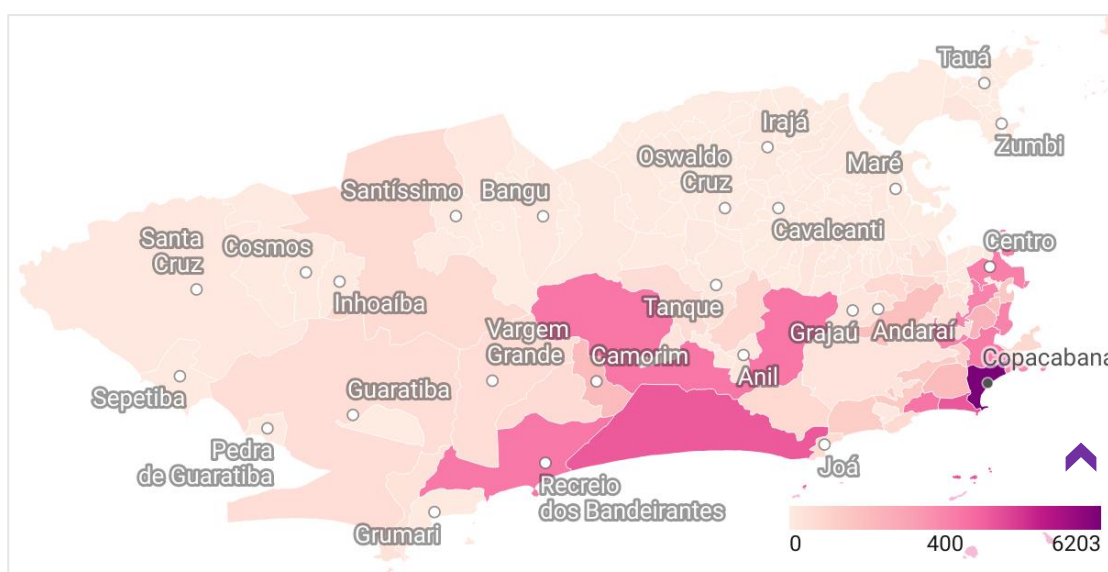
Si observamos la distribución de las viviendas a nivel de barrio, vemos que la mayor cantidad de inmuebles enteros en Río de Janeiro se concentra en Copacabana, ubicado en la zona sur de la ciudad. Nada más este barrio, tiene un total de 6.203 viviendas. También en la zona sur de la capital, le sigue el barrio de Ipanema, con 2.185 alojamientos enteros. Con una proporción parecida, le sigue Barra da Tijuca, ubicado en la zona oeste del municipio, con un total de 2.054 unidades habitacionales y, de manera gradual, siguen los barrios de Leblón y Botafogo (zona sur), Jacarepaguá y Recreio dos Bandeirantes (zona oeste). En la región central, los barrios con mayor presencia de viviendas en Airbnb son Santa Teresa, con 446 y Centro, con 574 domicilios (Gráfico 29 y Figura 20).

Gráfico 29 – Top 25 barrios con más viviendas Airbnb en RJ según tipo de hospedaje



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Figura 20 – Distribución territorial de Airbnb en RJ (nro. viviendas por barrio)

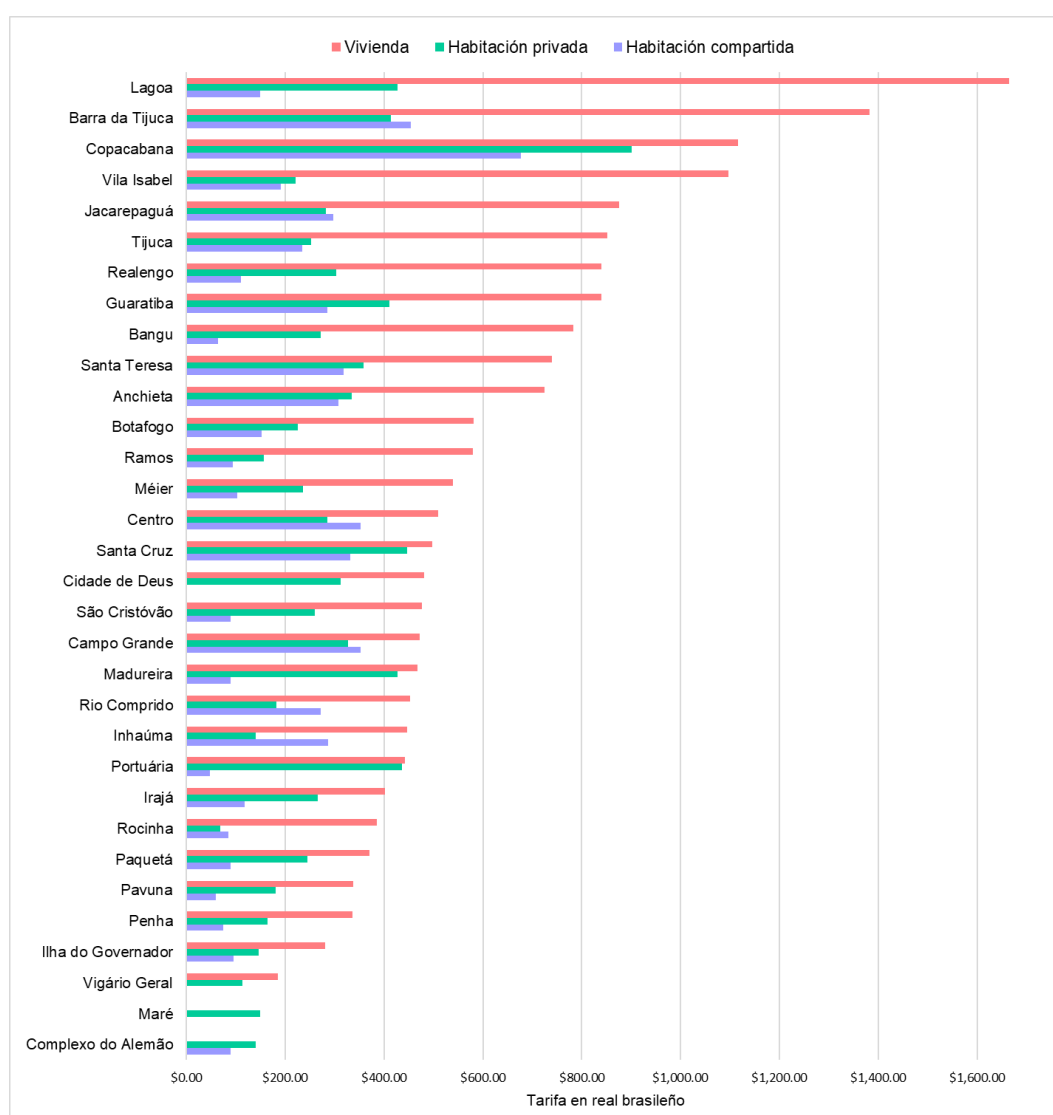


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.3.2 Distribución territorial de los precios de alquiler según el tipo de hospedaje

La distribución de los precios de alquiler en la ciudad está fuertemente relacionado a la cantidad de anuncios ofertados en cada jurisdicción. En el caso de las viviendas, la región administrativa de Lagoa, encabeza el rango con un promedio de 1.535 reales brasileños la noche, equivalente a 289.08 dólares americanos (HISTÓRICO..., 2021b) le sigue Barra da Tijuca con un alquiler promedio diario de 1.382 BRL (260,26 USD), y en tercer lugar el distrito de Copacabana con un promedio de 1.116 BRL por noche (210,17 USD) (Gráfico 30).

Gráfico 30 – Distribución del precio de alquiler/noche según tipo de hospedaje en RJ

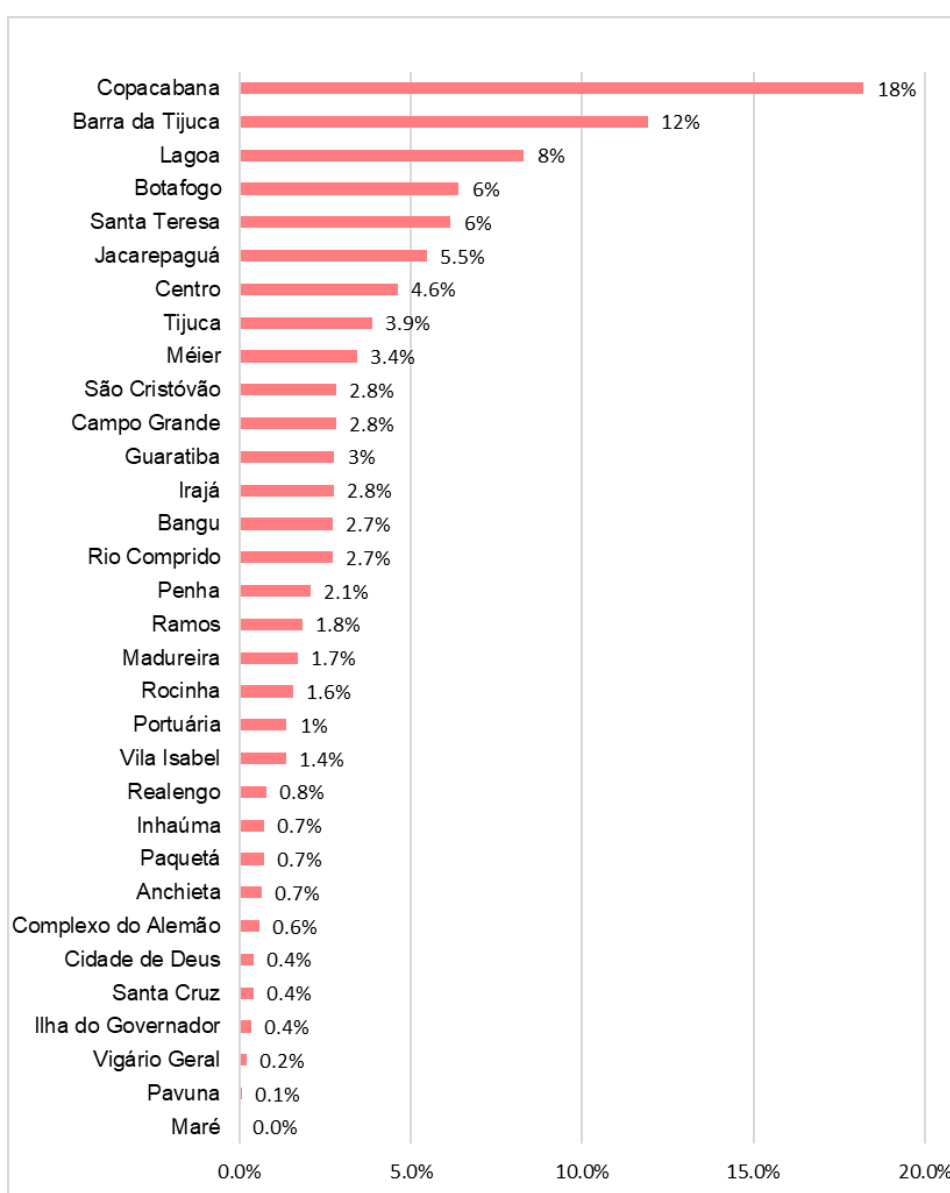


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.3.3 Distribución territorial de los ingresos por vivienda

Como es de esperar, las viviendas que más ingresos obtienen se concentran en la región de Copacabana, constituyendo el 18% del total de ingresos y un promedio de 3.704 BRL mensuales (equivalente a 697,55 USD/mes). Esto ocurre además porque Copacaba es el barrio que más listados de vivienda concentra en la plataforma. Por debajo le siguen las regiones de Barra da Tijuca (12%) y Lagoa (8%), acumulando cada una 2.620 y 2.019 BRL mensuales (493,41 y 380,23 USD por mes). Por su parte, los ingresos mensuales registrados en las regiones de la zona norte, como Ilha do Governador y Maré resultaron ser insignificantes (Gráfico 31).

Gráfico 31 – Proporción de ingresos por vivienda en cada Región Administrativa



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.4.4 Síntesis sobre Airbnb en Río de Janeiro

Solo una pequeña proporción de los alquileres ofertados a través de Airbnb en Río de Janeiro pueden considerarse como alquileres de larga duración (0,8%), al exigir estancias mínimas superiores a los 30 días. El resto de los anuncios se trata de alquileres a corto plazo donde dominan en mayor proporción los alojamientos potencialmente turísticos de viviendas (72%) por sobre los alquileres de habitaciones (28%). Si bien más de la mitad de los alquileres son gestionados por anfitriones con un único anuncio (53%), en torno al 23% de los usuarios administran más de un alquiler en la plataforma (multigestores). En su conjunto, este grupo de usuarios gestiona el 47% de los alquileres ofertados en Airbnb para Río de Janeiro (algunos llegando a tener hasta más de 100 listados) lo que puede reflejar la clara utilización de esta plataforma con fines profesionales, para la comercialización de la vivienda como alojamiento turístico.

Por su parte, la oferta de Airbnb en Río de Janeiro se encuentra distribuida a lo largo de todo el litoral, exhibiendo una significativa presencia de alquileres en la zona sur y suroeste de la ciudad. Tal distribución sigue el mismo patrón tanto para el caso de los inmuebles enteros, como para el alquiler de habitaciones, sean privadas o compartidas. Estos elementos permiten vincular el modelo de extensión de Airbnb con la marcada actividad de hospedajes que ya se desarrolla en las regiones administrativas de Copacabana, Lagoa y Barra da Tijuca, por tratarse de localidades donde existe una mayor demanda turística. Es precisamente en estas regiones donde se concentra la mayor cantidad de ingresos y alquileres de la ciudad, en contraste con los distritos de las zonas norte y oeste, donde el ingreso promedio no supera el 1%, evidenciando la distribución desigual de las ganancias percibidas por la actividad de arriendos en la plataforma. A continuación, los resultados más relevantes de la descripción de Airbnb en Río de Janeiro se encuentran resumidos en la Tabla 16.

Tabla 16 – Descripción general de Airbnb en Río de Janeiro

Descripción general de Airbnb en Río de Janeiro		
Número de anuncios	Numero de viviendas	Viviendas disp. > 90 días/año
26.628	19.280 (72%)	13.561 (70%)
Anuncios múltiples	Anfitriones permanentes	Anfitriones profesionales
12.623 (47%)	5.282 (29%)	4.006 (22%)
Distribución territorial	Anuncios / Distritos > 7%	Viviendas / Barrio > 15%
Corredor centro-sur-oeste	Copacaba, Lagoa, Barra, Botafogo	Copacabana, Ipanema, Barra da Tijuca
Promedio alquiler/día	Tasa de ocupación	Ingreso promedio anual
1.170 BRL (220,34 USD)	40 días/año (11%)	46.800 BRL (8.813,56 USD)

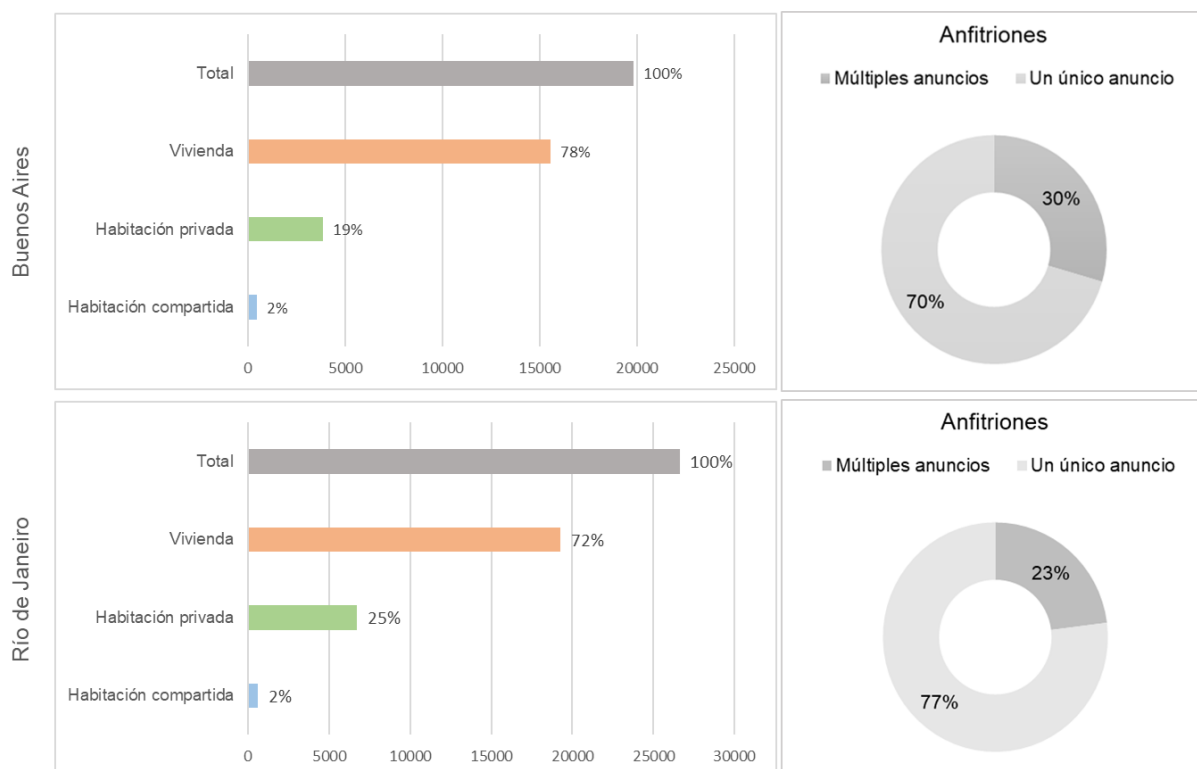
Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

4.5 EVIDENCIAS SOBRE AIRBNB EN BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO

Al comparar las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro con los datos registrados en la misma fecha (marzo de 2021) y extraídos de la misma fuente de información (InsideAirbnb) vemos que, si bien ambas ciudades tienen una oferta significativa de Airbnb, la capital carioca lidera por sobre la capital porteña, con 26.628 listados frente a 19.801, respectivamente. Esto sucede porque Río es una metrópoli mucho más extensa y poblada, con un parque inmobiliario que duplica el número de unidades habitacionales existente en Buenos Aires. Aún así, la proporción de los alojamientos enteros en Airbnb no difieren tanto en un caso y el otro, siendo el tipo de hospedaje que predomina en la estructura de las ofertas listadas en la plataforma, con porcentajes de 78% (15.537 viviendas) en la CABA y 72% (19.280 viviendas) en Río.

Además, como se observa en el Gráfico 32, en ambas ciudades las personas con más de un anuncio no representan el grupo mayoritario en la plataforma (30% para CABA y 23% para Río). No obstante, éstos usuarios pueden llegar a administrar una elevada cantidad de inmuebles, como es el caso de Buenos Aires, donde más de la mitad del mercado de alquiler está en manos de multigestores (59% del total), llegando en algunos casos hasta más de 100 listados por anfitrión.

Gráfico 32 – Número de anuncios, tipos de alojamiento y anfitriones Airbnb en la CABA y Río

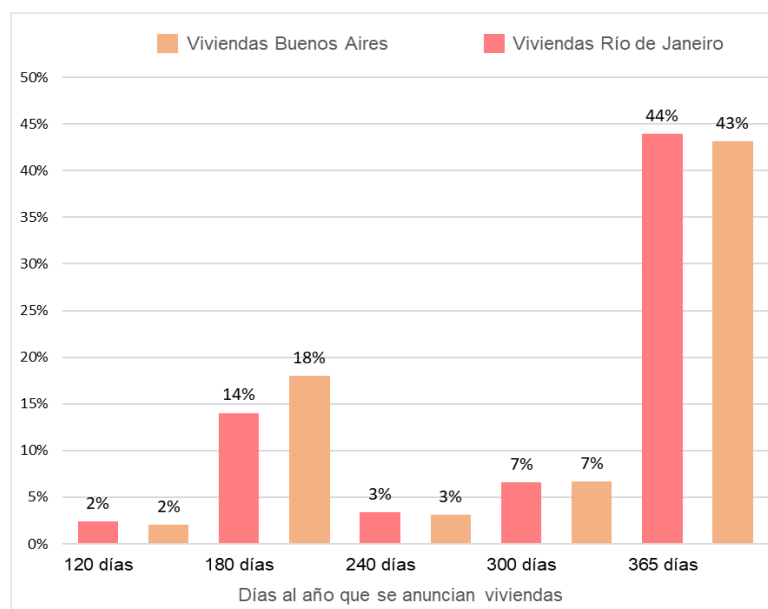


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

En consecuencia, la presencia de multigestores, especializados en el negocio de los alquileres a corto plazo, es un claro indicativo de la profesionalización de Airbnb en ambas ciudades, tal como lo señalan diversas investigaciones (GIL; SEQUERA, 2018; GIL, 2019, SEGÚ, 2018; CÓCOLA-GANT, 2019; WACHSMUTH & WEISLER, 2018). Este comportamiento evidencia que Airbnb constituye, en ambos casos de estudio, una clara vía de comercialización de viviendas para el alquiler turístico, ya sea dentro del modelo de la economía colaborativa (alquiler esporádico de un espacio temporalmente subutilizado) o de un modelo más comercial (alquiler permanente de inmuebles enteros) (REINHOLD; DOLNICAR, 2021).

Sobre este último, cabe resaltar que el elevado número de apartamentos enteros, tanto en Río como en Buenos Aires, que además presentan una alta disponibilidad para ser alquilados por más de 90 días al año (Gráfico 33) refleja que, en ambos contextos, es muy probable que la mayoría de las viviendas ofertadas por medio de Airbnb no sean la residencia habitual de las personas que administran los anuncios, sino más bien propiedades de inversores o anfitriones profesionales, escapando así del principio de la economía colaborativa (CÓCOLA-GANT, 2019).

Gráfico 33 – Porcentaje de viviendas con alta disponibilidad en la CABA y Río.

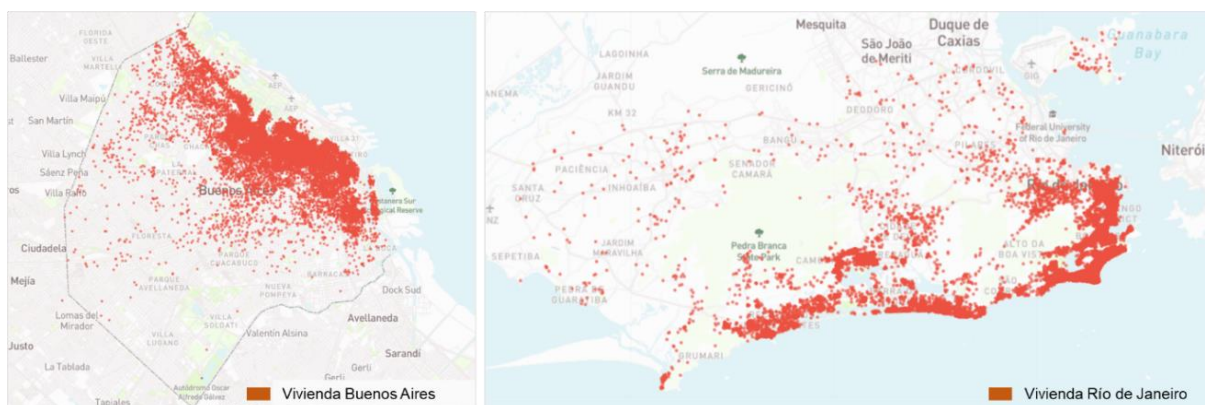


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Si bien cada territorio analizado es diferente y responde a lógicas particulares, de manera general, la distribución espacial de los alojamientos en ambas ciudades es bastante heterogénea y su concentración depende en gran medida de las características propias de cada barrio o distrito. Del mismo modo, en la Figura 21 se identifica una eminente localización de viviendas y apartamentos enteros (puntos

rojos) en determinados sectores de la ciudad, sobre todo en los espacios centrales o localidades próximas a la zona costera y centros turísticos, mientras que las zonas más periféricas quedan al margen de la presencia de esta actividad, como ocurre también en los casos de Ciudad de México y la metrópoli de São Paulo (MADRIGAL-MONTES; SALES-FAVÀ; LÓPEZ-GAY, 2018; LÓPEZ-GAY, 2019).

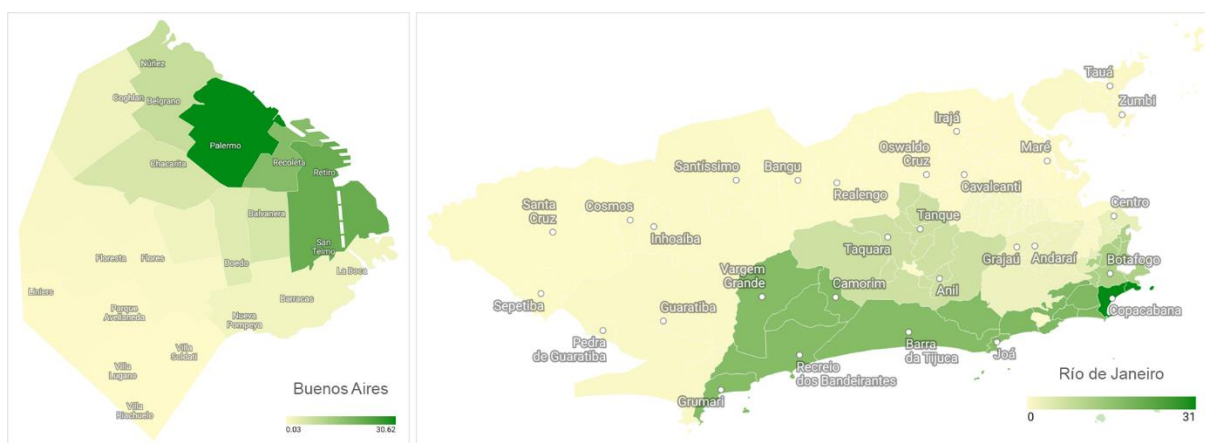
Figura 21 – Distribución espacial de las viviendas en Airbnb en la CABA y RJ.



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Aún así, tanto en Buenos Aires como en Río se evidencia la existencia de la actividad de Airbnb en casi todas las demarcaciones jurídicas, incluso en algunas zonas residenciales menos turísticas, como el distrito XVI (Jacarepaguá) en Río de Janeiro o en el caso de los barrios de Núñez (Comuna 13), Caballitos (Comuna 6) y Chacarita (Comuna 15) en Buenos Aires, tal como podemos observar en la Figura 22. Esta constatación permite asumir un claro efecto de este tipo de plataformas en la expansión de la oferta de alojamiento por todo el espacio urbano, más allá de los sectores tradicionalmente turísticos; como comprobado en otras ciudades del mundo y de América Latina (LÓPEZ-GAY, 2019; SOUZA, 2021; WILNER, 2021).

Figura 22 – Distribución de los anuncios de Airbnb por distrito en la CABA y RJ.

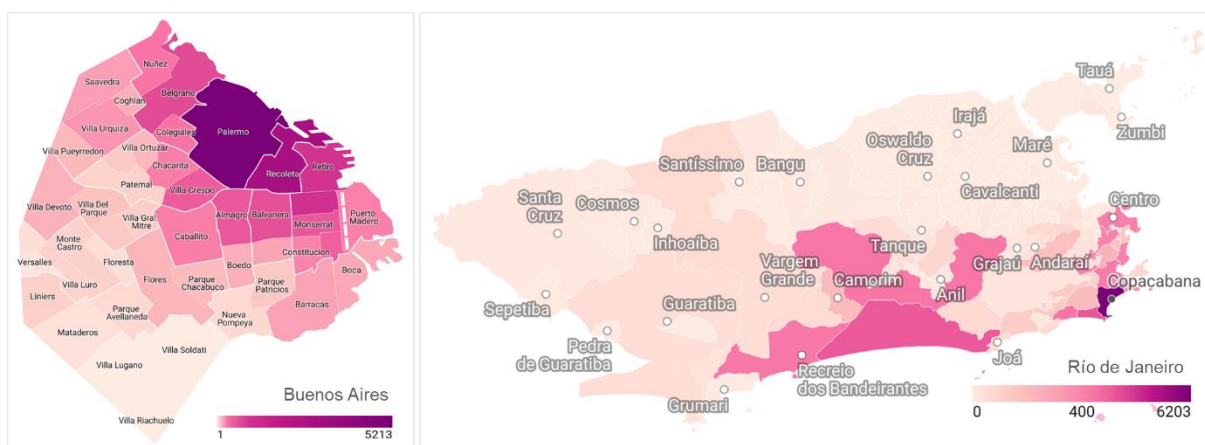


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

No obstante, a pesar de la presencia de Airbnb en casi todos los distritos que componen ambas capitales, su concentración se vuelve más evidente en las zonas de mayor nivel socioeconómico y de mayores valores relativos del suelo urbano. Como en el caso de Río de Janeiro, donde más del 70% de las viviendas y habitaciones se concentran en la zona sur y suroeste de la ciudad, particularmente en cuatro regiones administrativas: Copacabana, Lagoa, Barra da Tijuca y Botafogo. Algo similar ocurre en la ciudad de Buenos Aires, donde el 77% de toda la oferta se concentra en el corredor centro-norte, específicamente en los barrios de Palermo (Comuna 14), Recoleta (Comuna 2), San Nicolás (Comuna 1) y Retiro (Comuna 13).

Todavía, si observamos la distribución de los alojamientos enteros en uno y otro caso (Figura 23), vemos que en Río de Janeiro el mayor número de los anuncios de vivienda está centralizado en unos pocos barrios (principalmente en Copacabana, Ipanema y Barra da Tijuca) en comparación con la CABA, que además de los barrios de Palermo y Recoleta, también muestra una distribución un poco menos concentrada en el resto del territorio, con más variedad de barrios que disponibilizan viviendas para el alquiler a corto plazo (como las localidades de San Nicolás, Retiro, Belgrano, Balvanera, Monserrat, Almagro, Villa Crespo, San Telmo, Colegiales y Nuñez).

Figura 23 – Distribución de las viviendas en Airbnb por barrio en la CABA y RJ.



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021)

Del mismo modo, en ambas ciudades, estos barrios son los que reúnen la mayor cantidad de puntos turísticos y culturales, establecimientos hoteleros, servicios básicos de transporte, comercio y espacios públicos, indicando que la oferta de Airbnb no se distribuye aleatoriamente en el espacio urbano, sino que se concentra en sectores con características socioeconómicas bien específicas, como demostrado en otras investigaciones anteriores (GUTIÉRREZ et al. 2017; QUATTRONE et al., 2018; LÓPEZ-GAY, 2019; GIL; SEQUERA, 2020; WILNER, 2021).

En otras palabras, cuanto más elevada es la condición económica y mejor son los índices de bienestar urbano y social en una determinada zona, más intensa es la actividad de Airbnb, reflejada en los valores de los alquileres por noche y el número de reservas por año. De acuerdo con Dayne Lee (2016) ésto podría indicar que, en primera instancia, la concentración desigual de los anuncios de alojamiento, según barrio o distrito, implicaría una distribución desigual de los ingresos y beneficios derivados de la actividad de Airbnb en el territorio urbano de ambas ciudades; con una mayor desigualdad en Río que en la CABA, a partir de lo observado anteriormente.

En segundo lugar, este escenario también puede implicar que, en las zonas con mayor densidad de alquileres a corto plazo, se esté presentando un proceso de revalorización y mercantilización de la vivienda como hospedaje turístico, así como un potencial desplazamiento de la población local, producto de una presión inmobiliaria para la conversión de viviendas en pisos turísticos y eventual eliminación de las mismas en el mercado de alquiler residencial (LEE, 2016; NERI, 2020; GIL, 2020).

En lo que respecta a la proporción de las viviendas ofertadas en Airbnb frente a las segundas residencias habíamos visto que, en el caso de Buenos Aires, existen 8.508 domicilios registrados en el Censo de 2010 para uso temporal de vacaciones o fin de semana (IVC, 2019). En consecuencia, si comparamos esta cifra con la proporción de viviendas que se disponibilizan en la plataforma de manera comercial a lo largo del año, es decir, 11.339 inmuebles enteros por más de 90 días al año, vemos que existe una diferencia de 2.831 residencias que podrían haber sido convertidas en pisos turísticos, lo que indica que sobre Airbnb se podría estar produciendo un proceso de *airbnbización* del mercado residencial (GIL; SEQUERA, 2018; GIL, 2020).

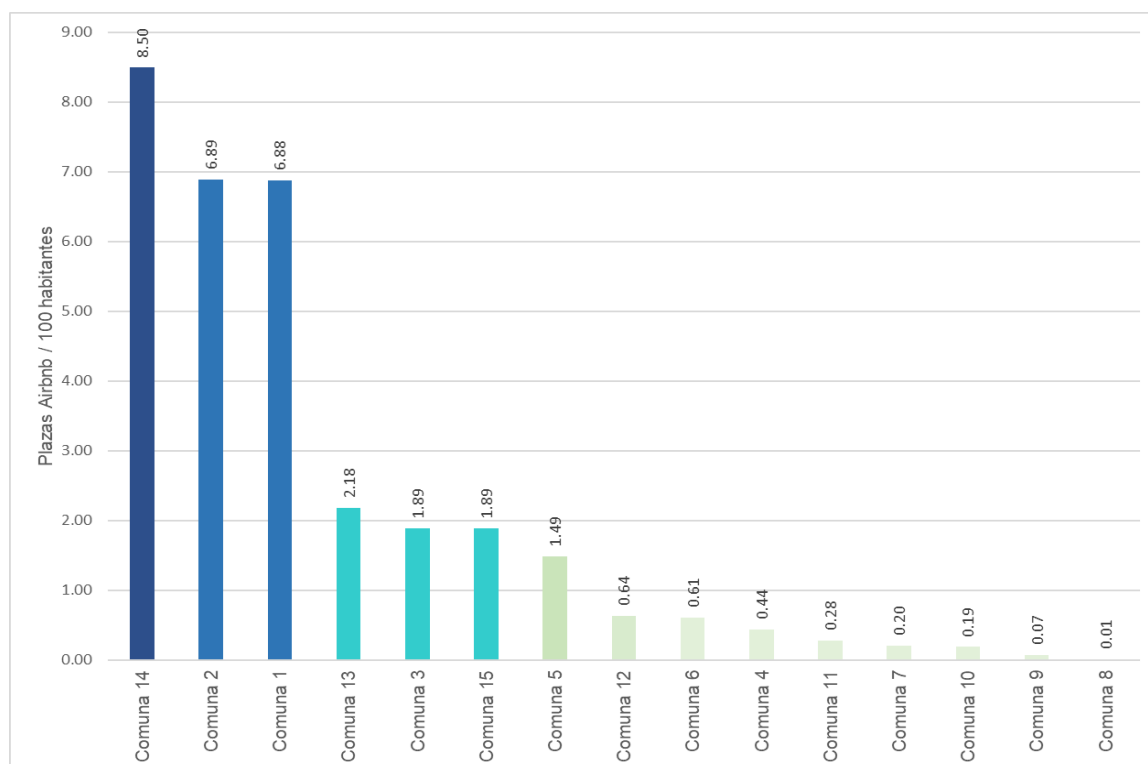
Por el contrario, es menos probable que esta situación ocurra en el caso de Río de Janeiro, dado que el municipio tiene registrado una gran cantidad de viviendas de uso ocasional, muy por encima al número de inmuebles enteros ofertados permanentemente en la plataforma, es decir, 66.852 viviendas temporales (IBGE, 2013) frente a 13.561 viviendas de Airbnb. Por consiguiente, en la siguiente sección examinaremos la proporción de las plazas y viviendas ofertadas en aquellos distritos y barrios donde la actividad de los alquileres a corto plazo se ha vuelto más intensa, y analizaremos su relación con la población local y el mercado habitacional de cada localidad para finalmente, reflexionar sobre su impacto potencial en los barrios de las dos ciudades suramericanas.

4.6 RELACIONES ENTRE AIRBNB, POBLACIÓN Y EL MERCADO DE VIVIENDA EN BUENOS AIRES Y RÍO DE JANEIRO

4.6.1 Relación entre Airbnb y la población local

En Buenos Aires la plataforma de Airbnb puede llegar a hospedar hasta 61.383 turistas y aunque se distribuye por toda la ciudad (no hay ningún distrito sin plazas de este tipo) representa apenas un 2.17% frente a los 2.8 millones de habitantes que tiene la Capital. No obstante, si observamos la proporción de plazas en relación al número de habitantes en cada Comuna, encontramos zonas muy concretas de la ciudad donde la presencia del turismo a través de Airbnb se vuelve más significativa. Como en el caso de los barrios de Palermo (Comuna 14) y Recoleta (Comuna 2) con capacidad para hospedar entre 18.700 y 13.000 turistas, representando en orden 8.50 y 6.89 de la población local. Muy de cerca le sigue la Comuna 1 (constituida por los barrios de San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Retiro, Constitución y Monserrat) con una relación de 6.88 plazas por cada 100 habitantes. A excepción de las Comunas 13, 3 y 15, la cantidad de plazas en el resto de los distritos se torna menos significativa, llegando a ser menos de 1 y hasta 0.01 en el caso de la Comuna 8 (Gráfico 34).

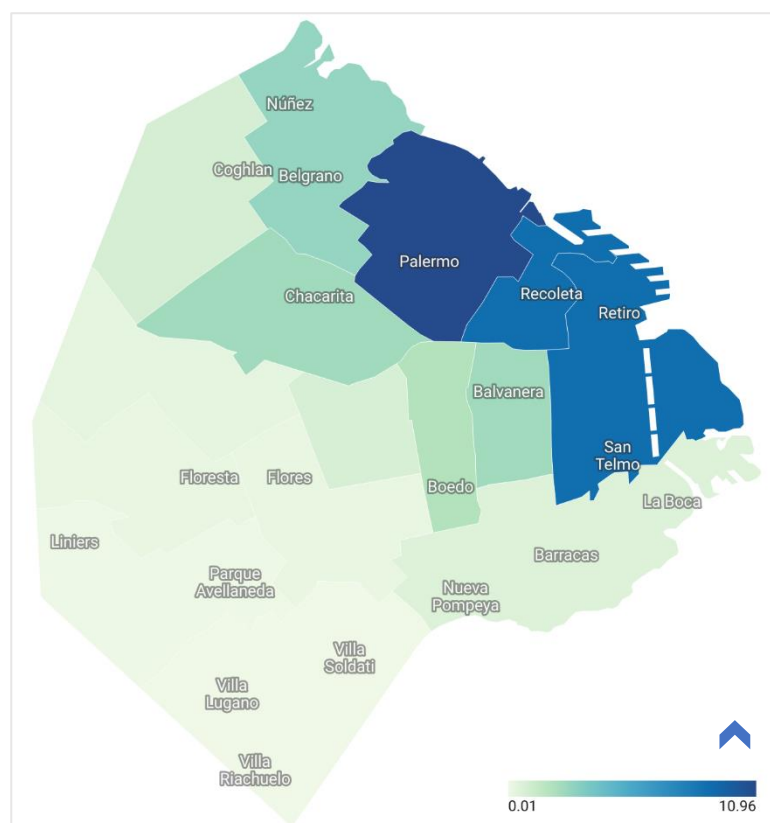
Gráfico 34 – Plazas Airbnb por cada 100 habitantes en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); INDEC (2012)

Si bien la concentración de las plazas continúa siendo mayor en los barrios turísticos por excelencia, como se ha señalado anteriormente, llama la atención la presencia de un turismo emergente por medio de Airbnb en zonas tradicionalmente residenciales y con alta actividad comercial, como Nuñez, Belgrano y Colegiales (los tres ubicados en la Comuna 13), así como San Cristóbal y Balvanera (Comuna 3) según se puede apreciar en la Figura 24. Este comportamiento coincide con los datos revelados por el Observatorio Turístico de la Ciudad de Buenos Aires, el cual asegura que el record histórico de casi 3 millones de turistas registrados para el 2019 vino acompañado por un movimiento de viajeros en barrios menos turísticos destacando, por ejemplo, que Belgrano recibió el flujo del 31% de los turistas internacionales que visitaron Palermo, mientras que también se observó movimiento de visitantes en barrios como Villa Crespo y Chacarita (ubicados en la Comuna 15) (GCBA, 2019).

Figura 24 – Distribución territorial de las plazas Airbnb por cada 100 habitantes en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); INDEC (2012)

Esto sucede porque en los barrios adyacentes al litoral y centro de la CABA también cuentan con una importante infraestructura urbana, edificaciones históricas y servicios comerciales atractivos para los turistas, por lo que el Ente de Turismo de la Ciudad ha iniciado una campaña llamada “Turismo en Barrios” (GCBA, 2021) para promover el desplazamiento entre los distritos residenciales y motivar el flujo de

visitantes en zonas que históricamente estaban fuera de la ruta turística tradicional, incluyendo además los barrios de Flores y Parque Chacabuco (Comuna 7) y barrios de la Zona Sur como Santa Felicitas y Parque Patricios.

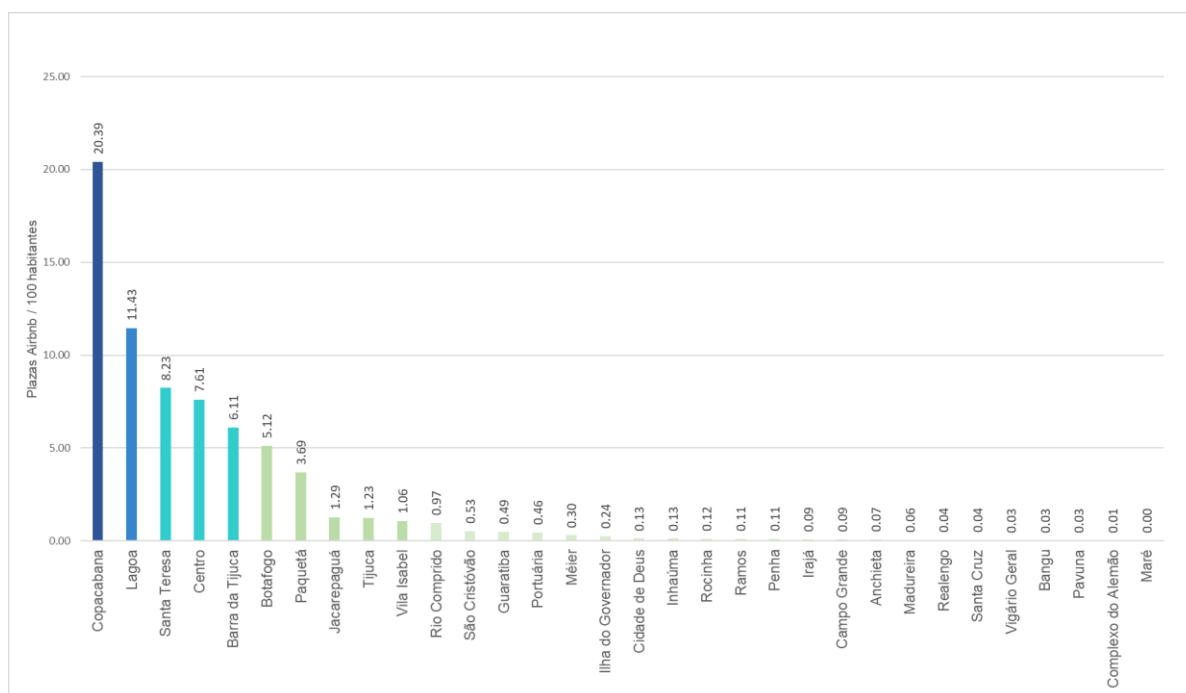
Además, recientemente el Gobierno de Buenos Aires firmó un convenio con Airbnb durante el evento Nomads BA (NOMADS BA, 2021; BA GLOBAL, 2021) para promover a la CABA como destino internacional de los llamados “nómades digitales”, término utilizado para referirse a la nueva tendencia de profesionales que utilizan la tecnología para trabajar de forma remota desde cualquier parte del mundo (AIRBNB, 2021). De esta manera, a través del programa Digital Nomads BA, la ciudad busca atraer a 22.000 viajeros con visas temporales de hasta 12 meses para el año 2023, con el propósito de contribuir a la “reactivación económica, fomento y desarrollo de los sectores que ofrecen bienes y servicios a las personas que visitan la Ciudad” (GCBA, 2020, p.2)

De esta forma, los barrios más dinámicos de la ciudad, con un alto índice de desarrollo urbano, de importancia residencial y con actividades comerciales –no sólo turísticas sino también de otros sectores económicos, como el financiero o el tecnológico–, se convierten en zonas atractivas para desarrollar una serie de incentivos turísticos con miras a reactivar la economía en un contexto post-pandémico, mediante la promoción de alquileres turísticos de mediano y largo plazo. Del mismo modo, se observa que la oferta de Airbnb se ha adaptado también a esta estructura, aumentando su presencia en barrios más accesibles donde se localiza una serie de atractivos culturales, equipamientos públicos, transporte y demás servicios urbanos.

Aunque la ampliación de la oferta de Airbnb (tanto en el espacio territorial como en el número de estadías) puede traer oportunidades económicas para los habitantes locales, la sublime promoción turística de alquileres residenciales por medio de una plataforma de alojamiento, puede tener consecuencias en la dinámica inmobiliaria, así como un cambio en el tejido socioeconómico y en la identidad de algunos barrios, al igual que contribuir a una cierta saturación de los servicios y generar problemas de convivencia entre los visitantes y la población porteña, como ha ocurrido en otras ciudades turísticas del mundo (GUTIÉRREZ et al., 2017; LÓPEZ-GAY, 2019).

Por su parte, en la ciudad de Río de Janeiro, el total de plazas de Airbnb en relación a la población local es mucho menor, representando apenas un 1.7%, es decir, 106.512 turistas frente a 6.245.694 habitantes o, en otras palabras, alrededor de una plaza de Airbnb por cada 58 personas que viven en la ciudad. Sin embargo, al igual que en la CABA, la presencia del turismo mediado por la plataforma puede llegar a ser más elevado en aquellas zonas tradicionalmente turísticas. Por ejemplo, en los distritos de Copacabana y Lagoa, Airbnb posee una capacidad de hasta 32.812 y 19.124 turistas, lo que representa en orden 20,39 y 11,43 plazas de Airbnb por cada 100 habitantes. Ya en la zona central de la ciudad, la región de Santa Tereza presentó un número de 8,23 plazas a cada 100 residentes y muy cerca le siguen los distritos del Centro (con una proporción de 7,61), Barra da Tijuca y Botafogo (con 6,11 y 5,12 respectivamente). Exceptuando estas regiones, en el resto de los distritos la concentración de plazas de Airbnb por cada 100 habitantes se torna menos representativa, como se puede observar en el Gráfico 35.

Gráfico 35 – Plazas de Airbnb por cada 100 habitantes en Río de Janeiro

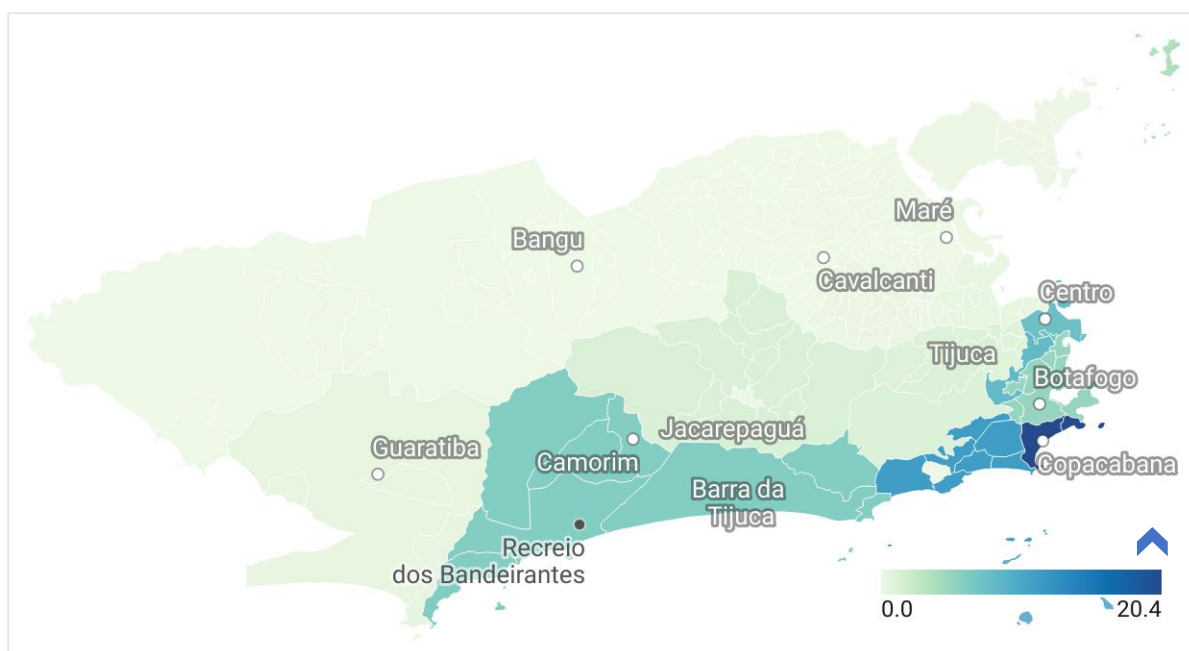


Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); IBGE (2010)

A diferencia de lo que ocurre en Buenos Aires, la presencia del turismo mediado por Airbnb en Río de Janeiro está mucho más concentrada en los distritos que se han caracterizado por ser el epicentro del ocio y recreación de la capital carioca. Además, vimos en la caracterización de la ciudad que éstas son zonas de estratos socioeconómicos medios y altos, en donde ya existe una oferta histórica de grandes

emprendimientos inmobiliarios, como en el caso de Barra da Tijuca con la construcción de la Villa Olímpica, y de establecimientos hoteleros y viviendas vacacionales de uso temporal, como en el caso de Copacabana y el distrito de Lagoa (Figura 25). Además, como ilustrado anteriormente, en los distritos de Santa Teresa, Botafogo y Centro, es donde se encuentran las principales atracciones turísticas de carácter histórico y patrimonial, además de tener una fuerte actividad comercial, gastronómica y cultural. Por consiguiente, estos factores son los que en mayor medida pudieron haber contribuido a la localización de Airbnb con una mayor intensidad, como observado por Antonio López-Gay (2019) en la ciudad de São Paulo.

Figura 25 – Distribución territorial de las plazas Airbnb por cada 100 habitantes en RJ



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); IBG (2010)

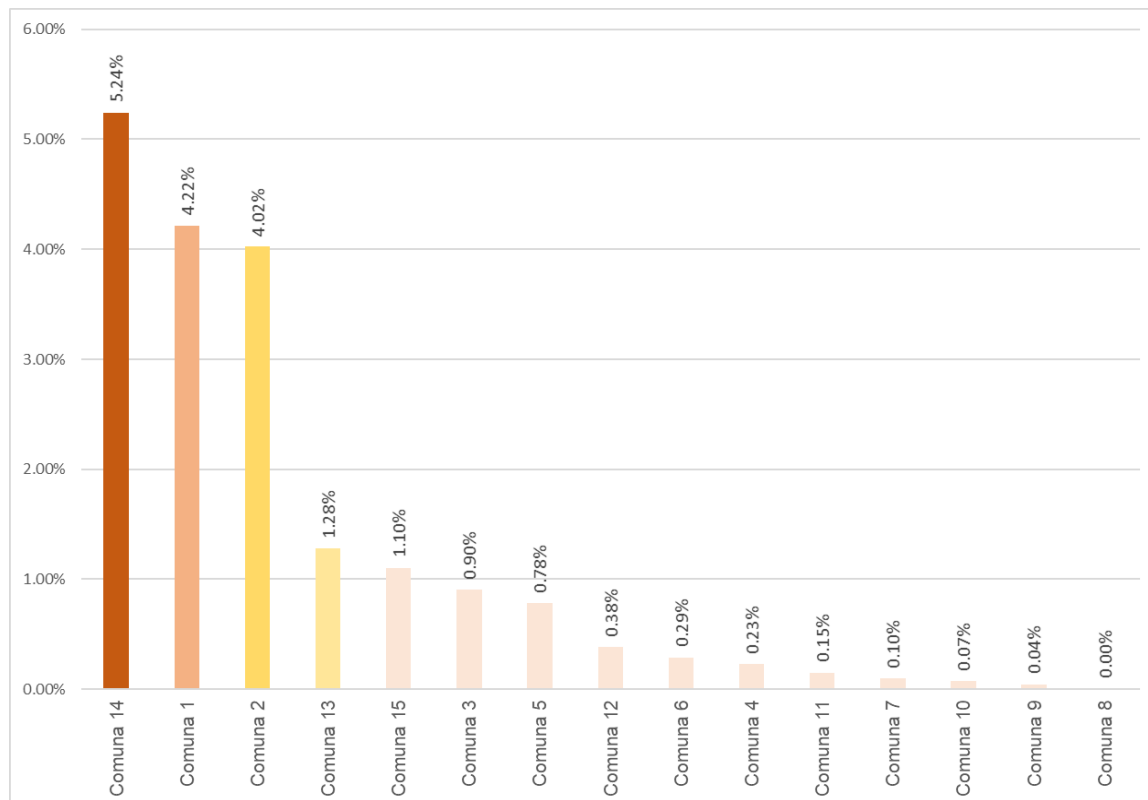
Del mismo modo, la proporción de 20.39 y 11.43 plazas por cada 100 habitantes en las regiones de Copacabana y Lagoa, representa una tasa de turistas muy elevada en relación a los habitantes de dichos distritos, si comparado con algunos casos de metrópolis internacionales con fuerte afluencia turística como, por ejemplo, el barrio Gótico en Barcelona (GUTTENTAG, 2017) o el distrito de Ciutat Vella en Valencia, donde la plataforma puede llegar a hospedar hasta un 22,77% de la población local (GIL, 2020). En consecuencia, los autores señalan que una alta concentración de visitantes puede generar tensiones y una superposición de intereses y necesidades entre los turistas y los habitantes de estas localidades, haciendo que el primero ejerza una presión sobre el comercio local, el espacio público y los servicios ahora compartidos con el morador local (SEGÚ, 2018; SERRANO; SIANES, 2020).

4.6.2 Relación entre Airbnb y el mercado de vivienda

4.6.2.1 Viviendas Airbnb en relación al total de viviendas particulares habitadas

Para examinar cuántas viviendas residenciales pueden potencialmente convertirse en pisos turísticos en ambos contextos urbanos, aplicamos el Índice Airbnb en las Ciudades (SOUZA; LEONELLI, 2020) para calcular el número de viviendas ofertadas en la plataforma en relación a las viviendas particulares habitadas en cada uno de los distritos. Como resultado, se observa que en Buenos Aires las viviendas alquiladas en Airbnb representan un 1.43% del total del parque habitacional de la ciudad, es decir, 15.537 anuncios de tipo alojamiento entero frente a 1.082.998 viviendas residenciales. No obstante, se advierte que su presencia se incrementa en los distritos más turísticos (Comunas 14 y 1) representando en orden un 5.24% y 4.22%. Además, en el barrio Recoleta (Comuna 2) la proporción de viviendas en Airbnb también tiene un peso significativo de 4% con relación al mercado de vivienda, es decir 2.851 frente a 70.869, como observado en el Gráfico 36.

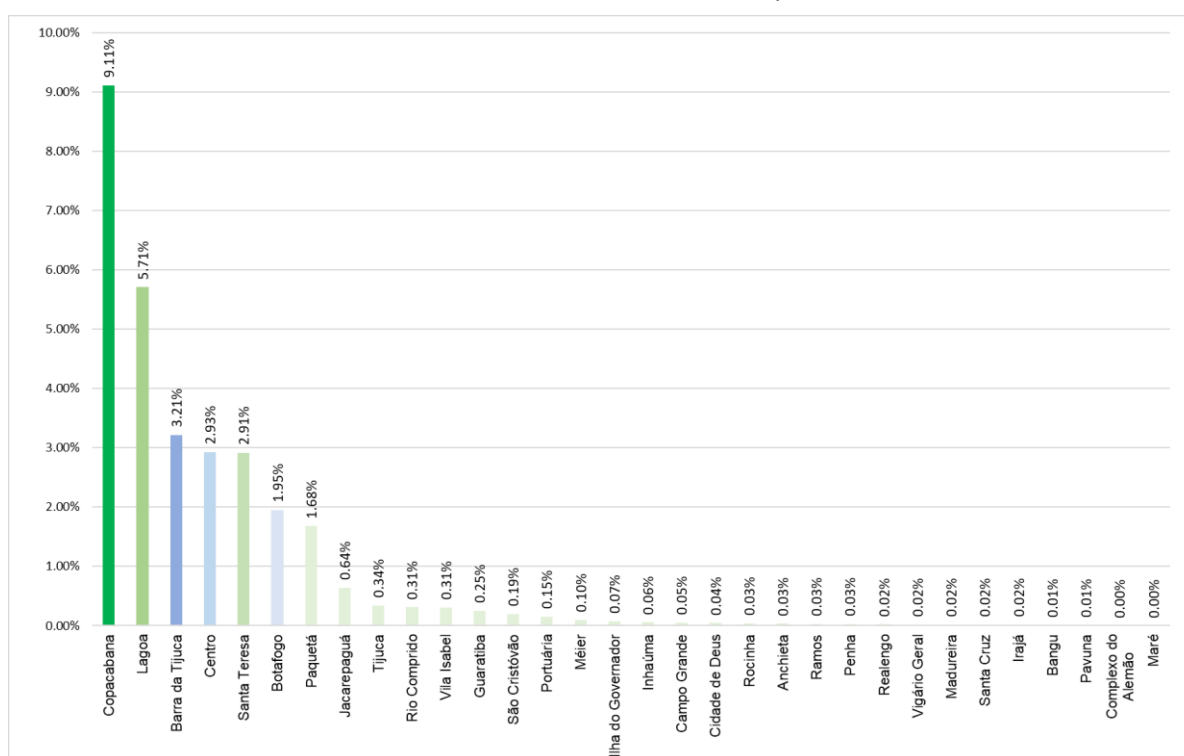
Gráfico 36 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas particulares habitadas en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); INDEC (2012)

Ya en el caso de Río de Janeiro, las viviendas listadas en la plataforma constituyen un índice IABC de 0.9% sobre el mercado inmobiliario de la ciudad, es decir, 19.280 unidades enteras frente a 2.133.096 domicilios. De igual forma, los datos reflejan que Copacabana es el distrito con más anuncios de apartamentos enteros en Airbnb por cada vivienda particular habitada, llegando a tener una proporción de 9.11% del parque habitacional. A éste distrito le siguen las regiones de Lagoa y Barra da Tijuca, con 5.71% y 3.21%, respectivamente. Ya en la región central de la ciudad, esta relación se vuelve menos significativa, con porcentajes de 2.93% y 2.91% para el Centro y Santa Teresa, según se puede observar en el Gráfico 37.

Gráfico 37 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas particulares habitadas en RJ



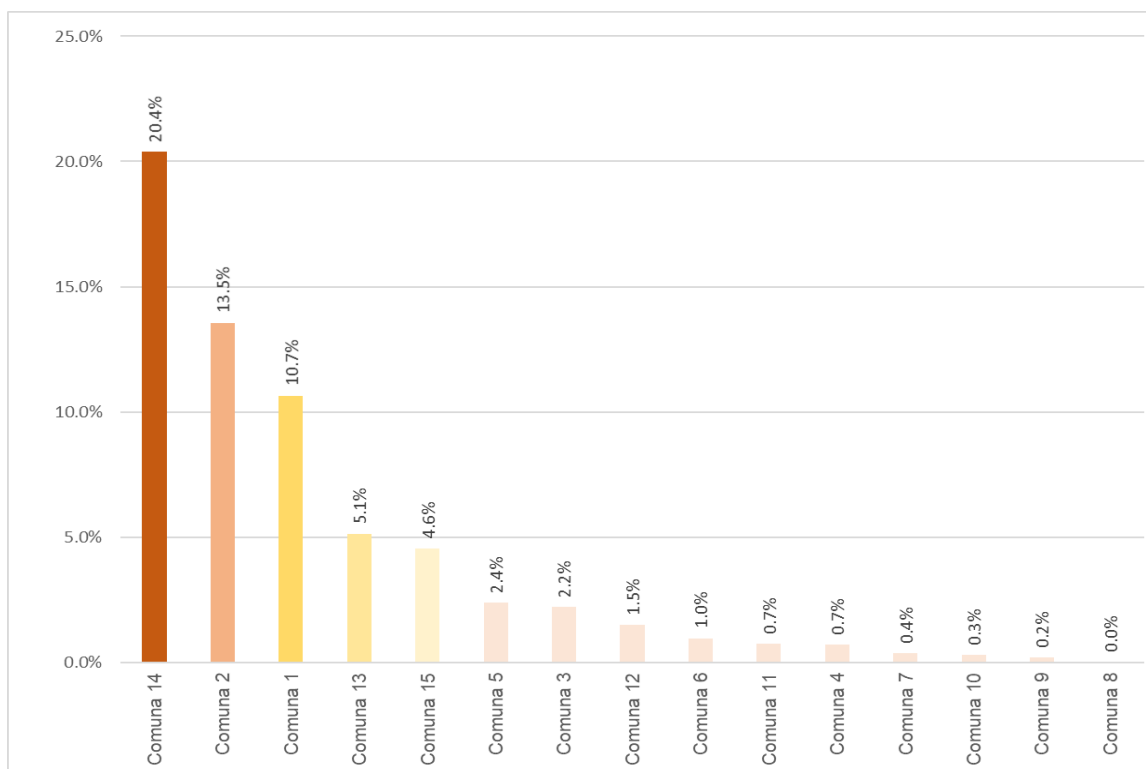
Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); IBGE (2010)

4.6.2.2 Viviendas Airbnb en relación al total de viviendas en alquiler residencial

Si bien los resultados previos ofrecen una primera aproximación sobre lo que puede estar ocurriendo en ambas metrópolis, la relación de la cantidad de inmuebles enteros en Airbnb frente al número de viviendas habitadas en situación de alquiler se torna una medida más precisa sobre la presencia de los alquileres mediados por la plataforma, en relación a la densidad del mercado de alquiler permanente (GIL, 2020). En tal sentido, hemos aplicado el Índice IABC bajo esta acotación con el propósito de obtener una interpretación más detallada sobre el tema en cuestión.

Como consecuencia, en la CABA las viviendas alquiladas a través de la plataforma representan el 5.1% del parque de alquileres residenciales de la ciudad, es decir 15.337 frente a 306.015. Si bien las Comunas 1, 2 y 14 continúan liderando el rango, observamos que en las Comunas 13 y 15 este porcentaje se torna más significativo, con 5.1% y 4.6%, respectivamente. Por lo tanto, si comparamos estos datos con estudios previos, es posible que en estos últimos distritos se esté presentando una superposición del uso turístico sobre el residencial y, por ende, un proceso de conversión de alquileres permanentes por alquileres a corto plazo (LEE, 2016; NERI, 2020; GIL, 2020).

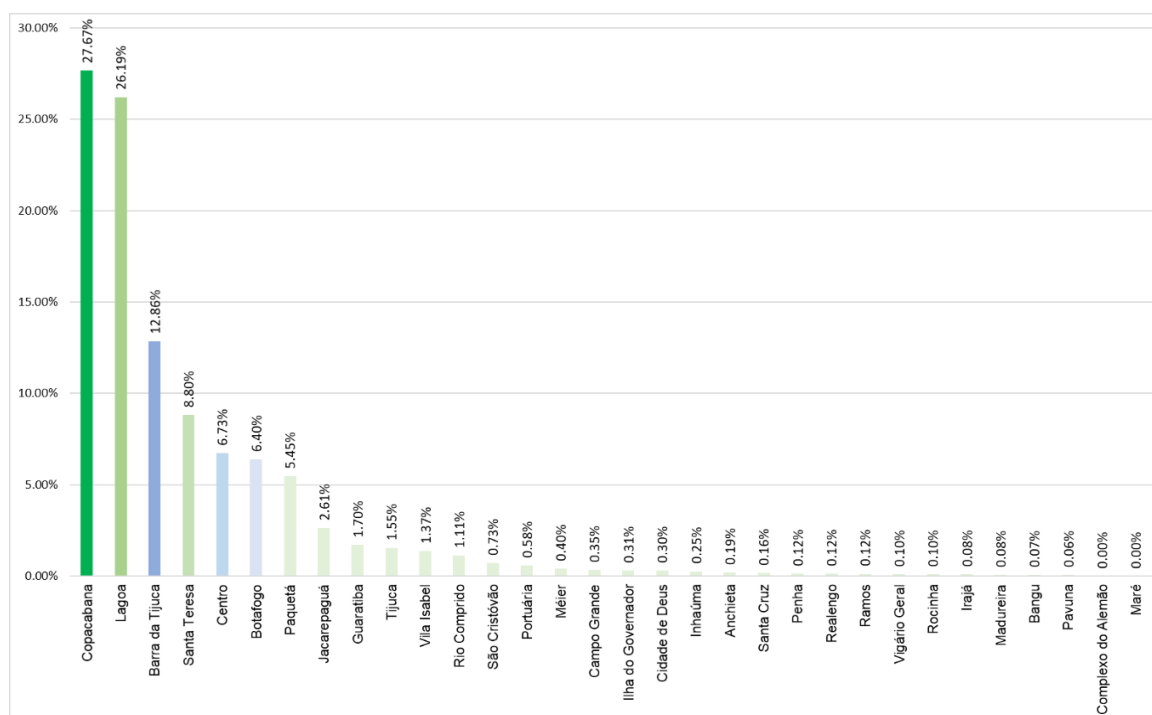
Gráfico 38 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas en alquiler residencial en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); INDEC (2012)

Al examinar el caso de Río, vemos que las viviendas anunciadas en la plataforma representan el 4.16% del total de arriendos, es decir 19.280 frente a 463.879, una proporción relativamente menor en comparación con el resultado obtenido en la CABA. Asiduamente, los anuncios en las regiones tradicionalmente turísticas de Lagoa, Copacabana y Barra da Tijuca representan la mayor fracción del parque de vivienda en alquiler de Río de Janeiro, con porcentajes de 26.19%, 27.67% y 12,86%, como se puede apreciar en el Gráfico 39.

Gráfico 39 – Viviendas Airbnb en relación a las viviendas en alquiler residencial en RJ



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); IBGE (2010).

Por su parte, la proporción en los distritos de Santa Teresa, Centro y Botafogo, se torna más significativa, con una participación del 8.8%, 6.73% y 6.40% del mercado de alquiler residencial. Por lo tanto, estos distritos tienen potencial de presentar un proceso de sustitución de vivienda residencial por viviendas turísticas, al mostrar unidades que podrían estar compitiendo con el mercado de alquiler tradicional y, por ende, contribuir a la disminución de la oferta para el alquiler a largo plazo (GIL & SEQUERA, 2018). No obstante, resulta difícil determinar qué porción de estas viviendas ya pertenecen al stock inmobiliario de uso ocasional, que como vimos anteriormente, es bastante elevado en la ciudad, por lo que es más probable que la presencia de los alquileres a corto plazo en estas zonas se inserte como una dinámica más del mercado inmobiliario local, como ocurre en otros destinos brasileiros (SOUZA, 2021; LOPEZ-GAY, 2019; LOBO, 2020).

4.6.3 Diferencia de precio entre Airbnb y los alquileres permanentes

Como comentado anteriormente, uno de los impactos que más se atribuye al fenómeno de Airbnb tiene que ver con el efecto que la ampliación de su oferta pueda tener sobre el precio de la vivienda residencial (GIL; SEQUERA, 2018; KOSTER, et al., 2019). En tal sentido, para acercarnos a esta posible realidad en las ciudades de Río y Buenos Aires, examinamos la relación de los precios de los apartamentos turísticos con el mercado de alquiler permanente de ambas ciudades, para reflexionar sobre el efecto potencial que éste pueda tener en la dinámica del mercado inmobiliario de alquiler en aquellos barrios donde se ha insertado con mayor intensidad.

Para esto, hemos utilizado la información procedente de las plataformas de venta y alquiler de pisos más importantes en Brasil (Imovelweb.com.br) y Argentina (Zonaprop.com.ar) y que además publican informes mensuales sobre el precio medio de las viviendas en las distintas ciudades brasileras y argentinas, facilitando la comprensión de los resultados en ambos contextos.

Por consiguiente, en el caso de Buenos Aires la relación entre los precios de una vivienda en Airbnb y una en el mercado de alquiler residencial revela que, la diferencia de arriendo sobre el valor entre uno y otro alcanza hasta un 710% con relación al precio del alquiler diario en el mercado tradicional. Por ejemplo, en el barrio de Monserrat, una vivienda alquilada en Airbnb cuesta en promedio 6.065 pesos más que alquilar esa misma vivienda en el mercado tradicional, es decir, 7.059 ARS/noche frente a 994 ARS/noche (unos 78 USD/noche versus 11 USD/noche) (Tabla 17).

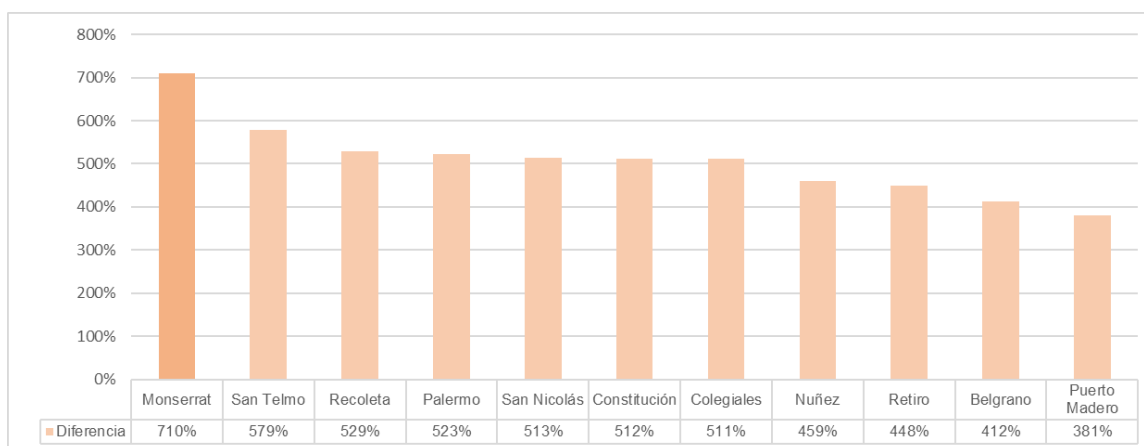
Tabla 17 – Diferencia de precio entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (CABA)

Comuna	Barrio	Vivienda Airbnb Precio/noche	Alquiler Tradicional Precio/mes	Alquiler Tradicional Precio/noche	Diferencia Precio/noche
1	Retiro	\$ 5,318	\$ 35,578	\$ 1,186	\$ 4,132
	San Nicolás	\$ 5,140	\$ 30,049	\$ 1,002	\$ 4,138
	Puerto Madero	\$ 9,028	\$ 71,135	\$ 2,371	\$ 6,657
	San Telmo	\$ 6,140	\$ 31,817	\$ 1,061	\$ 5,079
	Monserrat	\$ 7,059	\$ 29,833	\$ 994	\$ 6,065
	Constitución	\$ 5,115	\$ 29,959	\$ 999	\$ 4,116
2	Recoleta	\$ 6,364	\$ 36,123	\$ 1,204	\$ 5,160
13	Belgrano	\$ 5,318	\$ 38,761	\$ 1,292	\$ 4,026
	Nuñez	\$ 6,281	\$ 41,032	\$ 1,368	\$ 4,913
	Colegiales	\$ 6,241	\$ 36,644	\$ 1,221	\$ 5,020
14	Palermo	\$ 7,157	\$ 41,067	\$ 1,369	\$ 5,788

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Zonaprop (mar. 2021)

Asimismo, en Palermo el precio promedio de una vivienda en Airbnb es de 7.157,94 ARS (equivalente a 78,70 USD por noche), mientras que una vivienda en el mismo barrio se puede alquilar por un promedio de 41.067 pesos al mes (451,58 USD), es decir, aproximadamente 1.368,90 ARS la noche (15,05 USD). Por otra parte, la menor variación entre los precios de alquiler se observó en los barrios de Puerto Madero y Belgrano, donde la diferencia resultó en orden un 381% y 412%, todavía muy por encima del promedio de los alquileres a largo plazo. En tal sentido, el porcentaje de la diferencia de alquileres para los barrios con mayor presencia de Airbnb en Buenos Aires se observa en el gráfico a continuación.

Gráfico 40 – Porcentaje de relación entre el precio de Airbnb y alquiler residencial en la CABA



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Zonaprop (mar. 2021)

En el caso de la ciudad de Río de Janeiro, vemos que el rango de precios es considerablemente más elevado y heterogéneo que en Buenos Aires, variando según la región administrativa. Por ejemplo, en los distritos de Copacabana, Barra da Tijuca y Lagoa (zonas sur y suroeste) el alquiler de una vivienda en Airbnb gira en torno de los 1.000 y 1.400 reales por noche (equivalente a unos 188.32 y 282.49 dólares). Siendo que, en otros barrios más residenciales como Flamengo y Botafogo, y de interés cultural como Santa Teresa, el precio es significativamente menor, variando entre los 500 a 900 BRS la noche, es decir, 94.16 USD y 169.5 USD.

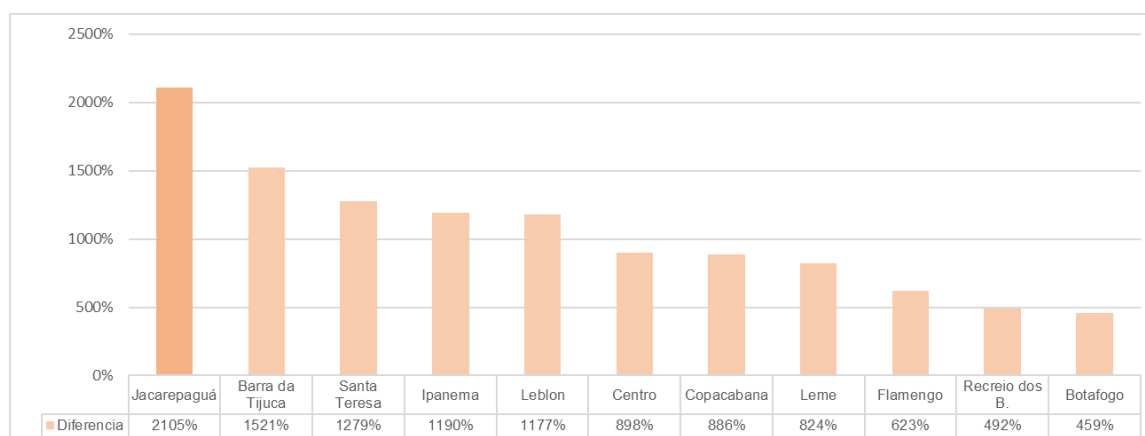
Además, hemos considerado incluir el barrio de Jacarepaguá por presentar una elevada diferencia entre el precio por noche de un alquiler tradicional y el valor del alquiler diario de una unidad entera en Airbnb (42 BRS/noche versus 875 BRS/noche) como señalado en la Tabla 18 y en el Gráfico 41.

Tabla 18 – Diferencia de precio entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (RJ)

Región Adm.	Barrio	Vivienda Airbnb Precio/noche	Alquiler Tradicional Precio/mes	Alquiler Tradicional Precio/noche	Diferencia Precio/noche
Copacabana	Copacabana	R\$ 1,116	R\$ 3,780	R\$ 126	R\$ 990
	Leme	R\$ 758	R\$ 2,761	R\$ 92	R\$ 666
Lagoa	Ipanema	R\$ 1,479	R\$ 3,729	R\$ 124	R\$ 1,355
	Leblon	R\$ 1,472	R\$ 3,752	R\$ 125	R\$ 1,347
Barra da Tijuca	Barra da Tijuca	R\$ 1,382	R\$ 2,725	R\$ 91	R\$ 1,291
	Recreio dos B.	R\$ 1,297	R\$ 7,914	R\$ 264	R\$ 1,033
Santa Teresa	Santa Teresa	R\$ 904	R\$ 2,120	R\$ 71	R\$ 833
Centro	Centro	R\$ 509	R\$ 1,700	R\$ 57	R\$ 452
Botafogo	Botafogo	R\$ 593	R\$ 3,874	R\$ 129	R\$ 464
	Flamengo	R\$ 675	R\$ 3,251	R\$ 108	R\$ 567
Jacarepaguá	Jacarepaguá	R\$ 875	R\$ 1,247	R\$ 42	R\$ 833

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Imovelweb (mar. 2021)

Gráfico 41 – Porcentaje de relación entre el precio de Airbnb y alquiler residencial en Río



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Imovelweb (mar. 2021)

De esta forma, se puede presumir que los barrios más rentables en cuanto a valores diarios de alquiler a través de la plataforma son aquellos que presentan una mayor diferencia entre el precio de un modo de alquiler sobre el otro; siendo los barrios de Jacarepaguá y Barra da Tijuca las zonas con precios más elevados que, como señalado anteriormente, corresponden a zonas de alta plusvalía, con modernos emprendimientos inmobiliarios cercanos a las playas e instalaciones olímpicas, ambos muy atractivos para los turistas.

Además, considerando que el valor promedio entre estos barrios es de 1.000 BRS/noche (189,35 USD/noche), el mercado de alquileres a corto plazo permite alcanzar en aproximadamente 3 días el valor que reporta por mes un departamento de 2 ambientes para su alquiler en el mercado permanente, es decir, 3.350 BRS/mes.

4.6.4 Diferencia de renta entre Airbnb y los alquileres permanentes

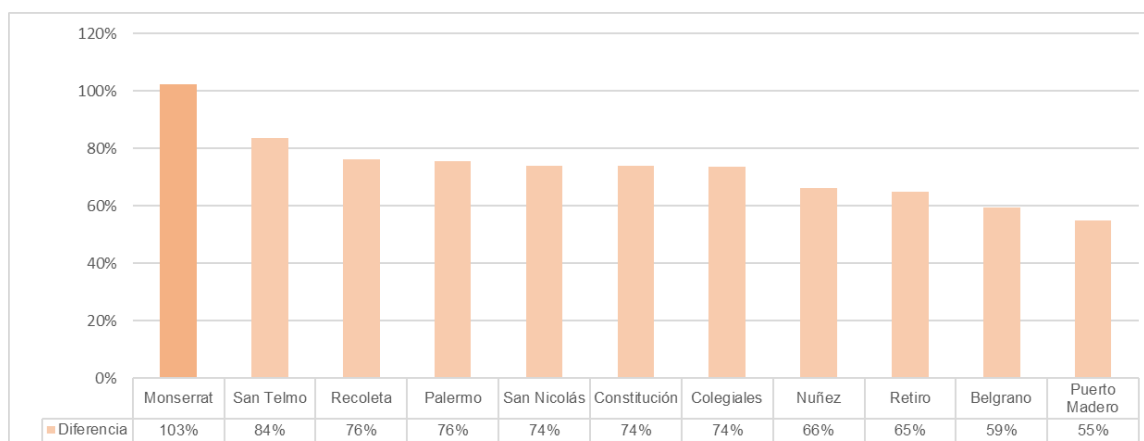
Para visualizar una primera dimensión de las ganancias concebidas en la plataforma, tomamos como referencia la tasa de ocupación estimada de las viviendas turísticas en Buenos Aires, es decir, 14.3% (un promedio de 52 noches reservadas por año). En efecto vemos que, a excepción de Monserrat, el rendimiento anual de todos los barrios resultó negativo con respecto a la renta anual de los alquileres residenciales (Tabla 19). No obstante, llama la atención que, con tan sólo alquilar una vivienda en Airbnb por menos de dos meses, es posible obtener una renta de 73% del rendimiento anual estimado para un alquiler a largo plazo (Gráfico 42). También, cabe recordar que la tasa de ocupación utilizada corresponde a marzo de 2021, cuando todavía no se habían levantado las restricciones de viaje para enfrentar la Covid-19 y los niveles de turismo en Argentina eran muy bajos o casi inexistentes.

Tabla 19 – Diferencia de renta entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial (CABA)

Comuna	Barrio	Vivienda Airbnb Precio/noche	Renta anual Vivienda Airbnb	Renta anual Alquiler Residencial	Diferencia Renta anual
1	Retiro	\$ 5,318	\$ 276,536	\$ 426,936	-\$ 150,400
	San Nicolás	\$ 5,140	\$ 267,280	\$ 360,588	-\$ 93,308
	Puerto Madero	\$ 9,028	\$ 469,456	\$ 853,620	-\$ 384,164
	San Telmo	\$ 6,140	\$ 319,280	\$ 381,804	-\$ 62,524
	Monserrat	\$ 7,059	\$ 367,068	\$ 357,996	\$ 9,072
	Constitución	\$ 5,115	\$ 265,980	\$ 359,508	-\$ 93,528
2	Recoleta	\$ 6,364	\$ 330,928	\$ 433,476	-\$ 102,548
13	Belgrano	\$ 5,318	\$ 276,536	\$ 465,132	-\$ 188,596
	Nuñez	\$ 6,281	\$ 326,612	\$ 492,384	-\$ 165,772
	Colegiales	\$ 6,241	\$ 324,532	\$ 439,728	-\$ 115,196
14	Palermo	\$ 7,157	\$ 372,164	\$ 492,804	-\$ 120,640

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Zonaprop (mar. 2021)

Gráfico 42 – Porcentaje de relación entre la renta de Airbnb y alquiler residencial (CABA)



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Zonaprop (mar. 2021)

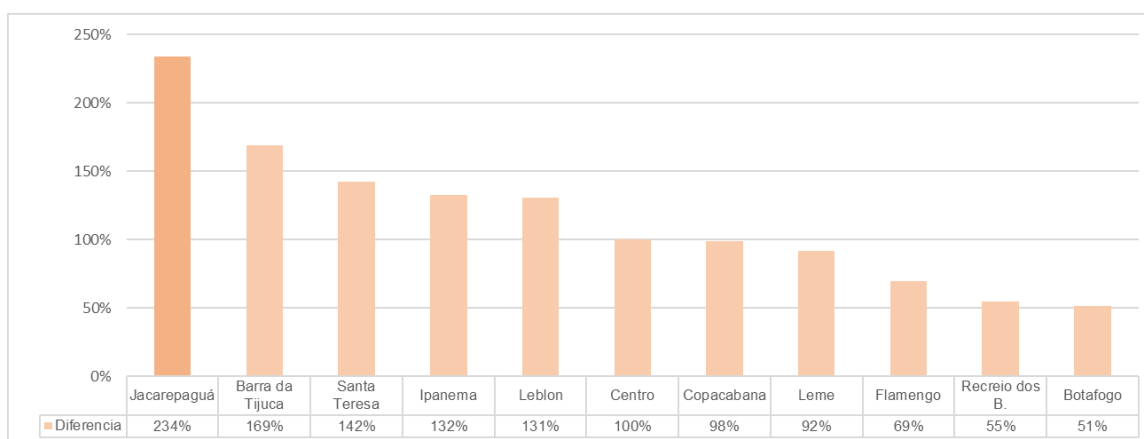
Por su parte, en el caso de Río de Janeiro, estas cifras se duplican, teniendo en cuenta que el promedio del precio diario de una vivienda en Airbnb es sumamente elevado en la capital Fluminense si comparado con Buenos Aires. Por consiguiente, al utilizar el índice de ocupación estimado para el 2021, de un 11% aproximadamente, notamos que el ingreso anual de arrendar un apartamento a través de la plataforma giró alrededor de los 40.000 reales brasileños (un poco más de 7.500 dólares al cambio promedio de ese año). Si bien esta es una cifra conservadora, vemos que en cinco de los once barrios con mayor presencia de viviendas en Airbnb, el nivel de ocupación de apenas 40 días al año se mostró suficiente para sobrepasar la renta anual generada por un alquiler residencial (Tabla 20); y con porcentajes de diferencia de más de 200% en el caso de Jacarepaguá y más de 100 % en los barrios de Ipanema, Leblon, Barra da Tijuca y Santa Teresa, como se puede apreciar en el Gráfico 43.

Tabla 20 – Diferencia de renta entre una vivienda en Airbnb y una en alquiler residencial en Río

Comuna	Barrio	Vivienda Airbnb Precio/noche	Renta anual Vivienda Airbnb	Renta anual Alquiler Residencial	Diferencia Renta anual
Copacabana	Copacabana	R\$ 1,116	R\$ 44,640	R\$ 45,360	-R\$ 720
	Leme	R\$ 758	R\$ 30,320	R\$ 33,132	-R\$ 2,812
Lagoa	Ipanema	R\$ 1,479	R\$ 59,160	R\$ 44,748	R\$ 14,412
	Leblon	R\$ 1,472	R\$ 58,880	R\$ 45,024	R\$ 13,856
Barra da Tijuca	Barra da Tijuca	R\$ 1,382	R\$ 55,280	R\$ 32,700	R\$ 22,580
	Recreio dos B.	R\$ 1,297	R\$ 51,880	R\$ 94,968	-R\$ 43,088
Santa Teresa	Santa Teresa	R\$ 904	R\$ 36,160	R\$ 25,440	R\$ 10,720
Centro	Centro	R\$ 509	R\$ 20,360	R\$ 20,400	-R\$ 40
Botafogo	Botafogo	R\$ 593	R\$ 23,720	R\$ 46,488	-R\$ 22,768
	Flamengo	R\$ 675	R\$ 27,000	R\$ 39,012	-R\$ 12,012
Jacarepaguá	Jacarepaguá	R\$ 875	R\$ 35,000	R\$ 14,964	R\$ 20,036

Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Imovelweb (mar. 2021)

Gráfico 43 – Porcentaje de relación entre la renta de Airbnb y alquiler residencial en Río



Elaborado por el autor, 2021. Fuente: InsideAirbnb (mar. 2021); Imovelweb (mar. 2021)

Si bien en ambas ciudades el índice de ocupación resultó ser muy inferior en comparación con años anteriores, la perspectiva de mayores ganancias puede explicar porqué la oferta de los listados no presentó mayores variaciones durante la pandemia de Covid-19. En relación con esto, Guadalupe Granero (2019) examinó en la CABA el rendimiento que una propiedad pudo generar en la plataforma para el periodo de 2016 a 2019, revelando que los ingresos totales concebidos por los alquileres a corto plazo presentaban una tendencia creciente en la Capital Federal, alcanzando su máximo en el último registro del corte temporal, con 8.055.424 dólares (333.172.336 ARS al cambio de marzo de 2019).

En este sentido, si utilizamos la tasa de ocupación estimada por la autora para el periodo anterior a la crisis de la pandemia (correspondiente a 49%) vemos que, en Monserrat, por ejemplo, con tan sólo alquilar una vivienda en Airbnb durante 15 días al mes, es posible obtener una ganancia mensual de 105.885 pesos argentinos (unos 1.164,34 USD/mes), muy por encima de los 29.833 pesos mensuales generados en el mercado de alquiler tradicional.

En el caso de Río, si tomamos en cuenta que para febrero de 2020 (justo antes del cierre de las fronteras) la tasa de ocupación media alcanzó el 44% de las reservas de apartamentos en Airbnb (SUÁREZ, 2020) vemos que, con apenas 13 días de alquiler, el potencial de la renta mensual alcanza los 13.000 BRS/mes y unos 160.873 reales al año (2.520 USD/mes y 30.296 USD/año, aproximadamente); una suma extremadamente alta si comparado con el ingreso anual estimado para el arriendo residencial.

Estos resultados implican que, tanto en Río como en Buenos Aires, con un 40% a 50% de ocupación al mes, el propietario encuentra un negocio mucho más rentable en Airbnb que con el arrendamiento tradicional, dado que el alquiler de una vivienda a través de la plataforma ofrece la posibilidad de obtener una ganancia casi cuatro veces mayor o, en otras palabras, que con sólo tres a cinco días de alquiler es posible generar un valor similar al ingreso mensual promedio de una vivienda permanente.

Por todo ello, la mayor rentabilidad relativa de las viviendas en Airbnb puede influenciar en la dedición de destinar una propiedad a uno u otro tipo de mercado, comprobando así la irrefutable revalorización y mercantilización de las viviendas en determinadas zonas urbanas de la ciudad, lo que puede llevar además al retiro de viviendas del stock permanente y/o encarecer el mercado de alquileres tradicionales (SHEPPARD; UDELL, 2016; GRANERO, 2019; NERI, 2020).

4.7 CONSIDERACIONES FINALES SOBRE EL ESTUDIO COMPARATIVO

4.7.1 Participación de Airbnb sobre el entramado urbano y socioespacial

Tras la revisión de la literatura existente sobre la problemática en cuestión y el análisis del fenómeno de los alquileres a corto plazo en las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro, vemos las siguientes correlaciones entre los estudios realizados en otras ciudades del mundo y Latinoamérica y los hallazgos de la presente investigación.

En primer lugar, a través de los distintos mapas y gráficos presentados, verificamos que la expansión de Airbnb ha sido diferente en el contexto de cada metrópoli en particular, y que su oferta no se distribuye al azar en el territorio urbano, sino que se concentra en sectores con características específicas que propician la consolidación de la actividad, como se ha evidenciado en otras ciudades como Barcelona (GUTIÉRREZ et al. 2017) Ciudad de México y São Paulo (LÓPEZ-GAY, 2019) Madrid (GIL; SEQUERA, 2020) y Valencia (GIL, 2020).

A saber, en el caso particular de Río de Janeiro, la existencia de esta actividad resultó ser bastante desigual y su distribución espacial ha seguido el patrón de crecimiento inmobiliario de la ciudad, concentrando un gran número de propiedades en una menor porción del territorio y extendiéndose a lo largo de las principales playas de la zona sur de la ciudad, en localidades bien determinadas que presentan un elevado stock de vivienda, y en donde ya existe un gran número de establecimientos hoteleros, de viviendas de uso temporal y una fuerte demanda turística, como en los casos de Copacabana, Lagoa y Barra da Tijuca.

Además, los distritos de Río en donde Airbnb se ha instalado con mayor intensidad presentan altos índices socioeconómicos y de desarrollo urbano, en contraste con las zonas periféricas de las zonas norte y oeste donde el número de los listados se vuelve inexistente, por lo que el modelo de la plataforma refuerza la acentuada segregación socioespacial que ya existe en la ciudad, resultando también en una distribución desigual de las rentas generadas por la actividad (BALSLEV; VELAZQUEZ, 2017; LEE, 2016).

Entretanto, en la ciudad de Buenos Aires, aunque encontramos alojamientos en cada uno de los distritos, la mayoría de las viviendas ofertadas en la plataforma se encuentran medianamente distribuidas en los barrios del corredor centro-norte de la ciudad, tanto próximo al sector histórico como del puerto marítimo, disminuyendo su oferta gradualmente a medida que nos alejamos de dichas regiones, tal como

comprobado en estudios previos (GRANERO, 2019; WILNER et al., 2021). Además, a diferencia de Río, en la CABA, constatamos una significativa presencia de alquileres a corto plazo en Comunas aledañas a las zonas tradicionalmente turísticas, cuyas áreas residenciales como Belgrano, Nuñez y Colegiales (Comuna 13), tienen un fuerte prestigio socioeconómico y cultural, así como una buena infraestructura de equipamientos urbanos, transporte público y servicios de ocio.

En consecuencia, dichos barrios representan un turismo emergente que está siendo incentivado por el mismo gobierno local a través de programas como “turismo en barrios” y “Digital Nomads BA”, como constatado anteriormente. Precisamente, se trata de localidades prósperas y “auténticas”, que históricamente no han recibido turistas en grandes cantidades y que por ende, son potencialmente susceptibles a sufrir procesos de gentrificación turística, por medio de la presión que pueda inducir la actividad de Airbnb en el mercado de la vivienda residencial (NERI, 2020; CÓCOLA-GANT, 2019).

De esta manera, es posible observar que la localización de Airbnb, tanto en la CABA como en Río de Janeiro, no se asienta exclusivamente en las zonas tradicionalmente turísticas y de mayor valorización inmobiliaria, sino que añade nuevos sectores al insertarse en localidades con poca participación en el mercado turístico, promoviendo así cambios en el entorno urbano y tejido socioeconómico de los barrios; tal como sucede en algunas otras ciudades del mundo (SLEE, 2017; SEGÚ, 2018; SERRANO et al. 2020; DAVIDSON; INFRANCA, 2016).

Del mismo modo, los resultados permiten considerar que los factores que pudieron haber favorecido la expansión de la plataforma en el entramado urbano de ambas ciudades son diversos y pueden variar de una municipalidad a otra, aunque en general las zonas que presentaron una mayor presencia de Airbnb guardan en común: un alto nivel socioeconómico; un elevado índice de bienestar social y desarrollo urbano; una concentración importante de viviendas, actividad comercial, espacios de ocio y atractivos turísticos; como evidenciado en otras ciudades de América Latina (MADRIGAL-MONTES; SALES-FAVÀ; LÓPEZ-GAY, 2018; LÓPEZ-GAY, 2019; SOUZA, 2021). Por consiguiente, esta cuestión resulta ser un tema complejo que bien puede abarcar una futura investigación y considerar datos más actualizados en base a próximos censos de población y vivienda, para profundizar además en el análisis de las consecuencias de este tipo de actividad en la composición sociodemográfica y espacial de los barrios donde ha penetrado de forma descontrolada.

4.7.2 Efecto potencial de Airbnb sobre el mercado de alquiler residencial

Durante la revisión bibliográfica, se constató un importante número de autores que alertan en mayor medida sobre los efectos que puede tener el fenómeno Airbnb sobre el mercado habitacional, ya sea por ser considerado un modelo de hospedaje disruptivo, que desarrolla prácticas de alojamiento masivo, capaz de crear tensiones en la dinámica del mercado inmobiliario, y convertirse en un agente de especulación, conversión de usos y reducción del stock de alquiler residencial (SRNICEK, 2017; SLEE, 2017; CÓCOLA-GANT, 2016; GIL; SEQUERA, 2018). A partir de esta premisa, el análisis de las zonas con una mayor presencia de Airbnb en Buenos Aires y Río de Janeiro, nos permite plantear algunas afirmaciones.

En las dos metrópolis, la actividad de Airbnb se desarrolla preponderantemente como un modelo comercial para el alquiler habitual de viviendas en el mercado de alojamiento turístico, en un contexto de inquilinización de la población, con elevados números de viviendas particulares desocupadas y un histórico déficit habitacional (IVC, 2013; NOBREGA; DAFLON, 2014). Además, la proporción de unidades enteras ofertadas a través de la plataforma frente al número de viviendas habitadas y en situación de alquiler, permite indicar que esta actividad puede estar problematizando el mercado de alquileres permanentes, en sectores específicos de ambas ciudades (GIL 2020).

Por consiguiente, en el caso de Buenos Aires, llama la atención que además de las Comunas 1, 2, 13 y 14 identificadas con un importante índice IABC (SOUZA; LEONELLI, 2020) también existe una proporción significativa en localidades limítrofes a las zonas turísticas de la ciudad (como Chacarita y Villacrespo, en la Comuna 15 y Caballito, en la Comuna 6) que posiblemente presenten un número importante de unidades en el parque de vivienda residencial destinadas a ser alquiladas meramente como hospedaje turístico.

En el caso de Río de Janeiro, el índice IABC resultó ser muy concentrado en los tres distritos más turísticos de la ciudad (Copacabana, Lagoa y Barra da Tijuca), por lo que probablemente los alquileres a corto plazo mediados por la plataforma se estén desarrollando a la par del mercado inmobiliario vacacional. Aún así, resulta interesante estudiar, a una escala más reducida, lo que puede estar ocurriendo en las localidades de Santa Teresa, Centro y Botafogo, cuyos índices IABC para la relación

de Viviendas Airbnb versus Viviendas en alquiler, resultaron ser de 8.80%, 6.73% y 6.40% respectivamente.

Por otra parte, a diferencia de lo que ocurre en Río de Janeiro, que presenta un gran número de viviendas de uso ocasional (66.852 para ser específicos) en la CABA, el número de los domicilios registrados como uso temporal reveló ser menor al total de las viviendas ofertadas en Airbnb, es decir, 8.508 domicilios frente a 11.330 listados, respectivamente. Por consiguiente, y de acuerdo con Gil y Sequera (2018), esta relación indica que podrían haber sido extraídas potencialmente más de 2.800 viviendas del mercado de alquiler permanente, que no figuran en el Censo de la ciudad de Buenos Aires como residencias vacacionales.

En cuanto al impacto potencial que la actividad de Airbnb pueda tener sobre los precios de las propiedades en el mercado inmobiliario de Río y Buenos Aires, resulta difícil determinar si las dinámicas articuladas en la plataforma de alojamiento inducen o no la subida de los precios de alquiler, ya que existen inumeras variables que pueden propiciar el crecimiento del valor de los alquileres residenciales a parte de la extensión de la oferta de Airbnb y los alquileres vacacionales (CAMPUZANO, 2019).

No obstante, hemos examinado una muestra del mercado inmobiliario de alquileres permanentes en aquellos barrios con mayor presencia de Airbnb, resultando innegable la diferencia de renta y ganancias entre alquilar una vivienda en un mercado y el otro. Tanto en Río de Janeiro como en la CABA, con sólo tres a cinco días de alquiler a través de la plataforma es posible generar un ingreso similar al promedio de la renta mensual de una vivienda en el mercado de alquiler residencial. Por esta razón, concordamos con Luiz Cruz (2019) cuando argumenta que el modelo de negocio de Airbnb introduce nuevas formas de rentabilidad que pueden ser aprovechadas por los propietarios e inmobiliarios inversores, en la medida que favorece ciertas zonas antes que otras y profundiza las desigualdades a escala local.

Si bien es necesario realizar un acompañamiento histórico del fenómeno para poder determinar si evidentemente existe una relación directa entre ambas variables, resulta interesante observar cómo la brecha de ganancias puede impulsar un proceso de mercantilización y revalorización de la vivienda en una misma localidad y, por ende, un “sobredimensionamiento económico” en aquellas zonas potencialmente turísticas y que están adquiriendo valor para los anfitriones multigestores interesados en la generación de renta a través del alquiler temporal (NERI, 2020).

Por otra parte, la revisión de la literatura sobre las experiencias regulatorias entregó un importante marco legal de referencia sobre cómo el mundo ha afrontado la irrupción de las plataformas de alojamiento en las ciudades. Además, los análisis y debates encontrados en torno a los desafíos de control de Airbnb, revelan la diversidad de perspectivas y la creciente preocupación de las investigaciones académicas en abordar este tema, al mismo tiempo que establecen una serie de directrices para la formulación de políticas que busquen regular la actividad, de modo de preservar la identidad de determinadas zonas de las ciudades, impedir la subida de los precios y mantener la oferta de viviendas para uso residencial.

Con todo ello, las demandas regulatorias pueden variar significativamente entre ciudades del mismo país o incluso de la misma región (GUTTENTAG, 2017; OSKAM; BOSWIJK, 2016; GURRAN, 2018) por lo que las diferentes iniciativas de control en cada ciudad, así como las distintas formas en que son adoptadas las normativas para regular la incidencia de los alquileres a corto plazo, advierte la complejidad de este asunto, en la medida de que cada municipio puede tener necesidades diferentes (CAMPUZANO, 2019).

Por este motivo, dentro de la ciudad de Buenos Aires, las limitaciones y restricciones de los alquileres turísticos necesariamente no tienen porque ser las mismas en las Comunas 1, 2 y 14 (con una alta concentración de viviendas en Airbnb y una fuerte actividad turística) que en los barrios de las Comunas 13 y 15 (con una mediana proporción de viviendas en la plataforma y un turismo emergente); así como tampoco habría que adoptar las mismas regulaciones en las diferentes regiones administrativas de la ciudad de Río de Janeiro.

En tal sentido, concordamos con Herminia Campuzano (2019) cuando argumenta que las medidas a adoptar frente a la expansión de las plataformas de alojamiento en viviendas residenciales, deben coincidir con un marco legal justo y equilibrado, que defienda los intereses de todas las partes y sectores implicados, además de considerar las particularidades propias de las localidades que conforman cada región.

5 CONCLUSIÓN

Con esta investigación hemos aportado información actualizada a los estudios urbanos enfocados en la problemática de las plataformas de alojamiento en las principales ciudades turísticas del continente suramericano, examinando el fenómeno Airbnb en los dos destinos urbanos más importantes de la región: Buenos Aires y Río de Janeiro; ambas metrópolis caracterizadas por presentar un elevado número de población, alta desigualdad socioespacial e históricos problemas de habitación. Asimismo, hemos explorado las diferencias y similitudes de dichas ciudades con otros destinos de América Latina, en las que Airbnb ha tenido una presencia creciente durante los últimos años y que han sido objeto de estudios previos (MADRIGAL-MONTES; SALES-FAVÀ; LÓPEZ-GAY, 2018; LÓPEZ-GAY, 2019; CRUZ, 2019; GRANERO, 2019; LOBO, 2020; SOUZA, 2021).

En consonancia con los objetivos planteados en este trabajo, hemos realizado un análisis comparativo en base a los hallazgos encontrados sobre la actuación de los alquileres a corto plazo, mediados por Airbnb en el contexto urbano de las dos capitales. Para esto, hemos examinado primero las particularidades de la oferta de Airbnb, a partir de su distribución espacial, modos de hospedaje, tipos de anfitrión y demás variables contenidas en la plataforma y; posteriormente, hemos analizado las relaciones entre la oferta de los apartamentos enteros y las características sociodemográficas y habitacionales de cada caso, con especial atención en las zonas donde ha penetrado esta actividad con mayor intensidad

Para el análisis de dichas relaciones, hemos aplicado el índice Airbnb en las Ciudades (SOUZA; LEONELLI, 2020) cuya interpretación resultó ser de carácter reflexivo y exploratorio, dado que se utilizó de forma experimental para estimar la relativa intensidad de la oferta de Airbnb en relación a los datos censales de habitación (como número de viviendas particulares habitadas, y en situación de alquiler versus alojamientos enteros de Airbnb). Por consiguiente, esta métrica nos permitió obtener un primer acercamiento del comportamiento del mercado de Airbnb en el entramado urbano de las dos metrópolis; así como indentificar aquellos sectores que potencialmente pueden ser albo de procesos de conversión de usos y presión inmobiliaria; además de sentar las bases para futuras investigaciones sobre el fenómeno de Airbnb en una dimensión más local.

En tal sentido, corroboramos que la actuación de Airbnb, tanto en Río de Janeiro como en Buenos Aires –pese a localizarse en casi todo el territorio– presenta una mayor intensidad en los barrios tradicionalmente turísticos, con elevados índices de desarrollo urbano y que históricamente han sido escenario de procesos de gentrificación y turistificación; sea por proyectos de renovación urbana y grandes emprendimientos inmobiliarios, como por cambios de uso y rehabilitaciones para eventos con proyección internacional (MOTTA, 2014; NOBREGA; DAFLON, 2014).

Aún así, resulta innegable la presencia de Airbnb –en cuanto a intensidad de su oferta, proporción con el número de habitantes locales y viviendas residenciales– en determinados barrios residenciales donde otrora permanecían al margen de la actividad turística y que ahora presentan una mayor afluencia de visitantes; como por ejemplo el barrio de Flamengo en Río de Janeiro o los barrios de Caballito, Chacarita y Núñez en Buenos Aires. Por esta razón, se plantea la necesidad de realizar futuros estudios empíricos a menor escala en las localidades indentificadas durante el análisis de los resultados de este estudio, con el propósito de profundizar en el tema e investigar posibles procesos de *airbnbización*; ya sea por la mercantilización y conversión de viviendas para uso turístico, como por la subida de precios, reducción del alquiler residencial y potencial desplazamiento de la población más vulnerable (YRIGOY, 2017; HARRIS, 2018; GIL; SEQUERA, 2018; GIL, 2019)

Además, pese al fuerte impacto que tuvo la pandemia de Covid-19 en el sector del turismo mundial, el modelo de negocio impulsado por Airbnb ha sabido adaptarse a los cambios de preferencia y demandas del mercado de hospedaje, resultando igualmente ventajoso para los propietarios mantener sus inmuebles en la plataforma (COX; HAAR, 2020). Por lo que cabe esperar que su actuación en los destinos urbanos de mediano y grande porte de América Latina y el Sur, tome un nuevo impulso a medida que se reactive el mercado de los viajes internacionales, como observado en otros destinos alrededor del mundo (DOLNICAR; ZARE, 2020).

De hecho, observamos en ambas ciudades, la intención de los gobiernos locales de reactivar la economía y el turismo en un contexto de post-pandemia, mediante la implantación de programas y nuevas alianzas con la compañía de Airbnb (en el caso de la CABA) y el sector hotelero (en el caso de Río) para promover las ciudades en el mercado internacional; apostando además por una serie de beneficios y descuentos para el viajero que permitan estancias de mayor duración y así poder atraer, no sólo al turista convencional, sino también a los llamados “nómades

digitales”, un nuevo tipo de visitante, con permiso legal para estadías de más de tres meses y capital económico suficiente para contribuir a la economía local.

Así pues, este nuevo escenario resulta un incentivo halagador para que el capital inmobiliario dirija los flujos de inversión al mercado de las plataformas de alojamiento y los propietarios ofrezcan sus viviendas en el mercado de alquileres a corto y mediano plazo que, como ya vimos, arroja grandes márgenes de ganancia.

Sobre este punto, considerando que actualmente el mercado de Airbnb en Buenos Aires gira en torno de los 19.000 anuncios –de los cuales más de 15.000 listados corresponden a apartamentos y viviendas enteras–, la cuestión está en preguntarse en qué medida las viviendas de los barrios de la ciudad serán tomadas del mercado residencial para recibir a los 22.000 nuevos inquilinos semi-temporales y, por ende, en qué medida esta actividad podría generar nuevas tensiones en el mercado habitacional, promover cambios en el entorno local y reforzar las desigualdades en la ciudad; siendo que más del 35% de la población de la ciudad ya se encuentra en hogares inquilinos y muchos presentan problemas económicos para acceder a una vivienda digna por medio del alquiler (IVC, 2018).

Por consiguiente, de continuar el libre crecimiento de los alquileres a corto plazo, mediados por una plataforma extremadamente popular y con un fuerte *lobby* en el espacio gubernamental de ambas capitales, no es imprevisible que se generen importantes efectos en el tejido urbano y socioespacial de las ciudades estudiadas, en la medida que los alojamientos turísticos continúen compitiendo con el mercado del alquiler residencial por el parque de viviendas (GRANERO, 2018; CRUZ, 2019; SOUZA, 2021; COX et al. 2020). En este sentido, concordamos con Jorge Sequera (2020, p. 5) cuando señala que “la turistificación, alimentada por el crecimiento del capitalismo de plataforma que convierte viviendas en hoteles, es uno de los mayores desafíos actuales a la hora de repensar la ciudad”.

Además, mientras las plataformas de alojamiento no ofrezcan datos palpables de las viviendas residenciales registradas como hospedaje turístico, resulta primordial acompañar el mercado inmobiliario en torno al cual giran los alquileres a corto plazo mediados por plataformas peer-to-peer, para entender la expansión de este modelo de hospedaje y su dinámica en el territorio. Para esto, se considera necesario revisar continuamente cómo se comporta la oferta de Airbnb y demás plataformas de alojamiento, y relacionar su actuación con el mercado de alquileres permanentes. De modo que permita identificar posibles conflictos en el mercado habitacional,

advirtiendo en dónde se ha inscrito un cambio en el precio de las rentas, y en qué proporción avanza la brecha de alquiler en cuanto a ingresos totales de las viviendas ofertadas en la plataforma frente al resto de los arriendos en la ciudad.

Por todo ello, no cabe duda que, al igual que en otras ciudades del mundo, la expansión y consolidación de las plataformas de alojamiento en ciudades de América Latina y del Sur, figura un nuevo agente a ser considerado dentro de los estudios de planificación urbana y gestión de las ciudades, en la medida que exhibe una inminente presencia en zonas residenciales con fuerte presión turística, planteando procesos de superposición de usos, especulación inmobiliaria y conflicto de intereses que pueden alterar el entorno de los barrios, expulsar a los residentes y traer cambios en la estructura socioespacial de las ciudades (SHEPPARD & UDELL, 2016).

Por esta razón, concordamos con Rafael Braga de Souza y Gisela Leonelli (2021) cuando enfatizan sobre la importancia de continuar con los estudios sobre Airbnb en el campo de los estudios urbanos en Brasil –y que bien podrían extenderse a otros casos de América Latina y del Sur– proponiendo una agenda de investigación centrada en cinco líneas principales: i) estudios para caracterizar la presencia de Airbnb; ii) investigación sobre los impactos en el mercado de hospedaje; iii) pesquisa sobre impactos en el mercado inmobiliario; iv) investigación sobre los impactos en la calidad de vida del barrio y finalmente; v) estudio sobre la regulación de Airbnb.

Finalmente, los resultados obtenidos en este trabajo proporcionan evidencia empírica que sientan las bases para futuros estudios sobre las dinámicas y potenciales procesos derivados en torno a la expansión y consolidación de las plataformas de alquiler a corto plazo en el escenario urbano de las ciudades de Buenos Aires y Río de Janeiro; al mismo tiempo que evidencia la complejidad del fenómeno y permite vislumbrar un extenso abanico de perspectivas y posibilidades para la continuación de esta vía de investigación en los principales destinos urbanos de la región.

REFERENCIAS

ABÍLIO, Ludmila Costhek; AMORIM, Henrique; GROHMANN, Rafael. Uberização e plataformação do trabalho no Brasil: conceitos, processos e formas. **Sociologias**, Porto Alegre, v. 23, n. 57, p. 26-56, ago. 2021. Disponible en: <<https://seer.ufrgs.br/sociologias/article/view/116484/64099>>. Acceso en: 27 noviembre 2021.

ADAMIAK, Czesław. Cambios en la oferta de Airbnb durante la pandemia de COVID-19. **Oikonomics**, n. 15, pp. 1-11, 2021. Disponible en: <<https://doi.org/10.7238/o.n15.2107>>. Accedido en: 14 noviembre 2021.

_____. Mapping Airbnb supply in European cities. **Annals of Tourism Research**, v. 71, p. 67-71, mar. 2018. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/324476731_Mapping_Airbnb_supply_in_European_cities>. Accedido en: 20 enero 2021.

AGUILERA, Eguia R. ¿Revisión sistemática, revisión narrativa o metaanálisis? **Rev. Soc. Esp. Dolor**, Madrid, v. 21, n. 6, p. 359-360, dic. 2014. Disponible en: <http://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1134-80462014000600010&lng=es&nrm=iso>. Accedido en: 26 enero 2021.

AGÚ, Emanuel. Situación espacial de las desigualdades socioeconómicas en la Ciudad de Buenos Aires. **Cooperativas y Economía Social**. Buenos Aires, 2017. Disponible en: <<http://www.economicas.uba.ar/wp-content/uploads/2017/09/Situacio%CC%81n-espacial-de-las-desigualdades-socioecono%CC%81micas-en-la-CABA.pdf>> Accedido en: 1 diciembre 2021.

AIRBNB. [S.I.]. 2022. Disponible en: <<https://news.airbnb.com/about-us/>>.

AIRBNB. **Airbnb Report on Travel & Living**. 2021a. Disponible en: <<https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2021/05/Airbnb-Report-on-Travel-Living.pdf>>. Accedido en: 20 noviembre 2021.

AIRBNB. **Relatório financeiro Q4 2020 Shareholder Letter**. 2021b. Disponible en: <<https://static.poder360.com.br/2021/02/relatorio-financeiro-airbnb-q4-25fev2021.pdf>>. Accedido en: 18 agosto 2021.

AIRBNB. **Airbnb junto al Gobierno de la ciudad, promueve Buenos Aires como destino**. 2021c. Disponible en: <<https://news.airbnb.com/ea/airbnb-junto-al-gobierno-de-la-ciudad-promueve-buenos-aires-como-destino/>>. Accedido en: 2 enero 2022.

AIRBNB. **Economic Report Brazil**. 2017. Disponible en: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/06/EconomicReport_Brazil.pdf>. Accedido en: 18 diciembre 2021.

AIRBNB. **Panorama da comunidade Airbnb no Brasil**. 2016. Disponible en: <https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/08/Airbnb_Brazil_MiniReport_Portuguese_7-29-162.pdf>. Accedido en: 18 diciembre 2021.

AIRBNB. **Airbnb fact sheet**. 2012. Disponible en: <http://assets.airbnb.com/press/press-releases/Airbnb%20Fact%20Sheet_en.pdf>. Accedido en: 28 agosto 2021.

AIRBNB CRECIÓ un 148% en Latinoamérica en el último año. **Hosteltur**, 5 jun. 2017. Disponible en: <https://www.hosteltur.com/122389_airbnb-crecio-148-latinoamerica-ultimo-ano.html>. Accedido en: 2 junio 2021.

AIRBNB SUPERA valor de mercado de 100000 millones de dólares a un mes de su debut. **Mercados. El CEO**, 14 ene. 2021. Disponible en: <https://elceo.com/mercados/airbnb-supera-valor-de-mercado-de-100000-millones-de-dolares-a-un-mes-de-su-debut/>.

AIRDNA. **Vacation Rental Data**. Disponible en: <<https://www.airdna.co/>>. Accedido en: 22 noviembre 2019.

ALFONSO, Rosalía. Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social. **Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa**, n. 88, p. 231-258, 2016. Disponible en: <<https://www.redalyc.org/pdf/174/17449696008.pdf>>. Accedido en: 20 febrero 2021.

ALVES, José. Diário da Covid-19: Cai a expectativa de vida e o ritmo do crescimento demográfico do Brasil. **Projeto Colabora**, 2021. Disponible en: <<https://projctocolabora.com.br/ods3/diario-da-covid-19-cai-expectativa-de-vida-e-ritmo-de-crescimento-demografico-do-brasil/>>. Accedido en: 4 enero 2022.

ALVES, Soraia. Airbnb dobra o número de clientes brasileiros em 2017. **B9**, 19 abr. 2018. Disponible en: <<https://www.b9.com.br/89809/airbnb-dobra-o-numero-de-clientes-brasileiros-em-2017/>>.

ANDRADE, Eduardo. **Necessidades Habitacionais no Rio de Janeiro**. Coordenadoria de Macroplanejamento, 2016. Disponible en: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4174503/59NecessidadesHabitacionaisSMU102016.pdf>>. Accedido en: 22 noviembre, 2021.

BA GLOBAL. [S.I.]. 2021. Disponible en: <<https://baglobal.buenosaires.gob.ar/nomades-digitales>>.

BALSLEV, Helene; VELAZQUEZ, Mario. Collaborative Economy in Tourism in Latin America: The Case of Argentina, Colombia, Chile and Mexico. **Collaborative Economy and Tourism**, p. 271-284, 2017. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/318136240_Collaborative_Economy_in_T>

ourism_in_Latin_America_The_Case_of_Argentina_Colombia_Chile_and_Mexico>. Accedido en: 3 enero 2022.

BARROS, Rafael Rabello de. Barra da Tijuca com a Pedra da Gávea ao fundo. **Wikipedia Media**, 2011a. Disponible en: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Barra_da_Tijuca#/media/Ficheiro:Praia_da_Barra_e_Montanhas_do_Parque_Nacional_da_Tijuca.jpg>.

BARROS, Rafael Rabello de. Bairro Botafogo. **Wikipedia Media**, 2011b.

BASCH, Marcela. La apuesta de Airbnb para América Latina. **Consumo Colaborativo**, 2014. Disponible en: <<https://www.consumocolaborativo.com/2014/10/08/la-apuesta-de-airbnb-para-america-latina/>>. Accedido en: 4 enero 2022.

BAUWENS, Michel. Peer-to-Peer and Human Evolution. **Integral Visioning**, 2005. Disponible en: <<https://av3.agoravox.net/IMG/P2PandHumanEvolV2.pdf>>. Accedido en: 25 julio 2021.

BENAVIDES, Mayumi; GÓMEZ, Carlos. Métodos en investigación cualitativa: triangulación. **Revista Colombiana de Psiquiatría**. Bogotá, v.34, n.1, mar. 2005. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0034-74502005000100008>. Accedido en: 15 junio 2020.

BERTONCELLO, Rodolfo. Turismo, territorio y sociedad. El 'mapa turístico de la Argentina'. In: LEMOS; Amalia Inés Geraiges de; ARROYO, Mónica; SILVEIRA, María Laura. **América Latina: cidade, campo e turismo**. CLACSO - Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. San Pablo, p. 317-335, dic. 2006. Disponible en: <<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/18berton.pdf>>. Accedido en: 4 enero 2022.

BERTONCELLO, Rodolfo; IUSO, Romina. Turismo urbano en contexto metropolitano: Tigre como destino turístico en el Área Metropolitana de Buenos Aires (Argentina). **Cuad. Geogr. Rev. Colomb. Geogr.**, Bogotá, v. 25, n. 2, p. 107-125, 2016. Disponible: <http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-215X2016000200006>. Accedido en: 6 enero 2022.

BOCK, Kerstin. The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities. **Eur J Futures Res**, v. 3, n. 20, dec. 2015. Disponible en: <<https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s40309-015-0078-5.pdf>>. Accedido en: 18 julio 2021.

BOECKEL, Cristina. Rio recebeu 1,17 milhão de turistas na Olimpíada; 410 mil são do exterior. **G1 Rio**, 2016. Disponible en: <<https://g1.globo.com/rio-de-janeiro/olimpiadas/rio2016/noticia/2016/08/prefeitura-faz-balanco-da-olimpiada-e-paes-diz-que-o-rio-calou->>

criticos.html#:~:text=O%20Rio%20de%20Janeiro%20recebeu,23)%20o%20prefeito%20Eduardo%20Paes>. Accedido en: 6 enero 2022.

BOSWIJK Albert. Transforming Business Value through Digitalized Networks: A Case Study on the Value Drivers of Airbnb. **Journal of Creating Value**, v. 3, n. 1, p. 104-114, 2017. Disponible en: <<https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/2394964317697736>>. Accedido en: 12 junio 2021.

BOTSMAN, Rachel. The Sharing Economy Lacks a Shared Definition. **Fast Company**, 2013. Disponible en: <<http://www.fastcoexist.com/3022028/thesharing-economy-lacks-a-shared-definition>>. Accedido en: 12 septiembre 2020.

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. **What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption**. London: Harper Business, 2010.

CAILLAUX, Elisa. **Habitação e Saneamento**. Coleção Estudos Cariocas - Desenvolvimento Humano e condições de vida no Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2004. Disponible en: <<https://www.data.rio/documents/cole%C3%A7%C3%A3o-estudos-cariocas-desenvolvimento-humano-e-condi%C3%A7%C3%B5es-de-vida-no-munic%C3%ADpio-do-rio-de-janeiro-janeiro-2004/explore>>. Accedido en: 15 diciembre 2021.

CAMPUZANO, Herminia. **Las viviendas de uso turístico: marco legal y problemática jurídica en el contexto de la economía colaborativa**. Urbanismo, medio ambiente y derecho. 1ra Ed. REUS, Madrid, 2019. Disponible en: <https://books.google.com.br/books?id=sbe5eaaqbaj&pg=pa153&lpg=pa153&dq=factores+que+influyen+en+la+subida+del+alquiler+residencial&source=bl&ots=djqn2_bijm&sig=acfu3u1j1hmoftczrytnukmdpt4cftnmqx&hl=es-419&sa=x&ved=2ahukewim6qvx2ov1ahvuqpuchblbanuq6af6baggeam#v=onepage&q&f=false>. Accedido en: 9 de octubre 2021.

CAÑIGUERAL, Albert. Hacia una economía de plataformas responsable. En: ¿Economía colaborativa?: antecedentes, situación y desafíos en su regulación. **Cuadernos económicos de ICE**, n. 97, p. 9-33, 2019. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7042342>>. Accedido en: 17 junio 2021.

CAPES - Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior. **Portal de dados**. Disponible en: <<https://www-periodicos-capes-gov-br.ez1.periodicos.capes.gov.br/index.php?>>. Accedido en: marzo 2021.

CARNEIRO, Alcides; SANTOS, Lucia. Caracterização da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Notas Técnicas, **IPP-Rio**, n. 17, 2013. Disponible en: <<https://www.data.rio/documents/nota-t%C3%A9cnica-17-caracteriza%C3%A7%C3%A3o-da-regi%C3%A3o-metropolitana-do-rio-de-janeiro-setembro-2013/explore>>. Accedido en: 7 enero 2022.

CEPAL - Comisión Económica para América Latina y el Caribe. **Panorama Social de América Latina 2020**. Santiago, 2021. Disponible en: <<https://www.cepal.org/es/publicaciones/46687-panorama-social-america-latina-2020>>. Accedido en: 20 junio 2021.

CIUDADES con la mayor cantidad de habitantes en América Latina en 2021. **Statista**, 2021. Disponible: <<https://es.statista.com/estadisticas/1192117/ciudades-sudamericanas-mas-pobladas/>>.

CÓCOLA-GANT, Agustín. Airbnb, profissionalização e investimento imobiliário. In: FERNANDES, José Alberto Rio Fernandes; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGÓ, Ana; MENDES, Thiago. **Lisboa e a Airbnb**. Porto: Book Cover, 2019. Disponible en: <<https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/39437/1/Agora.pdf>>. Accedido en: 2 mayo 2021.

CÓCOLA-GANT, Agustín. Holiday rentals: The new gentrification battlefield. **Sociological Research Online**, v. 21, n. 3, p. 1-9, 2016. Disponible en: <<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.5153/sro.4071>>. Accedido en: 20 mayo 2021.

CÓCOLA-GANT, Agustín; GAGÓ, Ana. O alojamento local e a Gentrificação Turística em Alfama, Lisboa. In: _____, **A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de Economia Política**, p. 143-170, 2019. Disponible en: <<https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2019/10/Gago-Cocola-Gant-2019.pdf>>. Accedido en: 28 diciembre 2021.

COELHO, Margarida. **Ocupação do setor de turismo no Brasil: análise da ocupação nas principais ACTs nos estados, regiões e Brasil**. IPEA, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, Brasília, 2011. Disponible en: <http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1286/1/TD_1580.pdf>. Accedido en: 2 diciembre 2021.

COHEN, Molly; SUNDARARAJAN, Arun. Self-Regulation and Innovation in the Peer-to-Peer Sharing Economy. **University of Chicago Law Review Online**, v. 82, 2017. Disponible en: <https://chicagounbound.uchicago.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1039&context=uclrev_online>. Accedido en: 12 septiembre 2020.

COLES, Peter; EGESDAL, Michael; ELLEN, Ingrid; LI, Xiaodi; SUNDARARAJAN, Arun. Airbnb usage across New York City neighborhoods: Geographic Patterns and Regulatory Implications, **Cambridge Handbook of the Law of the Sharing Economy**. 2017. Disponible en: <https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3048397>. Accedido en: 14 de junio 2021.

COLOMB, Claire; AGUILERA, Thomas; ARTIOLI, Francesca. Gobernanza urbana y retos de la regulación del alquiler vacacional y de las plataformas digitales en las grandes ciudades europeas. **Papers** 62, pp. 92-101, 2019. Disponible en:

<<https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10101624/1/62-8.pdf>>. Accedido en: 12 octubre 2021.

COLOMB, Claire; SOUZA, Tatiana Moreira de. Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates. **Property Research Trust**. London, 2021. Disponible en: <https://www.propertyresearchtrust.org/uploads/1/3/4/8/134819607/short_term_rental_s.pdf>. Accedido en: 12 agosto 2021.

COMISIÓN EUROPEA. **Una Agenda Europea para la economía colaborativa**. Comisión Europea, 356 f. 2016. Disponible en: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016DC0356&from=EN>>. Accedido en: 20 febrero de 2021.

CONTRASTES entre barrios ricos y pobres de favela Rocinha y Leblon en Río de Janeiro. Dreamstime. [s.d.]. Disponible en: <<https://es.dreamstime.com/contrastes-entre-barrios-ricos-y-pobres-de-favela-rocinha-leblon-en-r%C3%ADo-janeiro-la-mayor-brasile%C3%B1a-colina-el-barrio-lebl%C3%B3n-image192132630>>

COX, Murray; HAAR, Kenneth. Platform Failures: How Short-Term Rental Platforms Like Airbnb Fail Cities. **The Left in the European Parliament**, 2020. Disponible en: <<https://left.eu/content/uploads/2020/12/Platform-Failures-Airbnb-1.pdf>>. Accedido en: 20 diciembre 2021.

COX, Murray; VALERO, Nuria; JOHNSON, Malikia; BERNARDI, Monica. Short-term Rentals: Data, Negotiation and Collaboration Strategies for Cities. **Sharing Cities Action**, Jun 2020. Disponible en: <<https://www.sharingcitiesaction.net/wp-content/uploads/2020/06/Short-Term-Rentals-Data-Negotiation-and-Collaboration-Strategies-for-Cities-Report.pdf>>. Accedido en: 20 agosto 2021.

CRESWELL, John W. **Investigação qualitativa & projeto de pesquisa**. 3ra Edición. Porto Alegre: Penso, 2014.

CRESWELL, John W. **Projeto de pesquisa**: método qualitativo, quantitativo e misto. 2da Edición. Porto Alegre: Artmed, 2007.

CRUZ, Luis. **Gentrificación y turismo en una ciudad patrimonial**. El caso de la colonia La Condesa: cambios físicos y económicos por alojamientos Airbnb y HomeAway. Universidad Autónoma del Estado de México, 2019. Disponible en: <<http://ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/104870>>. Accedido en: 3 enero 2022.

CUMBRERA, Marco; LEÓN, Carolina Fernández de; BRAÇE, Olta. Comparación de la industria turística en potencias emergentes (Argentina y Brasil) de la rivalidad a la interdependencia. **Cuadernos de turismo**, n. 38, p. 195-206, 2016. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5729129>>. Accedido en: 3 enero 2022.

DAVIDSON, Nestor. M.; INFRANCA, John. J. The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. **Yale Law & Policy Review**, v. 34, n. 2, 2016. Disponible en: <<http://digitalcommons.law.yale.edu/ylpr/vol34/iss2/1>>. Accedido en: 15 junio 2020

DEAN, Brian. **Airbnb Revenue and Booking Statistics**, 2021. Disponible en: <<https://backlinko.com/airbnb-stats>>. Accedido en: 10 enero 2022.

DEBOOSERE, Robbin; KERRIGAN, Danielle; WACHSMUTH, David; EL-GENEIDY, Ahmed. Location, location and professionalization: a multilevel hedonic analysis of Airbnb listing prices and revenue. **Regional Studies, Regional Science**, v. 6, n. 1, p. 143-156, 2019. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/21681376.2019.1592699?needAccess=true>>. Accedido en: 1 septiembre 2020.

DEMO, Pedro. **Metodologia do conhecimento científico**. São Paulo: Atlas, 2000.

DGEP – Dirección General de Estrategia Productiva. **Panorama Económico de la Ciudad de Buenos Aires**. Principales indicadores económicos, jul. 2020. Disponible en: <https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/panorama_economico_caba._2020._v_3.9.20_web_idgpe2020.pdf>. Acceso en: 21 noviembre 2021.

DOLNICAR, Sara; ZARE, Samira. COVID19 and Airbnb – Disrupting the Disruptor. **Annals of Tourism Research**, v. 83, jun. 2020. Disponible en: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738320301055?via%3Dihub>>. Accedido en: 3 enero 2022.

FERNÁNDEZ, Nuria. Turismo P2P o Colaborativo: Un reto para el ordenamiento jurídico. **International Journal of Scientific Management Tourism**, v. 2, n. 2, p. 111-127, 2016. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5665887.pdf>>. Accedido en: 11 agosto 2021.

FIGUEREDO, Luciano. São Sebastião do Rio de Janeiro e Jamestown (Virginia): hipóteses preliminares sobre rebeliões, cidades e espaços nas américas (1660-1677). **Revista Almanack**, Guarulhos, n. 24, 2020, Disponible en: <<https://doi.org/10.1590/2236-463324ed00219>>. Accedido em: 1 enero 2022.

ÍNDICE FIPEZAP de Locação Residencial. [S. I.]: Fipe; Grupo ZAP, jan. 2021. Disponible en: <<https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202101-residencial-locacao.pdf>>.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2010**. Centro de Estatística e Informações, Belo Horizonte, 2013. Disponible en: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=73954&codUsuario=0>>. Accedido en: 3 diciembre 2021.

FURUKAWA, Norikazu; ONUKI, Motoharu. The design and effects of short-term rentals regulation. **Current Issues in Tourism**, v. 22, p. 1-16, 2019. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/334278955_The_design_and_effects_of_short-term_rental_regulation>. Accedido en: 12 diciembre 2020.

GALDO, Rafael. **Rio é a cidade com maior população em favelas do Brasil**. O Globo, 2011. Disponible en: <<https://oglobo.globo.com/brasil/rio-a-cidade-com-maior-populacao-em-favelas-do-brasil-3489272>>. Accedido en: 22 noviembre 2021.

GARCÉS, Jorge E.; DUQUE, Edison J. Metodología para el análisis y la revisión crítica de artículos de investigación. **Innovar**, Bogotá, v. 17, n. 29, p. 184-194, ene. 2007. Disponible en: <http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-50512007000100011&lng=en&nrm=iso>. Accedido en: 25 enero 2021.

GCBA – Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. **Turismo en Barrios**. Turismo Buenos Aires, 2021. Disponible en: <<https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/turismo-en-barrios>>

GCBA – Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. **Turismo internacional: ya llegaron 1,1 millones de turistas a la Ciudad**. Noticias Turismo, Sep. 2019. Disponible en: <<https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/turismo-noticias/noticia-turismo-internacional-ya-llegaron-11-millones-de-turistas-la-ciudad>>. Accedido en: 23 diciembre 2021.

GCBA – Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. **Atraer 22.000 nómades digitales**, 2020. Disponible en: <https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/resolucion_130_sgriei_programa_nomades_digitales_ba.pdf>. Accedido en: 10 enero 2022.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2008. 175p.

GIL, Javier. **El fenómeno Airbnb en Valencia**. Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital, Ed. Las Naves, Valencia, 2020. Disponible en: <https://www.uv.es/ceconomicol/Airbnb/INFORME_Airbnb.pdf>. Accedido en: 13 de diciembre 2021.

_____. **Crisis, innovación tecnológica y mercantilización neoliberal de la vida. El caso de Airbnb**. Universidad Nacional de Educación a Distancia (España). Escuela Internacional de Doctorado, 2019. Disponible en: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/tesisuned:ED-Pg-SocCamSoc-Jgil/GIL_GARCIA_Javier_Resumen.pdf>. Accedido en: 20 diciembre 2021.

GIL, Javier; SEQUERA, Jorge. The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy. **Current Issues in Tourism**, p. 1-20, 2020. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2020.1757628>>.

_____. Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid. **EMPIRIA. Revista de Metodología de Ciencias Sociales**, n. 41, p. 15-32, sep. 2018. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6550309>>. Accedido en: 25 agosto 2021.

GÓMEZ, Mariana; ALMIRÓN, Analía; GONZÁLEZ, Mercedes. La cultura como recurso turístico de las ciudades. El caso de la patrimonialización del tango en Buenos Aires, Argentina. **Estudios y Perspectivas en Turismo**, v. 20, n.5, p.1027-1046, 2011. Disponible en: <<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180722704004>>. Accedido en: 12 diciembre 2021.

GRABOIS, Ana Paula. Sem rodas de samba, Réveillon e Carnaval, Rio perde turistas e economia fica sem 'combustível'. **El País**, 9 sep. 2020. Disponible en: <<https://brasil.elpais.com/brasil/2020-09-09/sem-rodas-de-samba-reveillon-e-carnaval-rio-perde-turistas-e-economia-fica-sem-combustivel.html>>. Accedido en: 2 noviembre 2021.

GRANERO, Guadalupe. Viviendas en conflicto: el despliegue de Airbnb en Buenos Aires. **Centro de Estudios Metropolitanos**, 2019. Disponible en: <<http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2019/07/Airbnb-en-Buenos-Aires.pdf>>. Accedido en: 5 agosto 2021.

_____. El impacto de Airbnb en el mercado inmobiliario en Buenos Aires. **Centro de Estudios Metropolitanos**, 2018. Disponible en: <<http://estudiosmetropolitanos.com.ar/wp-content/uploads/2018/11/Alquileres-temporarios-Airbnb-en-BA-2.pdf>>. Accedido en: 5 agosto 2021.

GUERRERO, Nieves. Cerca de su licitación, el Puerto Buenos Aires busca una nueva identidad. **La Nación**, 2022. Disponible en: <<https://es-us.vida-estilo.yahoo.com/licitaci%C3%B3n-puerto-aires-busca-identidad-030600224.html>>.

GUNDERMANN, Kroll. Observar, escuchar y comprender: sobre la tradición cualitativa en la investigación Social. In: _____. **El método de los estudios de caso**, p. 231-264, 2013. Disponible en: <<https://www.worldcat.org/title/metodo-de-los-estudios-de-caso/oclc/892464098>>. Accedido en: 12 febrero 2021.

GURRAN, Nicole. Global Home-Sharing, Local Communities and the Airbnb Debate: A Planning Research Agenda, **Planning Theory & Practice**, v.19, n. 2, p. 298-304, nov. 2018. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14649357.2017.1383731>>. Accedido en: 15 mayo 2020.

GURRAN, Nicole; PHIBBS, Peter. When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb? **Journal of the American Planning Association**, Chicago, IL, v. 83, n. 1, p. 80-92, ene. 2017. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01944363.2016.1249011>>. Accedido en: 10 mayo 2020.

GUTIÉRREZ, Javier; GARCÍA-PALOMARES, Juan; ROMANILLOS, Gustavo; SALAS-OLMEDO, María. The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. **Tourism Management**, v. 62, p. 278–291, may. 2017. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/304350722_The_eruption_of_Airbnb_in_tourist_cities_Comparing_spatial_patterns_of_hotels_and_peer-to-peer_accommodation_in_Barcelona>. Accedido en: 12 noviembre 2020.

GUTTENTAG, Daniel. Progress on Airbnb: a literature review. **Journal of Hospitality and Tourism Technology**, v.10, n.3, p. 233-263, 2019. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/333880155_Progress_on_Airbnb_a_literature_review>. Accedido en: 3 enero 2022.

_____. Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues. **Collaborative Economy and Tourism: Perspectives, Politics, Policies and Prospects**, p. 97–128, may. 2017. Disponible: <https://www.researchgate.net/publication/318136111_Regulating_Innovation_in_the_Collaborative_Economy_An_Examination_of_Airbnb's_Early_Legal_Issues>. Accedido en: 15 enero 2021.

_____. **Why tourists choose Airbnb**: A motivation-based segmentation study underpinned by innovation concepts. University of Waterloo. Canada, 2016. Disponible en: <https://uwspace.uwaterloo.ca/bitstream/handle/10012/10684/Guttentag_Daniel.pdf>. Accedido en: 21 junio 2021.

_____. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. **Current Issues in Tourism**, v.18, n.12, p. 1192-1217, sep. 2015. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2013.827159>>. Accedido en: 21 agosto 2021.

HAJIBABA, Homa; DOLNICAR, Sara. Airbnb and its competitors. In: Dolnicar S. (ed.). **Peer-to-peer accommodation networks**: Pushing the boundaries. Oxford: Goodfellow Publishers, 2018. Disponible en: <<http://dx.doi.org/10.23912/9781911396512-3604>>. Accedido en: 26 octubre 2021

HAMARI, Juho; SJÖKLINT, Mimmi; UKKONEN, Antti. The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. **Journal of the Association for Information Science and Technology**, n. 67, p. 2047-2059, 2015. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/255698095_The_Sharing_Economy_Why_People_Participate_in_Collaborative_Consumption>. Accedido en: 20 enero 2021.

HARRIS, Richard. Modes of Informal Urban Development: A Global Phenomenon. **Journal of Planning Literature**, v. 33, n. 3, p. 267-286, 2018. Disponible en: <<https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0885412217737340>>. Accedido en: 23 junio 2021.

HISTÓRICO dólar de los Estados Unidos peso argentino. **Cambio.Today** 2021a
 Disponible en: <<https://cambio.today/historico/dolar-norteamericano/peso-argentino/marzo-2021>>

HISTÓRICO dólar de los Estados Unidos real brasileño. **Cambio.Today**, 2021b.
 Disponible en: <<https://cambio.today/historico/dolar-norteamericano/real/mayo-2021#:~:text=USD%20BRL%20tasa%20promedio%20para,es%20%2D3%2C78%20%25>>

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Tabelas de estimativas populacionais para os municípios e para as Unidades da Federação brasileiras em 01.07.2021**. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponible en: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?edicao=22367&t=resultados>>. Accedido en: 3 diciembre 2021.

_____. **Regiões de influência das cidades: 2018**. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. Disponible en: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101728>>. Accedido en: 22 diciembre 2021.

_____. **Cidades: Rio de Janeiro - Panorama**. Portal do Governo Brasileiro. Dados 2019. Disponible en: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rj/rio-de-janeiro/panorama>

_____. **Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário**. Rio de Janeiro, 2011. Disponible en: <https://www.ipea.gov.br/redeipea/images/pdfs/base_de_informacoes_por_setor_censitario_universo_censo_2010.pdf>. Accedido en: 20 enero 2021.

_____. **Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2010. Disponible en: <<https://censo2010.ibge.gov.br>>. Accedido en: 20 enero 2021.

ICIUDAD. **Índice de Bienestar Urbano 2018**: un análisis de las condiciones materiales y ambientales de la vida y el acceso a bienes y servicios de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires, 2018. Disponible en: <<https://www.iciudad.org.ar/wp-content/uploads/2017/07/IBU-2016-informe-final.pdf>>. Accedido en: 14 noviembre 2021.

IMOVELWEB. [S. l.], 2021. Disponible en: <http://produto.imovelweb.com.br/2021/Marketing/Index/rj/>.

IMOVELWEB INDEX: relatório de mercado. **Imovelweb**, [S. l.], p. s.p., 1 mar. 2021. Disponível em: <http://produto.imovelweb.com.br/2021/Marketing/Index/rj/INDEXRJ-RELATORIO%20-%202021-03.es.pt.pdf>. Acesso em: 29 jan. 2022.

INDEC - Instituto Nacional de Estadística y Censos. **Estadísticas de turismo internacional Septiembre y tercer trimestre de 2021**. Turismo. Vol. 5, nº 21, 2021.

Disponible en:

<https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/eti_11_219C62CFB0BD.pdf>.

INDEC - Instituto Nacional de Estadística y Censos. **Estadísticas de turismo internacional Diciembre, cuarto trimestre y año 2019**. Turismo. Vol. 4, nº 3, 2020.

Disponible:

<https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/eti_02_20EC308B8EA4.pdf>.

INDEC – Instituto Nacional de Estadística y Censos. **Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, 2010**. v. 1, n. 2, Buenos Aires, 2012. Disponible en:

<https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2010_tomo1.pdf>

INSIDE AIRBNB. [S.I.]. 2021. Disponible en: <<http://insideairbnb.com/about.html>>.

IVC – Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA**. Mesa de estudio de viviendas vacías, 2019. Disponible en:

<https://www.buenosaires.gov.ar/sites/gcaba/files/informe_mesa_de_estudio_de_viviendas_vacias.pdf>. Accedido en: 4 noviembre 2021.

IVC – Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Informe sobre situación habitacional de los/las inquilinos/as en la Ciudad de Buenos Aires**.

Buenos Aires Ciudad, nov. 2018. Disponible en:

<https://cdn.buenosaires.gov.ar/datosabiertos/datasets/informes-coyuntura-habitacional/nro_5_informe_sobre_situacion_habitacional_de_inquilinos_en_la_ciudad_de_buenos_aires.pdf>. Accedido en: 3 diciembre, 2021.

IVC – Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Condición de Ocupación de las Viviendas de la CABA según Censo 2010**. Buenos Aires Ciudad, ago. 2015. Disponible en:

<https://cdn.buenosaires.gov.ar/datosabiertos/datasets/informes-coyuntura-habitacional/nro_3_condicion_de_ocupacion_de_las_viviendas_de_la_caba_segun_censo_2010_agosto_2015.pdf>. Accedido en: 3 diciembre 2021.

IVC – Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Diagnóstico Déficit Habitacional en CABA**. Buenos Aires Ciudad, ago. 2013. Disponible en:

<https://cdn.buenosaires.gov.ar/datosabiertos/datasets/informes-coyuntura-habitacional/nro_1_diagnostico_deficit_habitacional_en_caba_agosto_2013.pdf>. Accedido en: 4 diciembre 2021.

KADI, Justin; SCHNEIDER, Antonia; SEIDL, Roman. Short-term Rentals, Housing Markets and COVID-19: Theoretical Considerations and Empirical Evidence from four Austrian Cities. **Critical Housing Analysis**, v. 7, n. 2, p. 47-57, 2020. Disponible en: <<http://www.housing-critical.com/home-page-1/short-term-rentals-housing-markets-and-covid-19>>. Accedido en: 3 enero 2022.

KOSTER, Hans; VAN OMMEREN, Josh; VOLKHAUSEN, Nicolas. Short-term rentals and the housing market: Quasi-experimental evidence from Airbnb in Los Angeles. **CEPR Discussion Papers**, 2019. Disponible en: <<https://economics.smu.edu.sg/sites/economics.smu.edu.sg/files/economics/pdf/Seminar/2019/20190403.pdf>>. Accedido en: 20 enero 2021.

LAGONIGRO, Raymond; MARTORI, Joan Carles; APPARICIO, Philippe. Understanding Airbnb spatial distribution in a southern European city: The case of Barcelona. **Applied Geography**, v. 115, 2020. Disponible em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0143622819308616?via%3Dihub>>. Accedido en: 20 agosto 2021.

LAS DIEZ ciudades del mundo donde Airbnb alquila más casas. **ABC Viajar**, 2016. Disponible en: <https://www.abc.es/viajar/alojamientos/abci-diez-ciudades-mundo-donde-airbnb-alquila-mas-casas-201602081225_noticia.html>. Accedido en: 15 noviembre 2021.

LA RENTABILIDAD promedio de un alquiler en Buenos Aires ronda el 4,8% anual. **Zonaprop**, 2016. Noticias. Prensa. Disponible en: <<https://www.zonaprop.com.ar/noticias/prensa/la-rentabilidad-promedio-alquiler-buenos-aires-ronda-48-anual/>>.

LEE, Dayne. How Airbnb short-term rentals exacerbate Los Angeles's affordable housing crisis: Analysis and Policy Recommendations. **Harvard Law & Policy Review**, v. 10, p. 229-254, 2016. Disponible en: <<http://blogs.ubc.ca/canadianliteratureparkinson/files/2016/06/How-Airbnb-Short-term-rentals-disrupted.pdf>>. Accedido en: 29 enero 2021.

LEMARIE, Fernanda. A partial aerial view of the Recoleta section (foreground) of Buenos Aires. **Flickr**, 15 ene. 2014. Disponible en: <<https://www.flickr.com/photos/94631446@N03/12205920503/>>.

LERENA, Natalia; RODRÍGUEZ, Luciana. Nuevas actividades económicas más allá de las TICs. El surgimiento de Airbnb en Parque Patricios, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Geografía Digital**. UNNE, v. 16, n. 32, 2019. Disponible en: <<https://revistas.unne.edu.ar/index.php/geo/article/view/3584>>. Accedido en: 25 junio 2021.

LLOP, Núria. A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. **Urban research & practice**, v.10, n. 1, p. 120-129, 2016. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2017.1250522>>. Accedido en: 29 julio 2021.

LOBO, Yure. Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: análise da distribuição espacial da airbnb em Curitiba. **Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo**, São Paulo, v. 14, n. 3, p. 37-54, 2020. Disponible en: <<http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v14i3.1841>>. Accedido en: 01 diciembre 2021.

_____. Economía colaborativa e Airbnb: reflexões urbano-turísticas a partir de São Paulo e Rio de Janeiro. In: **Seminário Mineiro de Pesquisa e Inovacao em Turismo**, 2. Belo Horizonte, 2017. Disponible en: <https://www.researchgate.net/profile/Yure-Lobo/publication/320910962_Economia_colaborativa_e_Airbnb_reflexoes_urbano-turisticas_a_partir_de_Sao_Paulo_e_Rio_de_Janeiro_Sharing_economy_and_Airbnb_urban_and_touristic_reflections_as_from_Sao_Paulo_and_Rio_de_Janeiro/links/5e3cd294a6fdccd9658e150f/Economia-colaborativa-e-Airbnb-reflexoes-urbano-turisticas-a-partir-de-Sao-Paulo-e-Rio-de-Janeiro-Sharing-economy-and-Airbnb-urban-and-touristic-reflections-as-from-Sao-Paulo-and-Rio-de-Janeiro.pdf>. Accedido en: 01 diciembre 2021.

LÓPEZ-GAY, Antonio. Apartamentos turísticos, ciudad y población en América Latina. Los casos de Ciudad de México y São Paulo. **Revista Latinoamericana de Población**, v. 13, n. 25, p. 5-35, 2019. Disponible en: <<https://www.redalyc.org/journal/3238/323861129002/html/>>. Accedido en: 29 enero 2021.

LORENCES, Alejandro. **La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**. Dirección de Vivienda y Hábitat dependiente de la Subsecretaría de Derechos Sociales de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. CABA, Jul. 2015. Disponible en: <<https://defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2015/09/SituacionHabitacional-1.pdf>>. Accedido en: 1 diciembre 2021.

LOS ALOJAMIENTOS de Airbnb en Argentina aumentaron 50% en 2015. **Hosteltour**, 22 diciembre, 2015. Disponible en: https://www.hosteltur.com/lat/117430_alojamientos-airbnb-argentina-aumentaron-50-2015.html.

LOZANO, Nieves Guerrero. Cerca de su licitación, el Puerto Buenos Aires busca una nueva identidad. **La Nación**. Disponible en: <<<https://es-us.vida-estilo.yahoo.com/licitaci%C3%B3n-puerto-aires-busca-identidad-030600224.html>>>.

MADRIGAL-MONTES, Álvaro; SALES-FAVÀ, Joan; LÓPEZ-GAY, Antonio. El auge de Airbnb en Ciudad de México: implicaciones espaciales y sociodemográficas. **Coyuntura Demográfica**, v. 14, p. 89-99, 2018. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/329275346_El_auge_de_Airbnb_en_la_Ciudad_de_Mexico_implicaciones_espaciales_y_sociodemograficas>. Accedido en: 29 enero 2021.

MILLER, Stephen. First principles for regulating the sharing economy. **Harvard Journal on Legislation**, v. 53, n. 1, p. 230-253, 2016. Disponible en: <<https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2568016>>. Accedido en: 29 julio 2021.

MINISTERIO DE TURISMO. O turista internacional no Brasil: Dimensionando o turismo receptivo brasileiro. **Revista Dados e Informações do turismo no Brasil**.

Subsecretaria de Gestão Estratégica, 2021a. Disponible en: <<http://dadosefatos.turismo.gov.br/>>. Accedido en: 23 diciembre 2021.

MINISTERIO DE TURISMO. **Anuário Estatístico de Turismo 2021**, ano base 2020, v. 48. Subsecretaria de Gestão Estratégica, 2021b. Disponible en: <<http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/2016-02-04-11-53-05.html>>. Accedido en: 23 diciembre 2021.

MINISTERIO DE TURISMO. **Anuário Estatístico de Turismo 2020**, ano base 2019, v. 47. Subsecretaria de Gestão Estratégica, 2020. Disponible en: <<http://www.dadosefatos.turismo.gov.br/2016-02-04-11-53-05.html>>. Accedido en: 23 diciembre 2021.

MIRALLES, Paula; VILLAR, Arsenio. La irrupción de la economía colaborativa en el sector turístico: análisis del conflicto en el sector del alojamiento. **El turismo y la experiencia del cliente**: IX jornadas de investigación en turismo, tomo II, p. 437-462. Sevilla: Facultad de Turismo y Finanzas, 2016. Disponible en: <<https://core.ac.uk/download/pdf/132457955.pdf>>. Accedido en: 15 agosto 2021.

MONTOYA, Encarnación; FERNÁNDEZ, María. El régimen administrativo de las viviendas de uso turístico: la inspección y el régimen sancionador. **Viviendas de Uso Turístico: régimen civil, administrativo y fiscal**. Editorial Reus, Madrid, p. 99-145, 2018.

MOREIRA, Daniela. São Paulo é metrópole com mais moradores de favelas do Brasil, segundo o IBGE. **Exame**. Brasil, 21 dic. 2011. Disponible en: <https://exame.com/brasil/sao-paulo-e-metropole-com-mais-moradores-de-favelas-do-brasil-segundo-o-ibge/>

MOTTA, Luana. A questão da habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade. **Conflitos Ambientais MG**, pp. 1-15, 2014. Disponible en: <https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf>.

MUÑOZ, Pablo; COHEN, Boyd. Mapping out the sharing economy: A configurational approach to sharing business modeling. **Technological Forecasting and Social Change**, 2017. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/258125200_Why_Not_Share_Rather_than_Own>. Accedido en: 11 junio 2021.

NERI, Raul Olmedo. La gentrificación turística de Airbnb: análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. **Persona y Sociedad**, v. 34, n. 1, p. 45-70, 2020. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7539229>>. Accedido en: 6 enero 2021.

NERIS, Felipe; MARTINS, Marco; HOLANDA, Marianna; AZEVEDO, Rodrigo. **Airbnb ajuda Rio na ginástica da hospedagem**. Focas, 2018. Disponible en: <<https://infograficos.estadao.com.br/focas-ubereconomia/hotelaria.php>>. Accedido en: 22 octubre 2021.

NIEUWLAND, Shirley; VAN MELIK, Rianne. Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. **Current Issues in Tourism**, v. 23, n. 7, p. 811-825, 2018. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2018.1504899>>. Accedido en: 15 junio 2020.

NOBREGA, Camila; DAFLON, Rogério. **A explosão do déficit habitacional no Rio**. Canal Ibase, 2014. Disponible en: <<http://www.canalibase.org.br/a-explosao-do-deficit-habitacional-no-rio-de-janeiro/>>. Accedido 30 diciembre 2021.

NOMADS BA. [S.l.]. 2021. Disponible en: <<https://nomadsba.co/>>

OLIVEIRA, Ana de; MACHADO, Victor; MENDONÇA, Talytha; SOUZA, Elizabeth de; CARVALHO, Vânia de; CRUZ, Carla. Autocorrelação espacial no estudo das diferenças sociais no Rio de Janeiro: antigas zonas, novas fronteiras. In: Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto - SBSR, 16, 2013. **Anais...** Foz do Iguaçu, PR, Brasil, 13 a 18 de abril de 2013. Disponible en: <<http://www.revistacontinentes.com.br/index.php/continentes/article/download/94/89/>>. Accedido en: 12 enero 2022.

ORTUÑO, Armando; JIMÉNEZ, Juan. **Las viviendas turísticas ofertadas por plataformas on-line: estado de la cuestión**. Fedea, 2019. Disponible en: <<https://documentos.fedea.net/pubs/dt/2019/dt2019-04.pdf>>. Accedido en: 25 junio 2021.

OSKAM, Jeroen; BOSWIJK, Albert. Airbnb: the future of networked hospitality businesses. **Journal of Tourism Futures**, v. 2 n. 1, p. 22-42, mar. 2016. Disponible en: <<https://doi.org/10.1108/JTF-11-2015-0048>>. Accedido en: 16 diciembre 2020.

PAYÃO, Jordana; VITA, Jonathan. Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. **Revista Justiça do Direito**, v. 32, n. 1, p. 203-230, 15 maio 2018. Disponible en: <<http://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/7855>>. Accedido en: 12 julio 2021.

PIZARRO, Enrique. Airbnb avanza como opción de alojamiento en la Argentina. **La Nación**, 15 febrero 2017. Disponible en: <<https://www.lanacion.com.ar/economia/airbnb-avanza-como-opcion-de-alojamiento-en-la-argentina-nid1984821/>>. Accedido en: 8 diciembre 2021.

PNDU - Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. **IDH Municípios 2010**. Disponible en: <<https://www.br.undp.org/content/brazil/pt/home/idh0/rankings/idhm-municipios-2010.html>>.

QUATTRONE, Giovanni; GREATORIX, Andrew; QUERCIA, Daniele; CAPRA, Licia; MUSOLESI, Mirco. Analyzing and Predicting the Spatial Penetration of Airbnb in U.S. Cities. **EPJ Data Science**, v. 7, n. 10, 2018. Disponible en: <<https://epjdatascience.springeropen.com/articles/10.1140/epjds/s13688-018-0156-6>>. Accedido en: 28 marzo 2021.

QUATTRONE, Giovanni; PROSERPIO, Davide; QUERCIA, Daniele; CAPRA, Licia; MUSOLESI, Mirco. Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb? **Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web**, 2016. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/301874810_Who_Benefits_from_the_Sharing_Economy_of_Airbnb>. Accedido en: 28 marzo 2021.

RAGIN, Charles. **Constructing social research: the unity and diversity of method**. Thousand Oaks: SAGE Publications, 2011. Disponible en: <https://aprender.ead.unb.br/pluginfile.php/702169/mod_resource/content/2/Charles%20C.%20Ragin_%20Lisa%20Amoroso%20-%20Constructing%20Social%20Research_%20The%20Unity%20and%20Diversity%20of%20Method-Sage%20Publications%20C%20Inc%20%282011%29.pdf>. Accedido en: 10 junio 2021.

RAZVADAUSKAS, Fransua Vytautas. Megacities: Developing Country Domination. **Euromonitor International**, 2018. Disponible en: <<http://go.euromonitor.com/rs/805-KOK-719/images/MegacitiesExtract.pdf?>>. Accedido en: 20 diciembre 2021.

REINHOLD, Stephan; DOLNICAR, Sara. The evolution of Airbnb's business model, p. 10-16, 2021. **Airbnb before, during and after COVID-19**, University of Queensland. Disponible en: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195957S>. Accedido en: octubre 2021.

RIBEIRO, Carlos. **Desigualdade de renda, pobreza e estrutura de classes**. Coleção Estudos Cariocas - Desenvolvimento Humano e condições de vida no Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2004. Disponible en: <<https://www.data.rio/documents/cole%C3%A7%C3%A3o-estudos-cariocas-desenvolvimento-humano-e-condi%C3%A7%C3%B5es-de-vida-no-munic%C3%ADpio-do-rio-de-janeiro-janeiro-2004/explore>>. Accedido en: 15 diciembre 2021.

RIO DE JANEIRO. Mapa de bairros do município do Rio de Janeiro. **Data Rio**. Rio de Janeiro, 2017. Disponible en: <<https://www.data.rio/documents/mapa-dos-bairros-do-munic%C3%ADpio-do-rio-de-janeiro-2017/explore>>

RIO DIGITAL NOMADS. [S.I.]. 2021. Disponible en: <<https://www.nomadesdigitais.rio/>>.

RULE, Peter; MITCHELL, John. A Necessary Dialogue: Theory in Case Study Research. **International Journal of Qualitative Methods**, p. 1-11, 2015. Disponible

en: <<https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/1609406915611575>>. Accedido en: 10 junio 2021.

SCHOLZ, Trebor. **Platform cooperativism**. Challenging the corporate sharing economy. New York, 201: Rosa Luxemburg Foundation.

SCHOR, Juliet. Debating the Sharing Economy. **Journal of Self-Governance & Management Economics**, v. 4, n. 3, p. 7-22, 2014. Disponible en: <<http://www.greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>>. Accedido en: 10 febrero 2021.

SEGÚ, Mariona. Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona, Paper 84369, **University Library of Munich**, Germany, 2018. Disponible en: <<https://ideas.repec.org/p/pramprapa/84369.html>>. Accedido en: 10 febrero 2021.

SEQUERA, Jorge. **Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano**. Procesos y movimientos sociales, 2020. 96p.

SERRANO, Laura; SIANES, Antonio; ARIZA-MONTES, Antonio. Understanding the Implementation of Airbnb in Urban Contexts: Towards a Categorization of European Cities. **Land**, v. 9, p. 522, 2020. Disponible en: <https://pdfs.semanticscholar.org/48e0/2f684b65a09107b11d9c777f0d2045a01693.pdf?_ga=2.194565933.1417043973.1627416852-933724963.1625193738>. Accedido en: 10 junio 2021.

SHARING CITIES ACTION. [S. I.], 2019. Disponible en: <<https://www.sharingcitiesaction.net/>>.

SHEPPARD, Stephen; UDELL, Andrew. Do Airbnb properties affect house prices? **Department of Economics Working Papers**. Williams College 2016. Disponible en: <<https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>>. Accedido en: 10 agosto 2021.

SIGAUD, Márcia. **Caracterização dos domicílios na cidade do Rio de Janeiro**. Coleção Estudos Cariocas, IPP - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2017. Disponible en: <https://portalgeo.rio.rj.gov.br/estudoscariocas/download/2386_Caracteriza%C3%A7%C3%A3o%20dos%20domic%C3%ADlios%20na%20cidade%20do%20Rio%20de%20Janeiro.pdf>. Accedido en: 12 diciembre 2021.

SLEE, Tom. **Uberização: a nova onda do trabalho precarizado**. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

SOUSA, Rodrigo Nunes Limoeiro de. **Economia compartilhada e gentrificação: estudo de caso do Airbnb na favela do Vidigal**, 2020. Dissertação de Mestrado -

Universidade de Coimbra, Faculdade de Sociologia. Disponible en:
<<https://eg.uc.pt/handle/10316/94769>>. Accedido en: 15 diciembre 2021.

SOUZA, Rafael Braga de. **Territorialização do Airbnb em cidades pequenas turísticas brasileiras: regular é preciso?** 2021. Dissertação de Mestrado - Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Campinas, SP. Disponible en:
<<http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/357998>>. Accedido en: 9 agosto 2021.

SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Como as cidades brasileiras estão lidando com o Airbnb? Colocando a regulação em perspectiva. **Revista de Direito da Cidade**, [S.l.], v. 13, n. 1, p. 486-514, 2021. Disponible en:
<<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/45740/37321>>. Accedido en: 12 diciembre 2021.

_____. Extensão da presença do Airbnb: proposta de uma ferramenta metodológica inicial de análise e sua aplicação em cidades turísticas de pequeno porte. In: CILITUR - Colóquio Nacional sobre cidades litorâneas e turismo, 2, 2020. Recife. **Anais...** Recife: Editora UFPE, p. 55-64., 2020. Disponible en:
<https://www.researchgate.net/profile/Rafael-Braga-De-Souza/publication/341685450_extensao_da_presenca_do_airbnb_proposta_de_uma_ferramenta_metodologica_inicial_de_analise_e_sua_aplicacao_em_cidades_turisticas_de_pequeno_porte/links/5eced6a6299bf1c67d23af21/extensao-da-presenca-do-airbnb-proposta-de-uma-ferramenta-metodologica-inicial-de-analise-e-sua-aplicacao-em-cidades-turisticas-de-pequeno-porte.pdf>. Accedido en: 12 diciembre 2021.

SRNICEK, Nick. **Platform Capitalism**. 1ra Edición. Cambridge: Polity Press, 2017. 171p.

SUÁREZ, Carmen Herrero. Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos. **Revista de Estudios Europeos**, n. 70, p. 147-158, 2017. Disponible en:
<<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6258555>>. Accedido en: 29 enero 2021.

SUÁREZ, Irene. Impacts of peer-to-peer rental accommodation in Stockholm, Barcelona and Rio de Janeiro. An exploratory analysis of Airbnb's data. **Master of Science Thesis**, 2020. Disponible en: <<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1441450/FULLTEXT01.pdf>>. Accedido en: 14 noviembre, 2021.

SUNDARARAJAN, Arun. **The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism**. Cambridge: MIT Press, 2016.

_____. Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview. **Economic Effects and Regulatory Issues**, 2014. Disponible em:

<http://smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf>. Accedido en: 10 febrero 2021.

TAEIHAGH, Araz. Crowdsourcing, Sharing Economies, and Development. **Journal of Developing Societies**, v. 33, n. 2, p. 191-222, Jul. 2017. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/317704660_Crowdsourcing_Sharing_Economies_and_Development>. Accedido en: 15 mayo 2020.

TRACK progress as our industry emerges from the COVID-19 pandemic: Worldwide achieved and planned occupancy per week since January 2019. **Transparent**, 2020. Disponible en: <<https://seetransparent.com/en/coronavirus-impact/vacation-rental-market-impact-report.html>>. Accedido en: 5 enero 2021.

TRAVELER. [S.I.], 2019. Disponible en: <https://traveler.marriott.com/es/wp-content/uploads/sites/2/2019/03/Alamy_M15HK8_header.jpg>.

TRIVIÑOS, Augusto. N. da S. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 2008.

TRUYOLS, Álvaro Delgado. El gran dilema del alquiler vacacional: problemas sociales, económicos y jurídicos. **El Notario del Siglo XXI**, Madrid, n. 98, 2021. Disponible en: <<https://www.elnotario.es/opinion/opinion/7665-el-gran-dilema-del-alquiler-vacacional-i-problemas-sociales-economicos-y-juridicos>>. Accedido en: 2 septiembre 2021.

VON BRIEL, Dorine; DOLNICAR, Sara. The evolution of Airbnb regulations. In: DOLNICAR, S. (Ed.). **Airbnb before, during and after COVID-19**, University of Queensland, 2021. Disponible en: <<https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195972>>. Accedido en: 3 enero 2021.

WACHSMUTH, David; WEISLER, Alexander. Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy. **Environment and Planning A: Economy and Space**, 2018. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/318281320_Airbnb_and_the_Rent_Gap_Gentrification_Through_the_Sharing_Economy>. Accedido en: 1 octubre 2021.

WEGMANN, Jake; JIAO, Junfeng. Taming Airbnb: toward guiding principles for local regulation of urban vacation, rentals based on empirical results from five US cities. **Land Use Policy**, v. 69, p. 494-501, 2017. Disponible en: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264837717305409>>. Accedido en: 1 septiembre 2021.

WILNER, Agustín; RITTERBAND, Facundo; BONHOME, Abril; BUTERA, Iván; REYES, César. Ciudad, turismo y mercado: el impacto de la utilización de la plataforma AirBNB en la ciudad de Buenos Aires. **Fundación Urbe**, 2021. Disponible en: <<https://urbe.com.ar/wp/2103-2/>>. Accedido en: 1 septiembre 2021.

YIN, Robert. **Case study research: design and methods**. Thousand Oaks: Sage Publications, 2003, p. 240.

YRIGOY, Ismael. Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. **Scripta Nova**, v. 21, n. 580, 2017. Disponible en: <<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/18573/22698>>. Accedido en: 8 enero 2022.

ZONAPROP, [S. /], 2021. Disponible en: <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/zpindex/caba-alquiler>.

ZOU, Zhenpeng. Examining the Impact of Short-Term Rentals on Housing Prices in Washington, DC: Implications for Housing Policy and Equity, **Housing Policy Debate**, v. 30, n. 2, p. 269-290, Feb. 2019. Disponible en: <<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10511482.2019.1681016>>. Accedido en: 15 junio 2020.