

Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. *Airbnb* en Ciudad de Buenos Aires

Housing commodification trends in Latin America: the short-term rental market through digital platforms. *Airbnb* in Buenos Aires

Lerena Rongvaux, Natalia

 Natalia Lerena Rongvaux

lerena.natalia@conicet.gov.ar

Centro de Estudios Urbanos y Regionales, CONICET, Argentina

Geograficando

Universidad Nacional de La Plata, Argentina

ISSN: 2346-898X

Periodicidad: Semestral

vol. 18, núm. 2, e115, 2022

geograficando@fahce.unlp.edu.ar

Recepción: 06 Abril 2022

Aprobación: 19 Julio 2022

Publicación: 01 Noviembre 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/112/1123506001/>

DOI: <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Resumen: En el marco de los procesos de *inquilinización* y *financiarización* de la vivienda en América Latina, el presente trabajo explora la emergencia de los alquileres temporarios en la Ciudad de Buenos Aires, partiendo de la hipótesis de que dicho fenómeno constituye una tendencia creciente de mercantilización de la vivienda, escasamente incorporado a la agenda de los estudios urbanos en América Latina. Para esto, partiendo del caso de *Airbnb*, se examinan dimensiones claves para caracterizar el fenómeno, tales como: cantidad y evolución de ofertas, distribución territorial, precios de las viviendas y tipos de propietarios; para luego analizar su relación con el mercado formal de alquileres locales. Los resultados muestran que este segmento del mercado inmobiliario registra un crecimiento sostenido en el tiempo y en el territorio; donde operan agentes concentrados e intermediarios. Debido a la baja tasa de ocupación de las propiedades, la renta que se obtiene es –de momento– menor que en el mercado de alquileres de largo plazo. Sin embargo, el contexto de post-pandemia (aún en proceso de recuperación) y otros importantes factores extraeconómicos deben ser considerados al interpretar estos resultados. El trabajo finaliza proponiendo líneas futuras para avanzar en la indagación sobre el fenómeno en Argentina.

Palabras clave: Financiarización, Alquileres temporarios, Hábitat, Plataformas digitales, *Airbnb*.

Abstract: Considering the increase in housing tenants (*inquilinización*) and financialization in Latin America, this paper explores the emergence of short-term rentals in the City of Buenos Aires, as a growing trend of housing commodification, barely incorporated into the agenda of urban studies in Latin America. To do so, we take the case of Airbnb and examined four basic dimensions to characterize the phenomenon: quantity and evolution of offers, spatial distribution, housing prices and types of owners, then comparing them with the long term rental market. Results show that short term rental shows sustained growth both over time and territory; it is a real estate market segment which is operated by concentrated and intermediary actors. Due to the low occupancy rate of the properties, the rent obtained is currently lower than in the long-term rental

market. However, the post-pandemic context (still in the process of recovery) and other significant non-economic factors must be considered when interpreting these results. The paper concludes by proposing future possibilities of advance in the research of the phenomenon in Argentina.

Keywords: Financialization, Short-term rentals, Digital platforms, Airbnb, Buenos Aires.

INTRODUCCIÓN

Airbnb (Air Bed and Breakfast) es una plataforma que ofrece servicios de alojamiento temporario. Surgida en 2008, ofrece alquileres de habitaciones y viviendas completas a corto plazo en más de 65 mil ciudades. Su masiva y rápida proliferación se debió, en gran medida, a la débil normativa regulatoria en las ciudades donde se instala, al precio inferior de este tipo de alojamientos en relación a uno tradicional y a los beneficios que supone hospedarse en una residencia (disponer de una cocina, poder lavar la ropa, etc.). La oportunidad de tener una experiencia más “local”, interactuando con el anfitrión o los vecinos/as y la posibilidad de permanecer en un área “no turística” (Guttentag, 2019), son otros motivos destacables.

Si bien, en un primer momento, esta plataforma revolucionó los mercados de alquileres temporarios de inmuebles con fines turísticos y el sector de alojamientos turísticos en general (Moreno-Izquierdo, Ramón-Rodríguez y Such-Devesa, 2016; Ustrov, 2020), más tarde también lo hizo con los mercados de alquileres de viviendas permanentes, debido al aumento en el precio para los residentes locales y a la restricción de la oferta, por la reorientación de las viviendas hacia el alquiler extranjero (Gil García, 2020; Cocola-Gant y Gago, 2019; Gil García y Sequera, 2018). Así, Airbnb aparece como un nuevo producto inmobiliario que viene generando conflictos para el acceso a la vivienda y al hábitat en muchas ciudades del mundo, aunque escasamente incorporado a la agenda de los estudios urbanos en América Latina.

En Ciudad de Buenos Aires, el surgimiento y expansión de los alquileres temporarios vía Airbnb (y otras plataformas digitales) se da en un contexto general de *inquilinización* (Rodríguez, Rodríguez y Zapata, 2018 y 2015). Esta tendencia al aumento de la proporción de hogares inquilinos está acompañada de cada vez más restricciones (económicas, jurídicas, sociales) para el acceso a una vivienda de alquiler. El presente trabajo tiene como objetivo explorar el fenómeno de los alquileres temporarios, para indagar en qué medida estas nuevas formas de renta inmobiliaria contribuyen a profundizar los procesos de mercantilización de la vivienda, tomando el caso de Ciudad de Buenos Aires.

El trabajo se organiza como sigue: en un primer apartado, se presenta una revisión acerca del fenómeno de las plataformas digitales y los alquileres temporarios, considerando el contexto regional de inquilinización y *financiarización* de la vivienda de las últimas décadas. En un segundo apartado, se presenta la metodología con la que se llevó adelante el relevamiento sobre el caso de la plataforma Airbnb en Ciudad de Buenos Aires. El siguiente apartado se dedica a la presentación de los resultados, a partir de las dimensiones de análisis detalladas en la metodología. Por último, se resumen las principales conclusiones y se postulan algunas líneas de trabajo futuras, que emergen de los resultados de la indagación. Dado que prácticamente no existen investigaciones acerca de los alquileres temporarios mediatizados por plataformas digitales en Ciudad de Buenos Aires, el presente trabajo tiene carácter exploratorio, provisorio y descriptivo.

ENCUADRE TEÓRICO Y CONTEXTO: PLATAFORMAS DIGITALES Y MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILERES EN ARGENTINA

Los alquileres temporarios constituyen una forma de renta inmobiliaria que, si bien siempre ha existido, con la emergencia de las plataformas digitales asume nuevas características. Por alquileres temporarios¹ nos referimos al arriendo de una vivienda completa, o habitación propia en vivienda compartida, o habitación compartida en vivienda compartida, por un período menor a un contrato de alquiler tradicional.

En su clásica obra, Topalov (1984) ubica a los alquileres de inmuebles como una de las formas posibles que adquiere la renta del suelo urbano. Una vez amortizado el costo de producción de una vivienda (gastos de construcción, de gestión y de mantenimiento), la renta inmobiliaria es la plusganancia localizada que el propietario sigue recibiendo a lo largo del tiempo. Ahora bien, ¿cuál es la especificidad de los alquileres temporarios, frente a los de largo plazo? Aunque este tema aún no ha sido demasiado analizado, se pueden ensayar algunas aproximaciones posibles.

Desde el lado de la oferta, el alquiler temporal es una forma específica de renta inmobiliaria, una de cuyas características centrales es su mayor capacidad de acelerar la rotación del capital, debido a la alta flexibilidad de los contratos, en comparación con los alquileres de largo plazo. Otra característica distintiva de esta forma de alquiler es que, al ser fundamentalmente turístico, su localización (y en consecuencia, su precio) está fuertemente condicionada por ciertos atributos del suelo urbano, tales como la oferta turística (por ejemplo, centros históricos o barrios con oferta cultural/gastronómica/patrimonial) y la accesibilidad a las zonas con servicios turísticos. Sobre esto existe sin embargo una novedad que diferencia esta oferta respecto a las formas tradicionales de hospedaje (como los hoteles): si bien la mayor oferta de alojamientos temporarios suele localizarse en estas zonas, existe también una oferta bastante más dispersa territorialmente, abarcando áreas de las ciudades que están por fuera del circuito o mapa turístico de la ciudad, en donde el atributo que se ofrece es lo “genuino”, “vivir como un local”.

Desde el lado de la demanda, podríamos incluir dentro de la categoría de alquileres temporales un abanico amplio de situaciones de alquiler existentes e incluso en aumento, tales como los alquileres informales en villas y asentamientos, en inquilinatos o en hoteles pensión, que se caracterizan justamente por la dinámica flexible, inestable y precaria de la contratación. No obstante, en este trabajo nos referimos específicamente a aquellas viviendas ofrecidas a través de plataformas digitales, tales como Airbnb, donde la empresa se constituye como intermediaria y es quien regula las condiciones entre arrendatario/a e inquilino/a. A diferencia del conjunto anterior de situaciones, los alquileres temporarios mediatizados por plataformas digitales apuntan a sectores medios, que disponen de recursos y buscan departamentos o habitaciones con buenas comodidades y localización del inmueble. El carácter temporario es una condición *buscada* por quienes alquilan los inmuebles, en la mayoría de los casos turistas, a diferencia de aquellas situaciones donde la transitoriedad está vinculada a la imposibilidad de acceder a una forma de vivienda estable, generalmente debido a la insolvencia económica, o por no alcanzar los requisitos formales. Este nuevo segmento de alquiler temporario se sustenta en el surgimiento y proliferación de las plataformas digitales. También llamadas “economía digital” (Tapscott, 1996), “innovación disruptiva” (Christensen, 1997), o “economía de plataforma” (Kenney y Zysman, 2016), aplicaciones como Uber, Airbnb, Mercado Libre, Amazon, Rappi, Glovo y muchas otras, han transformado la dinámica urbana de un número creciente de ciudades del mundo, así como también las formas de organización de la producción, el trabajo y la reproducción de la vida cotidiana, dando lugar a lo que Srnicek llamó “capitalismo de plataformas” (2018).

Aunque Airbnb aún se promociona como una plataforma de alojamiento entre pares o “sharing economy” (Schlagwein, Schoder y Spindeldreher, 2020), esta idea ha sido cuestionada ya que los servicios se intercambian por dinero, y porque, en la mayoría de los casos, huésped y propietario no conviven. En efecto, algunos autores demostraron que se trata más bien de una nueva estrategia de inversión inmobiliaria (Cocola-Gant y Gago, 2019), donde surgen agentes profesionalizados que gestionan la extracción de rentas

provenientes de estos alojamientos (Cocola-Gant, Jover, Carvalho y Chamuca, 2021), conduciendo procesos de desplazamiento por turistificación (Jover y Díaz Parra, 2020; Díaz Parra y Sequera, 2021; Cocola-Gant y Gago, 2019).

Como señalamos en la introducción, en Ciudad de Buenos Aires, el surgimiento y expansión de los alquileres temporarios vía Airbnb u otras plataformas digitales se da en un contexto general de inquilinización, es decir, de aumento de la proporción de hogares inquilinos por sobre los propietarios, que tiene origen en una serie de políticas de desregulación y re-mercantilización de la vivienda desde los años 70. Según Rodríguez et al.:

En los últimos diez años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento de 67,6% (692.210 hogares) a 56,4% (648.958 hogares) y un aumento de la cantidad de propietarios solo de la vivienda, de 1,4% (14.051) a 6,1% (69.785 hogares). También se constató un incremento de la cantidad de inquilinos formales e informales de 22,2% (227.545 hogares) a 29,8% (343.443 hogares), es decir, 115.898 hogares nuevos que alquilan (Rodríguez et al., 2015, p. 74).

Las políticas de valorización del mercado inmobiliario (Lerena Rongvaux y Gonzalez Redondo, 2021), junto con las dificultades para obtener créditos hipotecarios (Baer y Kauw, 2016; Blanco Fretes Cibiils y Muñoz, 2014), restringen las posibilidades para acceder a una vivienda en propiedad, acompañando dicho proceso de inquilinización. Esto se ha evidenciado en Ciudad de Buenos Aires (ACIJ, 2016; CEyS, 2016; Cosacov, 2012), Santa Fe (Carné, 2021), Rosario (Barenboim, 2017) y Córdoba (Brunelli Giorgis y Falú, 2019). El aumento sostenido en los precios de los alquileres del mercado formal, junto con las crecientes exigencias para acceder a un contrato de alquiler (Inquilinos agrupados, 2020) presiona, a su vez, para que aquellas familias más vulnerables deban resolver su situación habitacional en la informalidad, tanto en villas (CEyS, 2016; ACIJ, 2016; Rodríguez et al., 2018) como en inquilinatos y hoteles pensión (Cuenya y Toscani, 2018; Toscani, 2018).

El problema de la inquilinización y del acceso a la vivienda también es analizado en relación con los inmuebles ociosos y las oportunidades para su regulación (Corvaglia, 2020; Paolinelli Guevara y Dondo, 2013; IVC, 2019). Este asunto está estrechamente vinculado con los alquileres temporarios, que en la mayoría de las ciudades suelen transcurrir buena parte del tiempo desocupados (Inside Airbnb, 29 de septiembre de 2021; Granero, 2019).

Diversos trabajos (Socoloff, 2019; Delgadillo, 2021; López-Morales y Gasic, 2021) coinciden en que la financiarización es otro proceso clave para entender el problema del acceso a la vivienda en América Latina. En un artículo reciente, Rolnik, Andrade Guerreiro y Marín-Toro (2021) argumentan que el arriendo es una nueva frontera que conecta las finanzas con el sector inmobiliario en la región. En su trabajo, identifican avances en la financiarización de la vivienda tanto “desde arriba”, con la ascensión de los propietarios corporativos (en donde ubican los alquileres temporarios, por ejemplo, a través de Airbnb), como “desde abajo”, a partir del ingreso al mercado informal de la vivienda popular y el proceso de inquilinización de los territorios populares. Para el caso de Argentina, Socoloff (2019) concluye que el “boom inmobiliario” en Ciudad de Buenos Aires entre 2002-2011 “se explica mucho más por una canalización desintermediada de ahorros internos hacia el sector inmobiliario producto de las transformaciones y reformas macroeconómicas, que por una participación activa del sistema financiero” (p. 2) que, sin embargo, debe ser entendida en el marco de un proceso global de financiarización variada y desigual.

En este contexto local, los alquileres temporarios se han expandido enormemente, dando lugar a un submercado que tiene características específicas y aún se encuentra bastante inexplorado. En efecto, estudios anteriores (Rodríguez, Lerena Rongvaux, Sabán y Rodríguez Moz, 2020) revelan que el estado de conocimiento sobre Airbnb (la principal plataforma de oferta de alquileres temporarios) en América Latina es aún incipiente, con poco desarrollo en comparación con otras regiones del mundo (para revisiones bibliográficas, ver Guttentag, 2019; Ozdemir y Turker, 2019; Dolnicar, 2019; Medina-Hernández, Marine-Roig y Ferrer-Rosell, 2020), y donde predominan los enfoques empresariales y desde el sector del turismo. Esto deja por fuera otras caras del fenómeno; en particular, aquellas que se iluminan desde la geografía y

los estudios urbanos: los impactos sobre la oferta de vivienda asequible en el mercado de alquileres local, la regulación urbana de las actividades y los servicios, los cambios en las dinámicas de los barrios por el aumento de visitantes, el rol de las nuevas tecnologías digitales en el uso y apropiación del territorio, entre otras.

Más allá del estado de conocimiento en América Latina, es posible rastrear una serie de investigaciones que echan luz sobre la cuestión de los alquileres temporarios desde una perspectiva territorial, y constituyen importantes antecedentes. La mayoría de estos estudian el fenómeno desde los conceptos de *turistificación* (Jover y Díaz-Parra, 2020; Díaz-Parra y Sequera, 2021) o *gentrificación turística* (Gotham, 2005; Cocola-Gant, 2018; Yrigoy, 2017). Otros, ponen el foco específicamente en los impactos en el mercado inmobiliario y las restricciones para el acceso a la vivienda por parte de los habitantes locales (Wachsmuth y Weisler, 2018; Zou, 2019), en los efectos de desplazamiento de sectores de bajos ingresos (Pinkster y Boterman, 2017) y en las resistencias a estos procesos (Gil García y Sequera, 2018). Finalmente, otro grupo de trabajos se focaliza en los distintos perfiles de los oferentes de viviendas a través de *Airbnb*, para analizar la concentración de inmuebles completos orientados al alquiler temporario, identificando así el surgimiento de nuevas formas de inversión del excedente y acumulación de capital en las ciudades (Gil García, 2020; Cocola-Gant y Gago, 2019; Gil García y Sequera, 2018).

Un informe pionero sobre la expansión de *Airbnb* en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires (Granero, 2019) arroja datos significativos: desde abril de 2016 hasta el 2019 la tendencia general de la oferta de *Airbnb* fue creciente: hasta marzo de 2019 creció 173 %, casi triplicando la cantidad de ofertas en tres años. Con respecto al precio, en marzo de 2019 el valor promedio de una noche en una vivienda completa de *Airbnb* en Ciudad de Buenos Aires fue de 46 dólares, mientras que el precio mensual promedio de un alquiler a largo plazo ese mismo mes fue de \$15.665 (379 dólares al tipo de cambio del momento, es decir, 12 dólares la noche), ofreciendo a los propietarios una posibilidad de ingreso casi cuatro veces mayor. El estudio estima también que, hacia 2019, 9.338 viviendas fueron extraídas del parque habitacional de Buenos Aires para su uso temporario y que, consecuentemente, representan unidades que no están disponibles para alquiler permanente para residentes (Granero, 2019, p. 19). Por otra parte, Lerena y Rodríguez (2019) señalan la emergencia de un mercado de alquileres temporarios en barrios tradicionalmente no turísticos de la Ciudad de Buenos Aires.

METODOLOGÍA

Para llevar a cabo la investigación se tomó el caso de *Airbnb*. Si bien actualmente existe un número creciente de empresas que ofrecen sus servicios como intermediarios entre oferentes y demandantes de alojamientos temporales (por ejemplo para Buenos Aires: Trip Advisor, Argentina Rent Apart, Deptos temporarios.com, solo por detallar algunas), se abordó el caso *Airbnb* por dos grandes razones: en primer lugar, porque se trata de la principal plataforma a nivel internacional, lo que facilita mejor analizar los resultados de este trabajo a la luz de los de otras ciudades. En segundo lugar, porque está disponible la plataforma abierta de datos *Inside Airbnb*,² que ofrece una cantidad y calidad de información masiva, sistematizada y confiable. A partir de *Inside Airbnb*, pues, se examinó una serie de dimensiones, con el objetivo de analizar su relación con el mercado formal de alquileres locales. La información sobre la oferta y precios de alquileres locales fue obtenida a partir de los relevamientos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad (DGEyC).

El trabajo de relevamiento se realizó en marzo de 2022, por lo que pertenecen al período de recuperación de la actividad post-pandemia COVID 19. Como se verá en los resultados, considerar la dimensión de la pandemia es clave para el análisis de los alquileres temporarios, ya que están fuertemente relacionados con la movilidad internacional y el turismo. Las dimensiones de análisis seleccionadas se presentan y explican en la Tabla 1.

TABLA 1
Dimensiones de análisis del fenómeno de los alojamientos temporarios
en Ciudad de Buenos Aires Indicadores y criterios de selección

DIMENSIÓN	INDICADORES	CRITERIO DE SELECCIÓN
Cantidad de ofertas	Evolución de las ofertas a través del tiempo	Indica el tamaño del mercado y su crecimiento en el tiempo. Permite conocer su incidencia en la oferta total de vivienda para alquiler en la Ciudad.
Tipo de oferta (habitación en casa compartida o vivienda completa)	Cantidad de habitaciones privadas en casa compartida Cantidad de habitaciones compartidas en casa compartida Cantidad de viviendas completas	Normalmente, cuando los propietarios alquilan una habitación de su propia vivienda, predomina la "economía colaborativa" (completan un sueldo o alquilan "por la experiencia"). El alquiler de vivienda completa, por su parte, implica una forma más evidente de renta inmobiliaria. Por otra parte, cuando se alquila la vivienda completa, esta sale del mercado de largo plazo, afectando la oferta de vivienda local.
Perfil de propietarios	Porcentaje de propietarios múltiples (propietarios que ofrecen más de una unidad) Cantidad de anuncios del propietario que más concentra	La cantidad de propietarios que ofrecen más de una unidad de vivienda da cuenta de las lógicas que predominan en la práctica del alquiler temporal: si el mercado está poco concentrado, probablemente predominen lógicas de la necesidad o extra económicas (completar sueldos o pensiones, hacerlo "por la experiencia"). Por el contrario, un mercado muy concentrado indica dinámicas de profesionalización de la actividad, donde la lógica rentística sería la predominante. Conocer el perfil de propietarios es necesario para avanzar en políticas de regulación equitativas.
Patrón territorial de las ofertas	Distribución territorial de las ofertas (cantidad de anuncios por barrio) Evolución temporal de la distribución de las ofertas	La distribución territorial de las ofertas permite ver cuáles son los barrios donde más ha avanzado esta forma de alquileres. Además, relacionar estas ofertas con otras características de los barrios, por ejemplo, si son típicamente turísticos o no, si están en áreas bajo políticas de renovación urbana o procesos de valorización territorial, entre muchas otras lecturas cruzadas para analizar los alquileres desde una perspectiva territorial. Su evolución en el tiempo permite hacer un seguimiento de la expansión, estableciendo patrones de localización.
Precio promedio de alquiler mensual	Alquiler temporario. Precio promedio (\$) por mes por unidad ofrecida, según porcentaje de ocupación (noches/año) Alquiler largo plazo. Precio promedio (\$) por mes por unidad de 2 ambientes ofrecida	El costo del alquiler de corto y largo plazo es un indicador clave para indagar en los efectos del mercado de alquiler temporario en la oferta de vivienda asequible para la población local. Dado que ningún inmueble destinado al alojamiento temporal tiene una ocupación del 100 %, es necesario calcular la renta anual obtenida considerando la tasa de ocupación para poder comparar con la renta inmobiliaria que se obtiene mediante el alquiler de largo plazo.

Fuente: elaboración propia

RESULTADOS. ALOJAMIENTOS TEMPORARIOS VÍA AIRBNB: LA EMERGENCIA DE UN NUEVO SUBMERCADO DE ALQUILERES EN CIUDAD DE BUENOS AIRES

1. Las ofertas crecen y son, sobre todo, viviendas completas

Tomando como indicador las reseñas que los huéspedes dejan en la plataforma luego de alojarse, es posible afirmar que *Airbnb* comienza a operar en Ciudad de Buenos Aires hacia el año 2012. Desde entonces, su crecimiento ha sido sostenido y sólo se vio interrumpido debido a la pandemia COVID-19, aunque en 2021 comienza a recuperarse rápidamente (Figura 1).

FIGURA 1
Cantidad de reseñas de los huéspedes en la plataforma
Airbnb en Ciudad de Buenos Aires, años 2011-2021



Fuente: Inside Airbnb (recuperado 11/3/22)

En marzo de 2022 se registraron 17.210 propiedades ofrecidas mediante la plataforma. De estas, 13.974 (el 81 %) son viviendas completas, 2.916 (un 17 %) son habitaciones en viviendas compartidas y solo un 2 % son habitaciones compartidas. Se trata de viviendas que, en promedio, cuentan con una elevada disponibilidad para ser alquiladas: según *Inside Airbnb*, el 86 % de las ofertas están disponibles más de 60 días por año. Esto es, viviendas que están desocupadas, a la espera de inquilinos/as.

De esta información se desprenden algunos datos significativos para pensar en la cuestión habitacional de la ciudad: en primer lugar, considerando solamente las viviendas completas, significan 13.974 unidades que “salen” del parque habitacional y que podrían estar disponible para los y las residentes permanentes. Vistas desde la crisis habitacional de la Ciudad, estas casi 14 mil unidades refuerzan las 138.328 viviendas vacías que la *Mesa de estudio de viviendas vacías*³ estimó en su informe de 2019 (IVC, 2019).

En segundo lugar, el hecho de que el 81 % de las ofertas sean viviendas completas demuestra, al igual que lo que sucede en otras ciudades (ver casos de Lisboa en Cocola-Gant et al., 2021; y Valencia en Gil García, 2020), que se trata menos de una dinámica de “sharing economies” y más de un submercado de rentas emergente. Estas propiedades, que desde el punto de vista de la necesidad podrían incorporarse al mercado de alquileres locales, se orientan a la extracción de nuevas rentas con un mayor potencial, debido a que están destinadas en gran medida a turistas o “migrantes por estilo de vida” (Jover y Díaz Parra, 2020), en general extranjeros,⁴ sector en el que los consumidores están dispuestos a pagar precios más elevados.

En tercer lugar, el hecho de que el 17 % del total de las ofertas sean de viviendas compartidas también es un dato relevante para analizar el impacto de estas rentas emergentes en las economías de los hogares. Aunque esto amerita una investigación específica, es posible hipotetizar que cerca de 3 mil hogares porteños podrían estar completando sus salarios o pensiones, reduciendo el precio de sus propios alquileres o los gastos de vivienda, estrategias de supervivencia en tiempos de crisis económica a partir de las rentas obtenidas por estos

alquileres. Esta línea de indagación resulta especialmente interesante incorporando un enfoque de género, vinculado a las estrategias económicas en el ámbito doméstico o de la reproducción.

2. Tendencias hacia la profesionalización de los anfitriones: menos sharing y más profit

Desde luego, arrendar propiedades para complementar salarios o pensiones no es una estrategia nueva ni exclusiva de los alquileres temporarios. Podríamos preguntarnos si, entre estos últimos, se trata de una acción exclusiva del 17 % de las personas que alquilan habitación en las viviendas que habitan, o si también se extiende a anfitriones que alquilan viviendas completas. Un elemento útil para estimar si se trata de una estrategia doméstica, o estamos en presencia de algún nivel de profesionalización, es conocer cuántas propiedades se ofrecen por parte de un mismo anfitrión. En efecto, según *Inside Airbnb* (consultado 11/3/22), del total de propiedades ofrecidas, la mitad (50,2 %) corresponde a hosts que ofrecen más de una propiedad. El host más grande ofrece 134 viviendas, pero hay muchos otros que concentran 30, 50 u 80 unidades. Si bien esto no significa que todas pertenezcan a un mismo propietario, sí es evidencia de que existen administradores que se ocupan de gestionar las viviendas en forma profesionalizada, lo que posiblemente se aleje de la dinámica de complemento doméstico señalada más arriba, en el caso de los alquileres compartidos. Parece necesario explorar quiénes son y cómo operan estos nuevos actores intermediarios y profesionalizados, que emergen a través de plataformas digitales. El restante 49,8 % de anfitriones que alquilan la vivienda completa –una proporción significativa– ofrece solo una propiedad. Esto indica que también podrían estar representando una renta de escala doméstica, complementaria a los ingresos, similar a quienes ofrecen habitación en vivienda compartida.

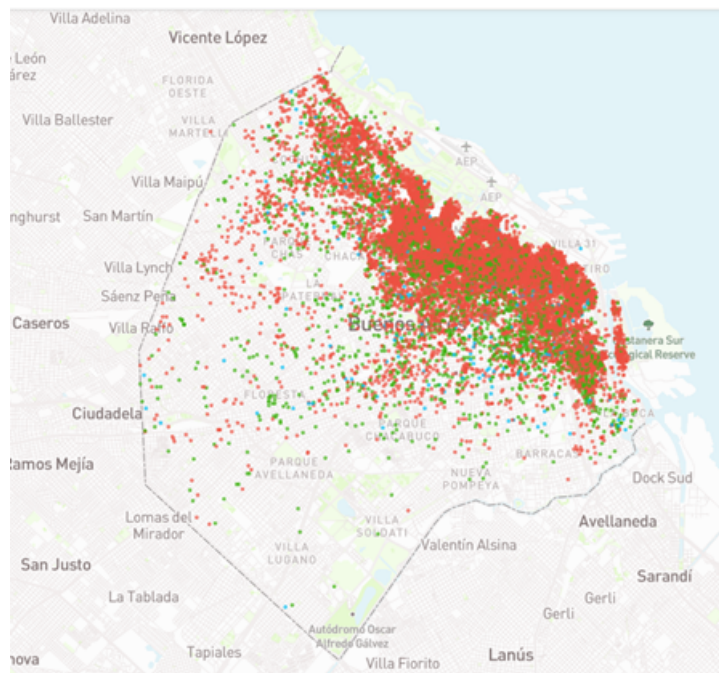
3. Un patrón territorial tradicional, ¿en transformación?

El mapa de distribución de viviendas de alquiler temporario reproduce el patrón tradicional de ofertas y de precios del suelo en la Ciudad: la mayoría se concentran en el área central y a lo largo de los principales ejes de acceso en la zona norte, especialmente Palermo, Recoleta y Belgrano (Figura 2). Sin embargo, actualmente la presencia de Airbnb se extiende a casi todos los barrios, con la excepción de los del suroeste. Sobre esto existen algunos trabajos que estudian en qué medida Airbnb estaría colaborando con la tendencia de un número creciente de turistas a consumir lugares “genuinos”, viviendo “como un local” (Sequera y Nofre, 2018; Lerena y Rodríguez, 2019), en vez que elegir los barrios turísticos tradicionales.

Inside Airbnb permite un análisis longitudinal de la localización de las ofertas, desde el 2011 hasta el 2022. Las primeras se localizaron en Palermo, Recoleta y el Área Central-San Telmo, es decir, en las áreas turísticas consolidadas de la Ciudad. En un segundo momento, la expansión continuó hacia el norte, en el eje de los barrios Palermo-Núñez (especialmente en las avenidas Santa Fe-Cabildo y Libertador). Entre los años 2017 y 2018 se aprecia un cambio significativo en la distribución de las ofertas: mientras se sigue consolidando el eje norte-centro, aparecen nuevas ofertas dispersas en muchos barrios del oeste que están por fuera del circuito turístico consolidado, pero siguiendo las arterias principales (especialmente Rivadavia y San Martín). También, en este momento se expanden las ofertas desde San Telmo hacia La Boca y otros barrios al sureste, en la Comuna 4. Por su parte, el suroeste de la Ciudad prácticamente no registra ofertas a lo largo de todo el período.

FIGURA 2

Patrón territorial de las ofertas de viviendas a través de la plataforma Airbnb (diciembre 2021).



Fuente: *Inside Airbnb* [consultado 14/3/2022]. Nota: los puntos rojos indican viviendas completas, los verdes habitación privada en vivienda compartida, y los celestes, habitación compartida.

La evolución en la distribución territorial de las ofertas en un indicador interesante para monitorear la presión que *Airbnb* podría estar haciendo sobre el parque de vivienda asequible. Por el momento, el hecho de que la mayoría se concentren en zonas que *ya son* de difícil acceso para la población local (por tratarse de las áreas con mayores precios de la ciudad), pareciera no tener un impacto *directo* en el acceso a la vivienda de los sectores populares. No obstante, futuros trabajos deberían examinar si esto no podría generar un “desplazamiento en cadena”, donde quienes antes residían en los barrios “Airbnbizados” deban trasladarse a otros más baratos, corriendo la línea de acceso, para finalmente restar oportunidades a los sectores menos solventes.

4. Alquileres temporarios: un mercado creciente de viviendas ociosas y rentas bajas, pero con gran potencial

En efecto, quizás el indicador más significativo para pensar en los posibles impactos del fenómeno de los alquileres temporarios es su precio de mercado. Para marzo de 2022, el precio promedio por noche para alquilar un departamento completo a través de Airbnb en CABA fue de \$6.855. Si bien este precio varía mucho entre los barrios, ofrece un panorama de las tendencias generales del mercado inmobiliario temporal. Teniendo en cuenta que *Inside Airbnb* estima que el promedio de ocupación efectiva al año es de 47 noches por año,⁵ la renta anual que deja en promedio cada departamento completo ofrecido a través de Airbnb en CABA es de \$322.185, a razón de \$26.848 mensuales.⁶

Desde un análisis con foco en la cuestión de la vivienda, resulta interesante un análisis cruzado entre los valores del mercado de alquiler de corto y largo plazo. Según datos publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad,⁷ el precio promedio por mes de un departamento de dos ambientes en alquiler de largo plazo fue, en enero de 2022, de \$43.314 (DGEyC, MHyF, GCBA, 2022), es decir, cerca de un 40 % más alto que alquilando en forma temporal. En una primera aproximación, esto significa

que, mientras la tasa de ocupación de viviendas en alquiler temporario se mantenga a niveles bajos, para un propietario promedio resulta más conveniente (en términos económicos) ofrecerla en el mercado local de largo plazo. No obstante, es fundamental considerar el contexto de post-pandemia para analizar la actual tasa de ocupación que, aunque se viene recomponiendo rápidamente (Figura 1), aún no alcanzó los valores máximos registrados en 2019 (de 55 noches, según datos de ese año), y probablemente aumente conforme se estabilice el flujo de movilidad local e internacional. Por esto, un seguimiento de la evolución de este submercado resulta una tarea clave.

Además, existen motivos extraeconómicos que deberían ser considerados a la hora de monitorear la dinámica de este mercado inmobiliario emergente. La más evidente es el marco legal: algunos propietarios podrían preferir Airbnb, frente a los requisitos que establece la actual ley de alquileres 27.551, sobre todo teniendo en cuenta que la regulación de los alquileres temporarios como actividad económica (Ley N.º 6255/19) es aún muy débil. Por otro lado, los alquileres temporarios permiten una mayor flexibilidad y control sobre la propiedad que los contratos de largo plazo. Una exploración de las motivaciones y las lógicas de los hosts podría echar luz sobre estas hipótesis.

REFLEXIONES FINALES

Este trabajo se propuso hacer una primera indagación sobre la emergencia de los alquileres temporarios en la Ciudad de Buenos Aires. Este submercado inmobiliario representa una nueva forma de mercantilización de la vivienda, que amerita ser incorporada a la agenda de los estudios urbanos locales, tanto en su dimensión teórica como empírica. En efecto, el lugar de los alquileres temporarios en la teoría de la renta del suelo urbano excede los objetivos de este trabajo y es un tema que permanece vacante. Aunque se abrieron muchos interrogantes, los resultados sobre Airbnb permiten concluir que se trata de un submercado en donde la mayoría de las viviendas ofertadas permanecen gran parte del tiempo desocupadas, a la espera de ser alquiladas temporalmente. Esto tiene dos efectos importantes y estrechamente vinculados: por un lado, se trata de una forma de renta que contribuye con la vacancia u ociosidad del parque habitacional de la ciudad, porque “retira” viviendas que podrían destinarse a alquileres de largo plazo. Por otro lado, el bajo porcentaje de ocupación efectiva genera que, en promedio, la renta anual que produce cada departamento completo ofrecido a través de Airbnb sea relativamente baja, e incluso mucho menor que la de un alquiler de largo plazo. Desde la lógica de la ganancia, podría afirmarse que, de momento, el alquiler temporario no parece ser la opción más rentable. No obstante, hay que considerar el contexto de post-pandemia COVID-19, que ha impactado bruscamente en el promedio de ocupación efectiva de las viviendas ofertadas, pero que ya está en recuperación. Asimismo, aun cuando existen motivos económicos para no elegirlo, el crecimiento sostenido de este submercado invita a examinar posibles lógicas extraeconómicas para explicarlo, como la flexibilidad y bajo riesgo jurídico, que deberían ser profundizadas en futuros estudios.

En este submercado emergente participan actores con distintas lógicas. En primer lugar, la empresa Airbnb, escasamente regulada, que determina las pautas del intercambio y obtiene una comisión por su servicio. En segundo lugar, agentes intermediarios locales, que gestionan los alquileres, especialmente en el caso de propietarios múltiples. Aquí es posible observar grados de profesionalización de un servicio que, en principio, Airbnb presenta como una plataforma horizontal, que solo conecta anfitriones y huéspedes. Evidentemente, más allá de un servicio de alojamiento, la plataforma permite el surgimiento de nuevas formas de extracción de rentas inmobiliarias. Finalmente, también existe un gran porcentaje de anfitriones que alquilan una sola vivienda, lo que probablemente en estos casos se trate menos de una lógica de financiarización, y más de nuevas estrategias para complementar salarios o pensiones, a una escala de economía familiar. Estas diferencias entre las lógicas de los propietarios constituyen apenas un esbozo y ameritan un estudio en profundidad, en donde la idea de “financiarización variada y desigual” (Socoloff, 2019) podría ser orientadora. Entre otras cosas, reconocer las diferentes lógicas de los propietarios permitiría establecer regulaciones diferenciales a

la actividad y oportunidades de recaudación de fondos que, por ejemplo, podrían orientarse a políticas de alquiler social.

Desde la perspectiva de los efectos territoriales de los alquileres temporarios, se desprenden algunas conclusiones más. En primer lugar, el hecho de que la mayoría se concentre en zonas que *ya son* restringidas para la población local, habilita a pensar que por el momento no habría un impacto *directo* en el acceso a la vivienda para los sectores populares, aunque sí para los sectores medios. Futuros trabajos deberían examinar si la presión de Airbnb en algunas zonas podría generar un “desplazamiento en cadena”, donde quienes residían en los barrios actualmente “Airbnbizados” deban trasladarse a otros, corriendo la línea de acceso, para finalmente restar oportunidades a los sectores menos solventes. En segundo lugar, es necesario relevar la emergencia de Airbnb en otras ciudades argentinas más allá de Buenos Aires, especialmente en aquellas donde, debido a la competencia con el alquiler turístico, la tensión entre alquileres de corto y largo plazo es patente. Ciudades como Santa Rosa de Calamuchita, San Martín de los Andes y Bariloche son algunos ejemplos urgentes.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACIJ (2016). Buscar un techo. La problemática de los inquilinos y los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Colección Es Nuestra La Ciudad*, 2. <https://acij.org.ar/buscar-un-techo-la-problematika-de-los-inquilinos-y-los-alquileres-en-la-ciudad-autonoma-de-buenos-aires/>
- Baer, I. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, 42(126), 5-25. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Barenboim, C. (2017). Valorización de la vivienda y dificultad para su acceso en el mercado formal de Rosario. *Direito da cidade*, 9(2), 420-436. <https://doi.org/10.12957/rdc.2017.27942>
- Blanco, A., Fretes Cibiils, V. y Muñoz, A. (2014). *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. BID. https://www.fundacionhenrydunant.org/images/stories/biblioteca/derecho-vivienda-ciudad-territorio/Se%20busca%20vivienda%20en%20alquiler_BID.pdf
- Brunelli Giorgis, A. y Falú, A. M. (2019). El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital. Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género. *Hábitat y Sociedad*, 12, 29-42. <http://hdl.handle.net/11086/17249>
- Carné, M. (2021). El alquiler como régimen de tenencia de la vivienda: características de los hogares inquilinos del Aglomerado Gran Santa Fe entre el 3° trimestre de 2016 y el tercer 3° trimestre de 2019. *Revista Quid* 16, 15, 234-252. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/5346>
- CEyS (2016). *La ciudad de Buenos Aires inquilinizada*. Buenos Aires: GCBA. <http://www.bdigital.cesba.gob.ar/bitstream/handle/123456789/90/ciudad%20inquilinizada.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Christensen, C. M. (1997). *The Innovator's Dilemma: When New Technologies Cause Great Firms to Fail*. Boston, MA: Harvard Business School Press.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism Gentrification. En L. Lees y M. Phillips (eds.), *Handbook of Gentrification Studies* (pp. 281-293). Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Cocola-Gant, A., Jover, J., Carvalho, L. y Chamuca, P. (2021). Corporate hosts. The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspectives*, 40, 1-12. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2021.100879>
- Cocola-Gant, A. y Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. *Environment and Planning A*, 0(0), 1-18. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- Corvaglia, J. (2020). Casas sin hogares y hogares sin casas en la ciudad capital argentina. *Perspectivas*, 3(1), 160-169. <https://revistas.ub.edu.ar/index.php/Perspectivas/article/view/90>

- Cosacov, N. (2012). Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía. Laboratorio de políticas públicas. <https://esnuestralaciudad.org/wp-content/uploads/2015/11/COSACOV-Alquileres-e-inquilinos-en-la-CABA.-Una-radiografia.pdf>
- Cuenya, B. y Toscani, M. P. (2018). Hoteles-pensión: el alto costo del derecho a la ciudad para los hogares desfavorecidos. *Voces del Fénix*, 71. <https://vocesenelfenix.economicas.uba.ar/hoteles-pension-en-la-ciudad-de-buenos-aires-o-el-alto-costo-del-derecho-a-la-ciudad-para-los-hogares-desfavorecidos/>
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), 1-18 <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>
- Díaz Parra, I. y Sequera, J. (2021). Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6-12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.14067>
- Dolnicar, S. (2019). A review of research into paid online peer-to-peer accommodation Launching the Annals of Tourism Research curated collection on peer-to-peer accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248-264. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2019.02.003>
- Gil García, J. (2020). Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 95-117. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- Gil García, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias: el caso de Airbnb en Madrid. *Empiria, revista de metodología de ciencias sociales*, (41), 15-32. <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22602>
- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121 <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Granero, G. (2019). *Viviendas en conflicto. El despliegue de Airbnb en Buenos Aires*. Serie Documentos CEM N° 22. Centro de Estudios Metropolitanos. <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2019/07/19/el-despliegue-de-airbnb-en-buenos-aires/>
- Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb: a literature review. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814-844. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>
- Inquilinos agrupados (8/6/2020). Cada vez más inquilinos se endeudan para pagar el alquiler [Consultado 15/10/2021] <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/cada-vez-mas-inquilinos-se-endeudan-para-pagar-el-alquiler/>
- Inside Airbnb. <http://insideairbnb.com/buenos-aires/> [Consultado 29/9/2021]
- INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD (2019). *Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA. Mesa de estudio de viviendas vacías*. Buenos Aires: IVC CABA.
- Jover, J. y Díaz Parra, I. (2020). Gentrification, Transnational Gentrification and Touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15), 3044-3059. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Kenney, M. y Zysman, J. (2016). The rise of the platform economy. *Issues in Science and Technology*, 32(3), 61-69. <https://doi.org/10.4236/ahs.2013.23014>
- Lerena Rongvaux, N., y Gonzalez Redondo, C. (2021). Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo. Los distritos económicos en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista de Geografía Norte Grande*, (78), 163-192. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022021000100163>
- Lerena, N. y Rodríguez, L. (2019). Nuevas actividades económicas más allá de las TICs. El surgimiento de Airbnb en Parque Patricios, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Geográfica Digital*, 16(32), 15-26. <https://dx.doi.org/10.30972/geo.16323584>
- López-Morales, E. y Gasic, I. (2021). El complejo urbano financiero inmobiliario en América latina. Introducción. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 25(1), 1-10 <https://doi.org/10.1344/sn2021.25.34240>
- Medina-Hernández, V., Marine-Roig, E. y Ferrer-Rosell, B. (2020). Accommodation sharing: a look beyond Airbnb 's literature. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 14(1), 21-33. <https://doi.org/10.1108/IJCTHR-07-2019-0130>

- Moreno-Izquierdo, L., Ramón-Rodríguez, A. y Such-Devesa, M. (2016). Turismo colaborativo: ¿está Airbnb transformando el sector de alojamiento? *Economistas*, (150), 107-119.
- Ozdemir, G. y Turker, D. (2019). Institutionalization of the sharing in the context of Airbnb: a systematic literature review and content analysis. *Anatolia*. <https://doi.org/10.1080/13032917.2019.1669686>
- Paolinelli, J.; Guevara, T. y Dondo, M. (2013). El problema de los inmuebles urbanos ociosos: Fundamentos de una propuesta de regulación para los municipios argentinos. *Teuken Bidikay*, 4, 87-106 <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/22525>
- Pinkster, F. M. y Boterman, W. R. (2017). When the Spell is Broken: Gentrification, Urban Tourism and Privilege Discontent in the Amsterdam Canal District. *Cultural Geographies*, 24(3), 457-472. <https://doi.org/10.1177/1474474017706176>
- Rodríguez, L., Lerena, N., Sabán, L. y Rodríguez Moz, C. (2020). Una exploración sobre las producciones académicas de Airbnb. América Latina en contexto. En *II Coloquio Internacional Conflictos Urbanos*. Jerez de la Frontera, 5 y 6 de noviembre.
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La inquilinización en la Ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 8, 68-85. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cpf>
- Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F. y Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. *Revista INVI*, 33(93), 125-150. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582018000200125>
- Rolnik, R., Andrade Guerreiro, I. d., y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo –formal e informal– como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Schlagwein, D., Schoder, D. y Spindeldreher, K. (2020). Consolidated, systemic conceptualization, and definition of the “sharing economy”. *Journal of the Association for Information Science and Technology (JASIST)*, 71(7), 817-838. <https://doi.org/10.1002/asi.24300>
- Sequera, J. y Nofre, J. (2018). Shaken, not stirred. *City*. <https://doi.org/10.1080/13604813.2018.1548819>
- Srnicek, N. (2018). *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires City: Caja Negra.
- Socoloff, I. (2019). Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015). *Scripta Nova*, 23(16), 1-26.
- Tapscott, D. (1996). *The digital economy: promise and peril in the age of networked intelligence*. New York: McGraw-Hill.
- Topalov, C. (1984). *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI.
- Toscani, M. P. (2018). Dinámica de los hoteles-pensión y los desalojos del barrio de Constitución. Aproximaciones desde la dimensión de poder. *Revista Quid* 16, (9). <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/2892/2396>
- Ustrov, Y. (2020). Turismo de masas y Airbnb. Las nuevas formas de alojamiento de los turistas. *Harvard business review*, 296, 68-76.
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yrigoy, I. (2017). ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*, 21, 1-31. <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- Zou, Z. (2019). Examining the Impact of Short-Term Rentals on Housing Prices in Washington, DC: Implications for Housing Policy and Equity. *Housing Policy Debate*, 30(2), 269-290. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681016>

NOTAS

- 1 Esta definición difiere de la que se establece en la Ley nacional N° 23.091 de Locaciones Urbanas, en cuyo Art. 2, inciso b) considera alquileres temporarios a aquellas locaciones de viviendas con fines de turismo, en zonas aptas para ese destino, cuando el plazo del alquiler no supere los seis meses. Sin embargo, a los fines de este trabajo consideramos que hay situaciones de alquiler temporario que exceden ese tiempo, como lo son los residentes temporarios por intercambios estudiantiles o estancias de investigación, “nativos digitales”, “migrantes por estilo de vida” (Jover y Díaz Parra, 2020), etc.
- 2 <http://insideairbnb.com/about.html>
- 3 Integrada por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y organizaciones como la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), el Centro de Estudios Legales y Sociales, el Centro de Estudios Económicos y Urbanos, La Boca Resiste y Propone, y representantes de la Defensoría del Pueblo y del Ministerio Público de la Defensa local: https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/informe_mesa_de_estudio_de_viviendas_vacias.pdf
- 4 Algunos trabajos exploratorios anteriores (Lerena y Rodríguez, 2019) dan cuenta de que en ciertos barrios los huéspedes son principalmente residentes argentinos que se hospedan con fines turísticos o profesionales.
- 5 El modelo de estimación que utiliza Inside Airbnb está detallado en la página web: <http://insideairbnb.com/about.html#disclaimers>
- 6 A esto hay que descontarle la comisión que recibe Airbnb, que oscila entre el 14 y el 16 %.
- 7 Recuperado de: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?cat=265>