

Alquileres temporarios en Argentina

Crecimiento acelerado de Airbnb en el
contexto de la crisis habitacional



El CEM es un consorcio de cooperación conformado por la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo, la Universidad Nacional Arturo Jauretche y la Universidad Nacional de Hurlingham. Su objetivo es analizar el desarrollo metropolitano con una fuerte impronta interdisciplinaria. Articula con los distintos institutos, núcleos, departamentos, docentes e investigadores de las universidades que lo conforman.

Rector UNAJ: Arnaldo Medina

Rectora UMET: Gimena Araceli Vitali

Rector UNAHUR: Jaime Perczyk (en uso de licencia) / Vicerrector a cargo: Mg. Walter Wallach

Director: **Matías Barroetaveña**

Coordinador Académico: **Pablo Mesa**

Coordinadora Área Urbana: **Guadalupe Granero Realini**

Alquileres temporarios en Argentina

Crecimiento acelerado de Airbnb en el contexto de la crisis habitacional

Centro de Estudios Metropolitanos

Área Urbana

Autoras

Guadalupe Granero Realini

Constanza Alvaredo

Índice

Resumen ejecutivo	4
Introducción	5
Grandes Aglomerados Urbanos	10
Ciudades turísticas	15
Ciudades Intermedias	20
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	25
Conclusiones	34
Bibliografía	36

Resumen ejecutivo

- Hoy hay casi **30.000 ofertas activas** de alquileres temporarios en las 22 ciudades argentinas analizadas; **el 89% son viviendas que se alquilan completas**.
- **Las ofertas crecen en todas las ciudades.** En Ushuaia aumentaron 100% y en Bariloche 220% entre octubre de 2021 y febrero de 2023. En Puerto Iguazú se triplicaron en menos de dos años (2018-2020).
- **Las reservas crecen y se realizaron incluso en pandemia.** En Puerto Iguazú el aumento de las propiedades reservadas desde junio de 2021 hasta febrero de 2023 fue de 438%. En grandes aglomerados urbanos, mientras la cantidad de ofertas caía, la reserva de propiedades mostró aumentos y descensos durante 2020 y 2021, evidenciando que la actividad comercial no cesó durante el aislamiento social preventivo y obligatorio.
- **Los alquileres temporarios constituyen una fuente de ganancias dolarizadas significativa.** En noviembre de 2022 en la **Ciudad de Buenos Aires se generaron ganancias totales por 13 millones de dólares.**
- En Mendoza, junto con un aumento de la oferta de propiedades del 79%, las ganancias totales crecieron **más del 150% en menos de un año** (abril/mayo 2022 - marzo 2023) y actualmente rondan el millón de dólares por mes.
- En julio de 2022 en Bariloche se generaron ingresos totales por casi **3.500.000 dólares.** En esa temporada de invierno, en San Martín de los Andes una propiedad generó en promedio **2.540 dólares al mes.**
- Las ganancias totales generadas en Puerto Iguazú entre junio de 2021 y enero de 2023 -es decir, **en menos de dos años- crecieron más del 2400%.**
- **Las tipologías ofertadas son en su mayoría pequeñas propiedades.** El 95% de los alquileres temporarios en la Ciudad de Buenos Aires corresponden a tipologías de 1 y 2 ambientes.
- **Los anfitriones corporativos aumentan.** En Buenos Aires casi el 2% corresponde a identidades digitales con más de 10 anuncios; dentro de ese grupo hay 24 que ofertan de 50 a 99 y hay 4 anfitriones que gestionan más de 100 anuncios cada uno. **El 45% de las viviendas relevadas está en manos de multi-anfitriones**, identidades digitales que gestionan más de tres ofertas.
- **Se profundiza la competencia entre la oferta de alquileres temporarios y la de los permanentes.** Más de 15.000 propiedades en la Ciudad de Buenos Aires que podrían abastecer la oferta de alquileres permanentes han sido desplazadas hacia el mercado de alquileres temporarios. En 2019 esta misma estimación se encontraba en las 9.338 unidades, de manera tal que sólo en cuatro años -y con una pandemia de por medio- creció 62%.
- **Los alquileres temporarios no se reducen a un tema de política de turismo.** Casi 1 de cada 5 ofertas activas en Airbnb en Buenos Aires son propiedades completas, disponibles más de tres meses al año y gestionadas por anfitriones corporativos, es decir, constituyen un mercado inmobiliario residencial específico.
- En Palermo hay **1 oferta de Airbnb cada 21 viviendas**; en tanto en 2019 había 1 cada 31, esta proporción viene avanzando aceleradamente.

Introducción

Un problema global

La evidencia sobre los impactos de los alquileres temporarios a través de plataformas digitales es masiva y global. Actualmente, **en todas las ciudades en las cuales se han desplegado se ha agravado el problema del acceso a la vivienda para quienes habitan los territorios**. Diversos estudios coinciden en que en ciudades donde el acceso a la vivienda está limitado ya de por sí por otros factores, este tipo de alquileres contribuye a profundizarlo introduciendo un nuevo tipo de brecha de renta, especialmente en barrios gentrificados o en proceso de gentrificación. Coinciden, además, en que **es un mercado crecientemente dominado por anfitriones corporativos**, es decir, gestores inmobiliarios profesionales cuyo objetivo es mejorar las ganancias a través de un servicio más sofisticado de alojamiento. Lejos de la idea de “gente común” o pequeños emprendedores, la crisis financiera de 2008 potenció el papel de este tipo de anfitriones a partir de la conjunción entre el desarrollo de un mercado basado en datos -con potentes sistemas de algoritmos para el análisis de información-, la expansión de empresas tecnológicas de desarrollo inmobiliario y el surgimiento de gestores de los múltiples canales a través de los cuales se ofertan las propiedades (Bartolomeia et al., 2022).

Los alquileres temporarios se caracterizan, además de por cierta flexibilidad para los propietarios, por su opacidad -es muy difícil vincular una oferta con una persona física- y por su informalidad, dado que los usos turísticos de unidades residenciales no encajan en general en ninguna normativa (Söderström et al., 2020). Algunos investigadores afirman que son un tipo de *producto híbrido* de la industria del alojamiento, cuya característica es que **la oferta está físicamente fragmentada -desplegada en unidades en distintos puntos de las ciudades- pero cuya organización es crecientemente vertical y centralizada por anfitriones corporativos**. Esto interpela a la tradicional división analítica -y, por lo tanto, cómo se aborda desde la política pública- entre anfitriones individuales y múltiples, que invisibiliza la naturaleza comercial de los alquileres temporarios (Cocola-Gant et al., 2021).

En Reykjavík, como en numerosas ciudades golpeadas por el colapso de 2008, el despliegue de estas plataformas de alojamiento fue visto como un medio anti-crisis para los hogares y, al mismo tiempo, como un nuevo factor de tensión en el mercado habitacional. En los diez años posteriores a la crisis, el flujo turístico allí se cuadruplicó: los alquileres temporarios fueron claves en la expansión del turismo masivo al tiempo que promovieron la compra de departamentos para alquilar (Söderström et al., 2020; Cocola-Gant, 2021). Además de las

dinámicas ligadas al turismo, experiencias como la de Puerto Rico ponen de manifiesto el vínculo del crecimiento de los alquileres temporarios con las catástrofes climáticas, como se evidenció con el 30% de aumento de la oferta de alquileres temporarios luego del huracán María (Bartolomeia et al., 2022).

Más allá de esto, aún sigue siendo difícil para los gobiernos entender al fenómeno como algo que trasciende las dinámicas del turismo y que, por lo tanto, **no es un mero problema comercial sino que implica impactos urbanos y habitacionales severos**. El turismo sin dudas funciona como un mecanismo anticíclico ante tiempos de crisis pero, mientras genera ingresos para los propietarios, impacta en el acceso a la vivienda: en Lisboa los precios promedio de la vivienda aumentaron 30% en menos de dos años (2016-17) (Lestegás et al., 2019; Söderström et al., 2020). En Dublín la oferta pasó de 1.700 unidades en 2016 a 7.064 en 2022 y en ese último año los alquileres aumentaron 12.6% respecto al año previo. El resultado fue que las propiedades en alquiler permanente cayeron un 97% respecto a 2009 (Chen, 2022). Es por ello que muchos estudios comenzaron a hablar de **urbanismo de plataformas, subrayando el rol de empresas como Airbnb en la restructuración de las economías y el territorio de las ciudades** y situandolo como parte del capitalismo digital (Söderström et al., 2020; Cocola-Gant et al., 2021). Esta incidencia corporativa expresa la influencia potencial de intereses individuales de un sector de la ciudadanía en cómo se configura el espacio urbano.

Algunos casos muestran que en barrios de ingresos medios ofertar una propiedad en Airbnb es más rentable que alquilarla a residentes permanentes; además, en barrios que ya han sido gentrificados, donde ya se desplazó a la población original y se transformaron en zonas de mayores ingresos, aumentan las ganancias generadas por la plataforma (Shabrina et al., 2022). En este sentido, la

geografía de la *airbnerización* es compleja. Estudios como los de Shabrina exponen que mientras que se correlaciona con áreas de oferta de alquileres privados, no lo hace con aquellas donde hay más viviendas propietarias y tipologías de casa. Esto cuestiona la tradicional idea de que la diversidad urbana tiene que ver con la mixtura de usos de suelo y plantea el rol de la variación de tipologías arquitectónicas. Una de las consecuencias fundamentales de este fenómeno es que **la brecha entre los ingresos de los hogares y el precio del alquiler permanente se amplía en todo el mundo**; en Londres la mayoría de jóvenes tendría que gastar 13 veces sus ingresos anuales totales para comprar su primera vivienda (2022).

La inquilinización y el crecimiento de la oferta de alquileres temporarios son actualmente tendencias globales que se verifican simultáneamente en diversas ciudades en todo el mundo, sin distinguir norte y sur. Sin embargo, la relación entre los ingresos generados por cada tipo de alquiler no parece unívoca a la hora de entender el crecimiento de los temporarios. Lerena destaca que en Buenos Aires, más allá del impacto en el desplazamiento de hogares de menores ingresos de barrios que se “airbnerizan”, la expansión de los alquileres temporarios plantea la paradoja de que, al haber relativamente pocas reservas de la oferta disponible, los ingresos de los alquileres temporarios al año son menores que los de un alquiler de largo plazo (2022).

Sigue siendo difícil para los gobiernos entender al fenómeno como algo que trasciende las dinámicas del turismo y que, por lo tanto, no es un mero problema comercial sino que implica impactos urbanos y habitacionales significativos.

Frente al desafío cada vez más evidente de regular la actividad, es interesante el concepto de *uso indebido* (Shabrina, 2020) en relación a la utilización de inmuebles para el desarrollo de actividades que no cumplen con la regulación local. Hay evidencia científica de la relación entre el incremento del precio de los alquileres y el crecimiento de usos indebidos de propiedades ofertadas en Airbnb. (Shabrina et al., 2022; Horn and Merante, 2017; Lestegás et al., 2019; Bartolomeia et al., 2022; Lima, 2019).

Esto redundo en que cuando no hay regulación -fundamentalmente cuando no está establecido el tiempo de oferta para definir qué es un alquiler temporario y tampoco cuál es el umbral para definir qué es un propietario con ofertas múltiples-, potencialmente puede darse cualquier uso; lo cual plantea que **cuando no hay normativa, tampoco hay parámetros para evaluar los impactos que los alquileres temporarios generan en el desarrollo urbano.**

Cuando no hay normativa, tampoco hay parámetros para evaluar los impactos que los alquileres temporarios generan en el desarrollo urbano.

Por otro lado, a pesar de no haber bibliografía extensa sobre el tema, se empiezan a vislumbrar **vínculos entre la proporción de ofertas de Airbnb con usos indebidos y la construcción de tipologías específicas de departamentos**, que van desde el diseño de unidades mínimas hasta edificios desarrollados en su totalidad para alquileres temporarios.

Sumando al debate de las políticas públicas, la investigación de Aguilera (2021) reconoce que el tipo de actores sociales que politizan la cuestión, junto con la distribución de competencias en los niveles de gobierno y los instrumentos de regulación existentes a nivel local son determinantes del tipo de regulación que se logra en cada ciudad. **Es crucial que la legislación nacional o provincial defina los alquileres temporarios como una actividad diferente al uso residencial y por lo tanto sujeta a un tipo de regulación específica** (por ejemplo, con registros y licencias) más allá de las disposiciones de usos de suelo de la planificación local.

En este sentido, Furukawa plantea como hipótesis que la conciencia o percepción social del aumento del precio de los alquileres generales es determinante de cuán “amigable” es una ciudad a los alquileres temporarios. En los lugares donde se discute el tema, la regulación tiende a ser más estricta; sin embargo, la percepción de gentrificación por el crecimiento de alquileres temporarios no suele estar vinculada al proceso real, efectivo, de desplazamientos de habitantes locales (2019).

howo
HOME CONOCÉ LOS NÚMEROS CONTACTANOS

¿Qué es?

Es un desarrollo inmobiliario rosarino para invertir de manera más rentable y flexible. Diseñado como una opción perfecta para monetizar tu departamento con **alquileres temporarios**, pero también como una alternativa muy buena y diferente para **alquileres tradicionales**. Al mismo tiempo es ideal para **vivir** con más libertad y conjugar las nuevas modalidades de **trabajo** en su amplio espacio de **coworking**.





Es conveniente

HOWO está pensado para que obtengas una **rentabilidad mayor** que un **alquiler tradicional o temporario en un edificio común**.

Además, su excelente ubicación, su arquitectura moderna y sus características exclusivas te aseguran una **alta tasa de ocupación** de tu departamento.

Es flexible

Destiná tu departamento para lo que vos prefieras. **Habitalo, alquilalo de manera tradicional** a través de una inmobiliaria o **monetízalo con alquileres temporarios**. Si elegís esta última opción, te podemos conectar con una **empresa especializada para que lo administre por vos**. No exige tiempo de permanencia y podés cambiar de administrador cuando quieras.

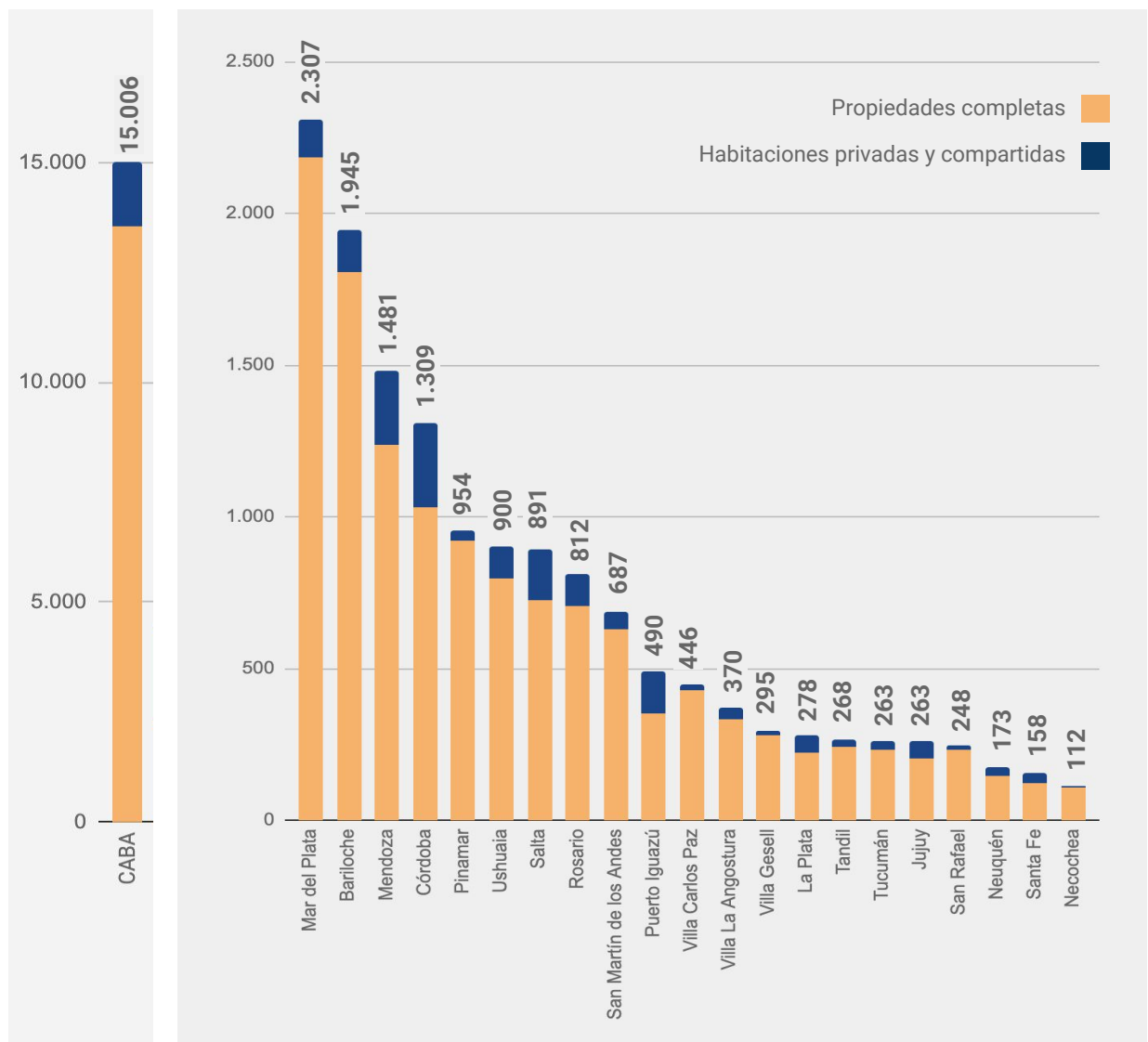


Con este panorama global de trasfondo, el estudio que se desarrolla a continuación revisa algunas dinámicas de este mercado inmobiliario en 22 ciudades argentinas, a partir de la revisión de los datos provistos por AirDNA.

Actualmente¹ hay 29.656 ofertas totales en Airbnb, de las cuales 26.469 corresponden a propiedades completas, es decir que el 89% de las ofertas son viviendas que se alquilan enteras. Más aún, la mitad de las ciudades relevadas superan ese promedio, como Pinamar que alcanza el 97%. Incluso siendo un mes del año en el que las reservas bajan notablemente, el promedio de ocupación en abril de 2023 se acerca al 40%.

En tanto las ofertas se mantienen a lo largo del año, es posible plantear la hipótesis de que **casi 9 de cada diez alquileres temporarios a través de la plataforma serían inmuebles destinados exclusivamente a este mercado inmobiliario.**

Ofertas activas totales en Airbnb. Abril 2023.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

El objetivo del documento *Alquileres temporarios en Argentina* es aportar información y análisis que contribuyan a entender los impactos urbano-habitacionales asociados a este fenómeno y a debatir estrategias de política pública para abordarlo en su complejidad desde la perspectiva del derecho a la ciudad y a la vivienda.

¹ Datos recuperados de AirDNA el 21/04/2023

Nota metodológica

La información analizada a continuación surge de los datos provistos por la empresa AirDNA en febrero de 2023. El estudio se organiza a partir del agrupamiento de la información de acuerdo a (1) grandes aglomerados urbanos, (2) ciudades turísticas y (3) ciudades intermedias. Estas categorías no tienen una definición taxativa: la primera sigue la clasificación utilizada por INDEC, a partir de la cual se agrupan en el tercer apartado aquellas que no pertenecen a grandes aglomerados. La segunda categoría surge para comparar aquellas ciudades que, más allá de su jerarquía urbana, muestran un desarrollo dominante del turismo como parte de su matriz productiva. En este sentido, las categorías no son excluyentes sino que pretenden, a partir de definir un rasgo dominante, reconocer lógicas similares que propongan una lectura orientada al abordaje desde las políticas públicas de problemáticas de alquileres temporarios.

El análisis se enfoca específicamente en las propiedades completas, excluyendo la oferta de habitaciones privadas y compartidas. En primer lugar se analizan las *ofertas activas*, que aglutinan la totalidad de propiedades que han sido reservadas al menos una noche en el mes previo. Luego, se revisan las *propiedades y noches reservadas totales por mes*, así como la *ganancia diaria promedio* por propiedad y la *ganancia total mensual* en cada ciudad.

Finalmente, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se analiza separadamente dado que, más allá de las dinámicas específicas, la magnitud de los datos obtenidos es de otro rango. Este escenario particular se complementa, además, con los datos de los anfitriones provistos por la organización *Inside Airbnb* en abril de 2023, una información clave para entender los procesos de desplazamiento de unidades permanentes a temporales, así como para aproximarse a ciertas dinámicas de gentrificación.

Grandes aglomerados urbanos

Córdoba, Jujuy, La Plata, Mendoza, Neuquén, Rosario, Salta, Santa Fe y Tucumán.

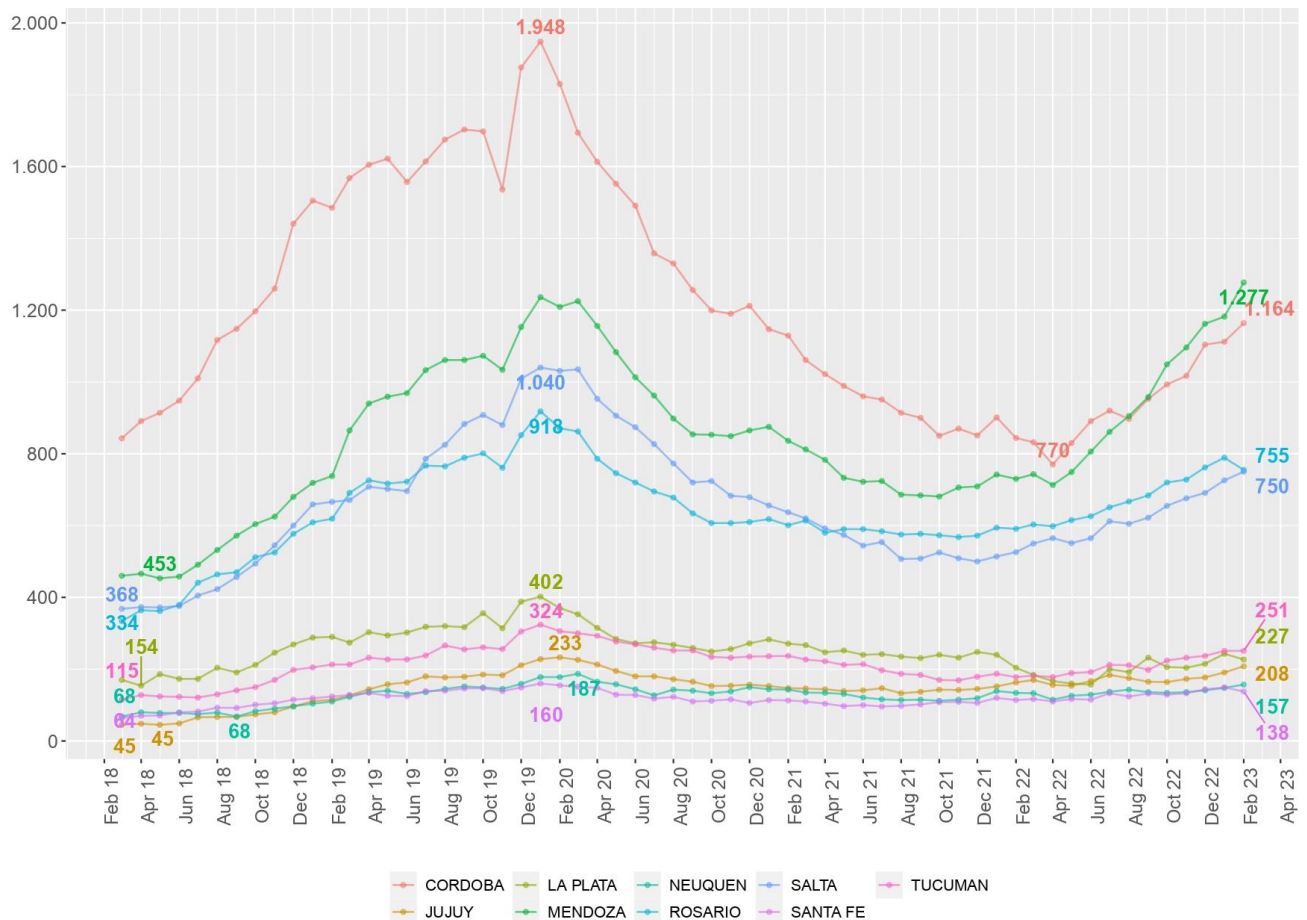
Ofertas

Crecimiento mensual de ofertas activas

La cantidad de ofertas activas en ciudades de grandes aglomerados urbanos en febrero de 2023 era de 4.927. La evolución entre 2018 y 2023 muestra tres momentos diferentes: una tendencia general de crecimiento hasta el inicio de la pandemia de COVID-19, luego una caída que se prolonga hasta comienzos de 2022 y, a partir de allí, un nuevo ciclo de crecimiento. Mientras que en Jujuy, La Plata, Santa Fe, Tucumán y Neuquén la cantidad de ofertas es menor y las variaciones son menos pronunciadas, los ciclos de crecimiento en Córdoba, Mendoza, Salta y Rosario son significativos.

En general, si bien la cantidad de ofertas actuales de este grupo no alcanza los niveles pre-pandemia, **se ha recuperado la tendencia de crecimiento** y, en el caso de Mendoza, se ha acelerado: en abril de 2022 había 713 y en febrero de 2023 1.277, es decir que **la oferta creció 79% en menos de un año**.

Ofertas activas. 2018-2023. Por ciudad.



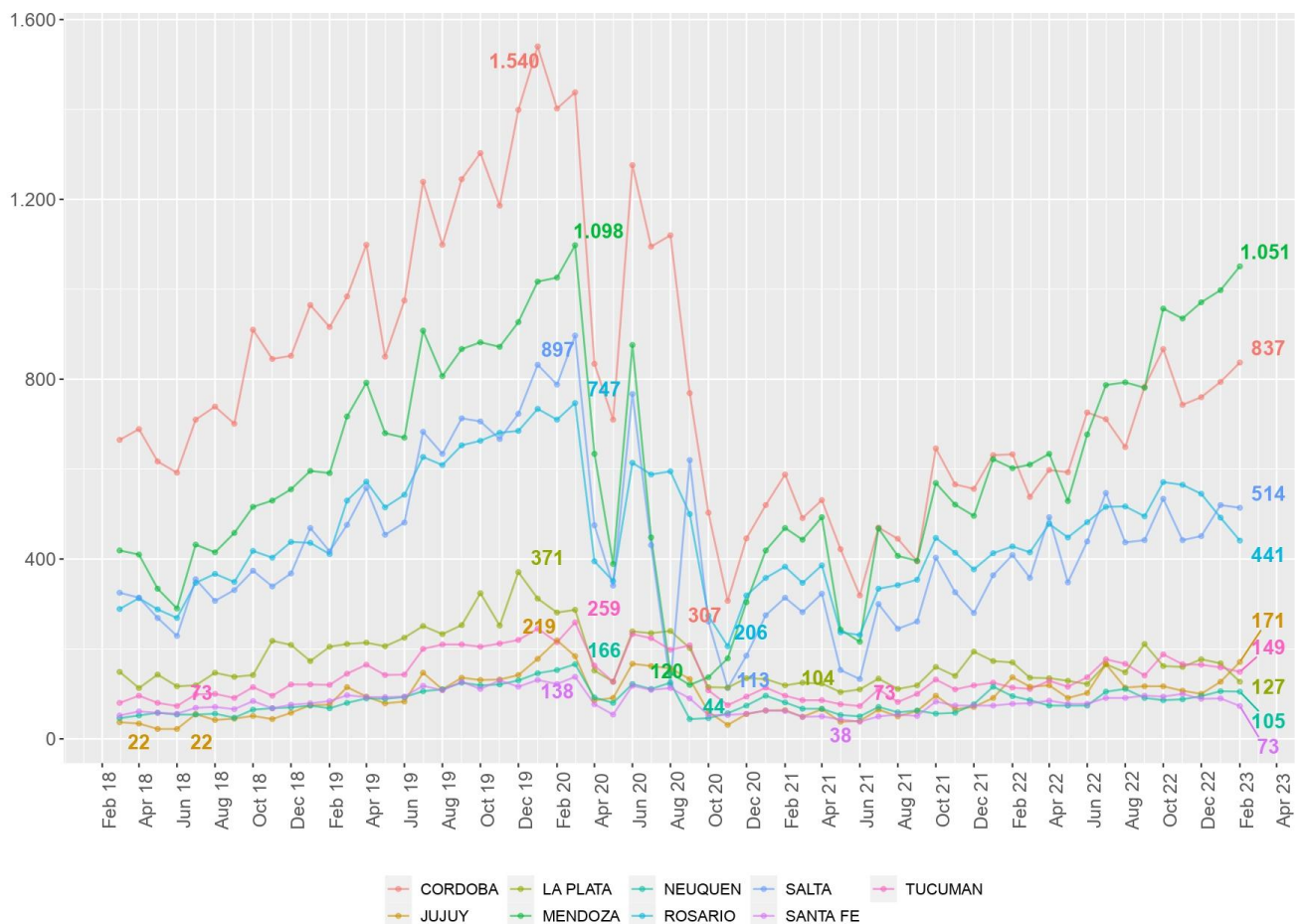
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Propiedades y noches reservadas

En febrero de 2023 se contabilizan 3.468 propiedades reservadas en este grupo de ciudades; las 1.051 de Mendoza y las 837 de Córdoba, representan un 82% y 72% del total de ofertas activas, respectivamente. En perspectiva histórica, en el caso de Córdoba aún no se ha alcanzado el pico de 1.540 propiedades reservadas en enero de 2020, mientras que en Mendoza se está aproximando al pico de 1.098 de marzo de 2020. La tendencia de las reservas coincide a grandes rasgos con la de crecimiento de las ofertas, aunque aquí se visualizan algunos cambios estacionales en las ciudades que tienen desarrollo de la industria del turismo.

Resulta significativo subrayar que mientras que la cantidad de ofertas cayó durante la pandemia, la reserva de propiedades mostró aumentos y descensos durante 2020 y 2021, evidenciando que **la actividad comercial de aquellos inmuebles ofertados no cesó durante el aislamiento social preventivo y obligatorio.**

Propiedades reservadas. 2018-2023. Por ciudad.



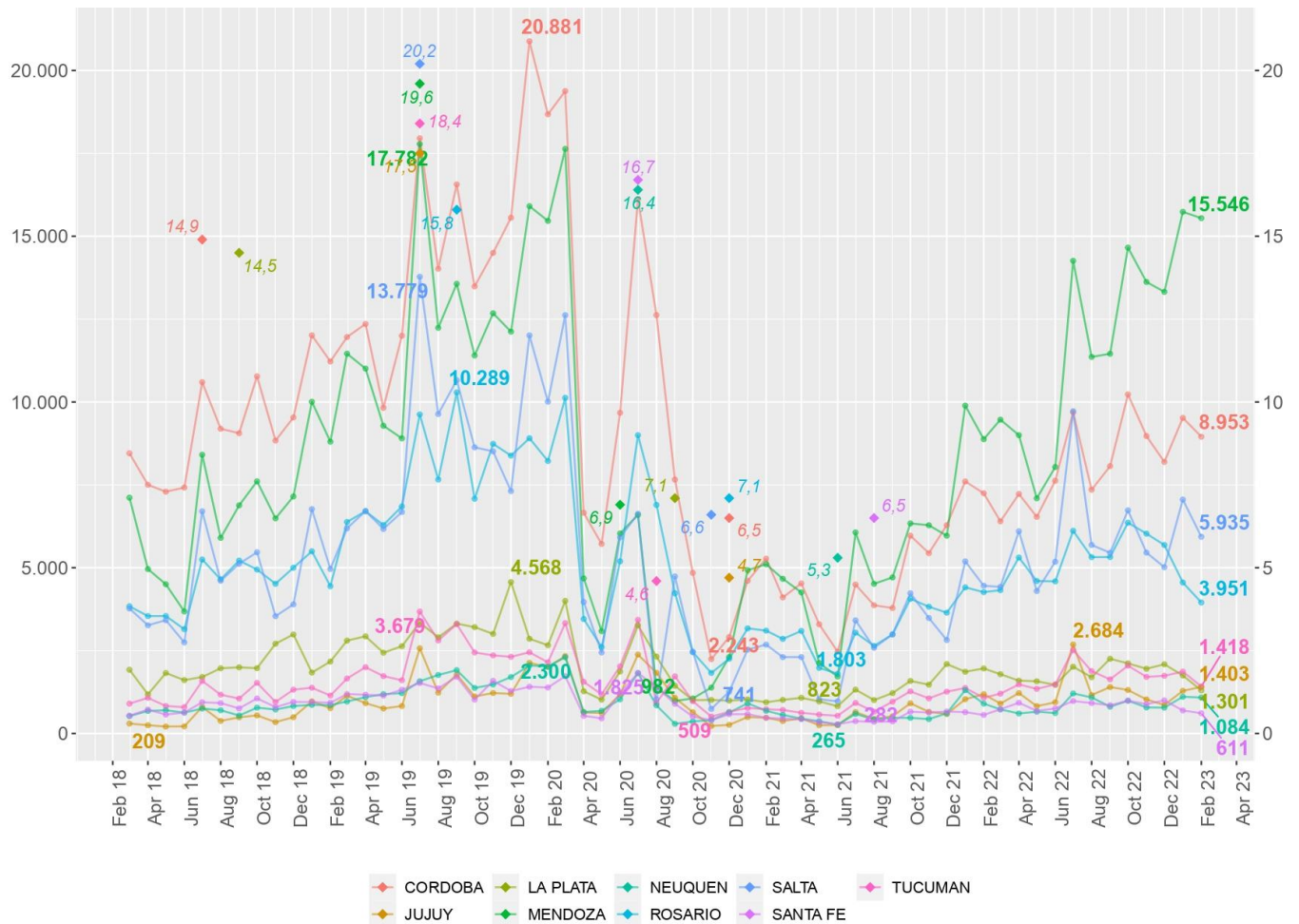
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

En las noches reservadas de febrero de 2023 Mendoza supera ampliamente a Córdoba con más de 15.546 noches reservadas contra 8.953, además de exhibir el mayor promedio de noches reservadas por propiedad (14.8 n/p). Sin embargo, al observar la serie histórica, Córdoba alcanzó las 20.881 reservas en enero de 2020.

En la serie histórica del promedio de noches reservadas por propiedad **Salta alcanzó el máximo de todas las ciudades con 20.2 n/p en julio de 2019** (con picos que estuvieron en todos los casos por encima de 14.5 n/p) mientras que el mínimo fue en Tucumán 4.6 n/p en agosto de 2020 (con picos que no superaron las 7.1 n/p en el resto de las ciudades).

Mientras que el precio promedio por noche en ese momento fue de 48 dólares, veinte noches de alquiler significaron 960 dólares que, al tipo de cambio de 43 pesos (coincidente entre oficial y paralelo) representaron 41.280 pesos para una propiedad promedio.

Noches totales reservadas y promedio de noches reservadas por propiedad. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

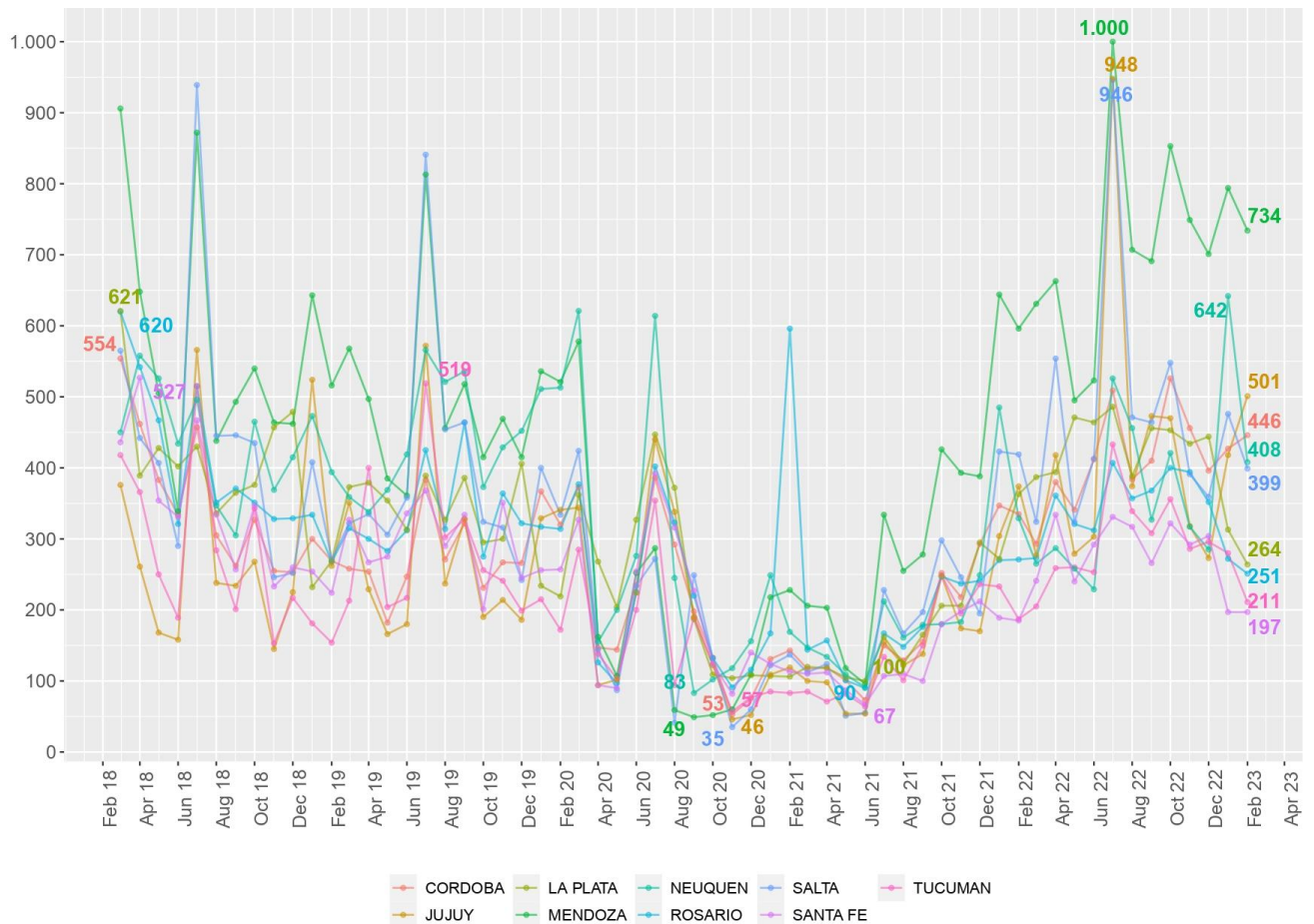
Ganancias

Ganancias promedio

En febrero de 2023, las propiedades que generan mayores ganancias mensuales se encuentran en Mendoza, que promedia los 734 dólares al mes, significativamente lejos de Jujuy donde, en segundo lugar, el ingreso promedio es de 501 dólares. Fue Mendoza también la ciudad que en la serie histórica alcanzó el pico máximo con 1.000 dólares mensuales por propiedad en julio de 2022. Durante la pandemia se registraron oscilaciones en torno a los 70 dólares mensuales, a excepción de un pico notable en Rosario a comienzos de 2021, de 600 dólares.

Si bien se observa una gran dispersión en los ingresos promedio, se visualiza una cierta concentración pre y post pandemia en el rango de 200 a 500 dólares mensuales.

Ganancia mensual promedio por propiedad. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



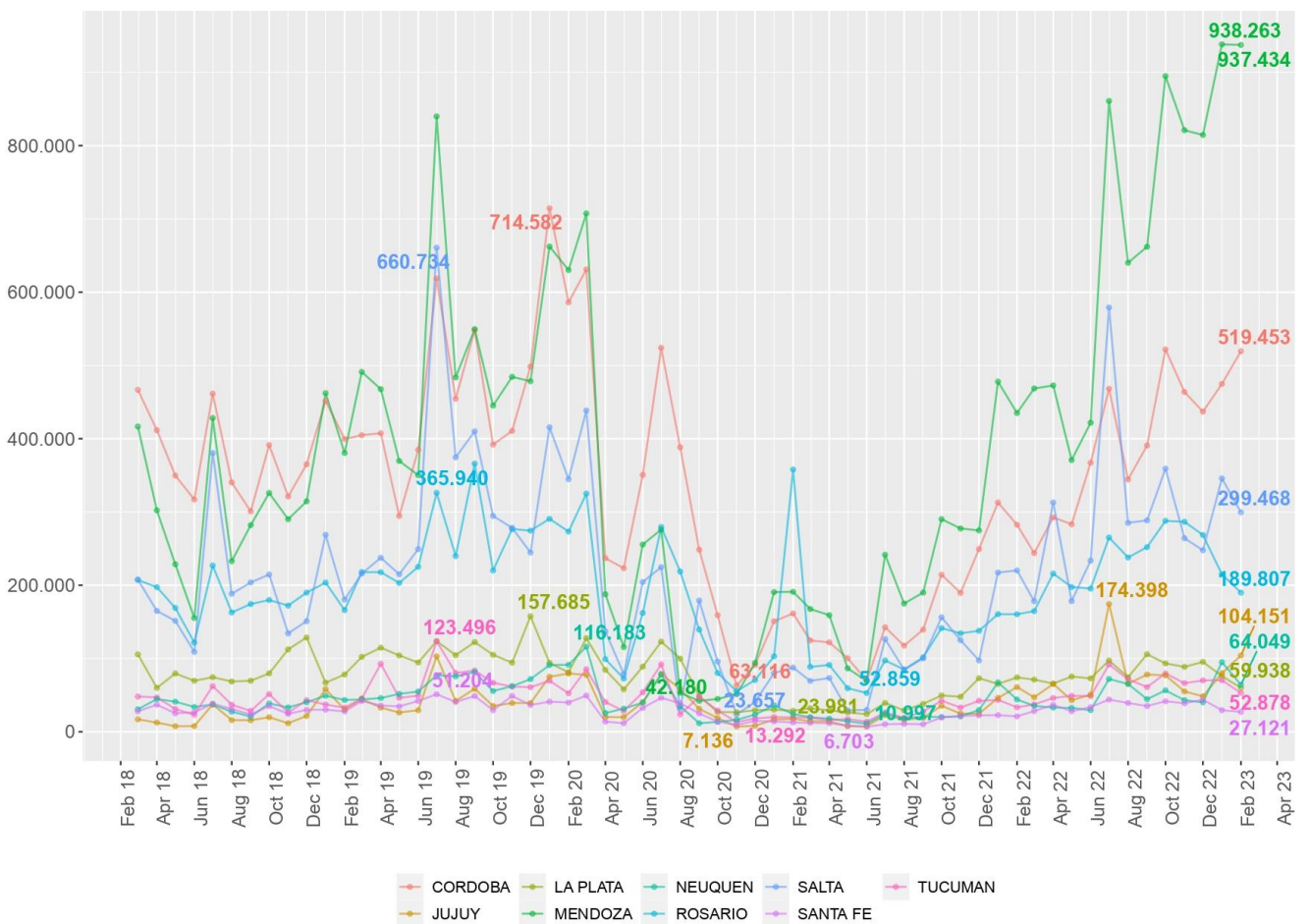
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ganancias totales

En febrero de 2023 este grupo de ciudades genera un total de 2.254.299 dólares, de los cuales casi 1 millón de dólares corresponden a Mendoza, que duplica los 519.453 dólares de la segunda ciudad, Córdoba. Mientras tanto, en Santa Fe se registran las menores ganancias totales con 27.121 dólares.

En perspectiva histórica, es significativo el crecimiento reciente de las ganancias en Mendoza: **entre mayo de 2022 y febrero de 2023 los ingresos totales a través de la plataforma crecieron más del 150%.**

Ganancias totales. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ciudades turísticas

Bariloche, Mar del Plata, Pinamar, San Martín de los Andes, Villa Carlos Paz, Villa Gesell y Ushuaia.

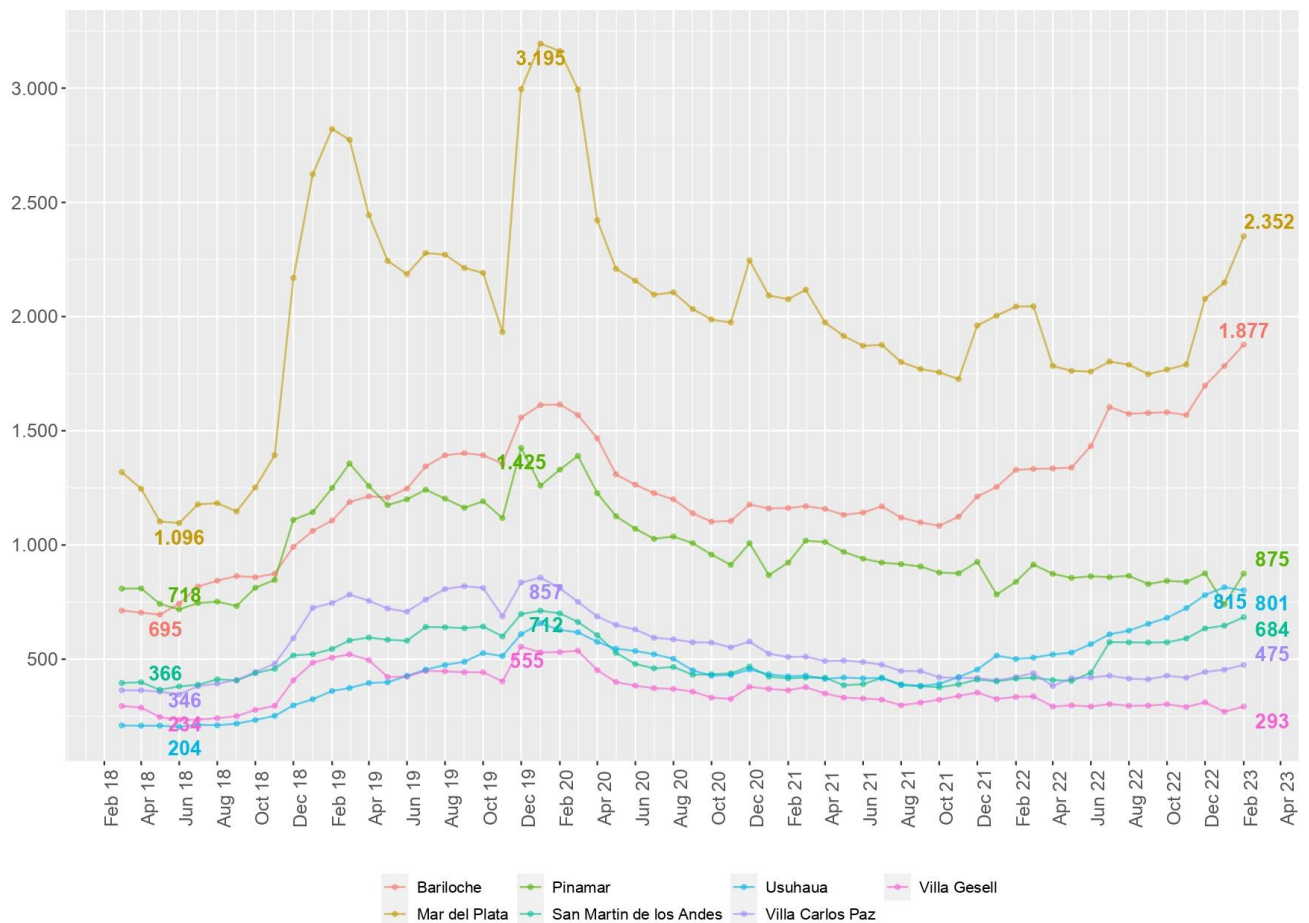
Ofertas

Crecimiento mensual de ofertas activas

La cantidad de ofertas activas en ciudades turísticas en febrero de 2023 es de 7.357. En perspectiva histórica, los escenarios son diversos: desde mínimos que se han mantenido relativamente constantes en torno a las 350/400 ofertas en Villa Gesell, hasta el máximo de Mar del Plata, que con valores más variables alcanzó casi 3.200 publicaciones activas a principios de 2020. A pesar de ser ciudades asociadas tradicionalmente a temporadas fuertes de invierno o verano, no se observan ciclos estacionales en las ofertas activas. Es notable la aceleración de los últimos meses en dos ciudades: **entre octubre de 2021 y febrero de 2023 las ofertas activas en Ushuaia crecieron 100% y en Bariloche 220 %** (acercándose a Mar del Plata, la ciudad con mayor cantidad de ofertas del grupo actualmente).

Por otro lado, la tendencia a la baja a partir del inicio de la pandemia ha amesetado las curvas de Villa Carlos Paz, Villa Gesell y Pinamar.

Ofertas activas. 2018-2023. Por ciudad.



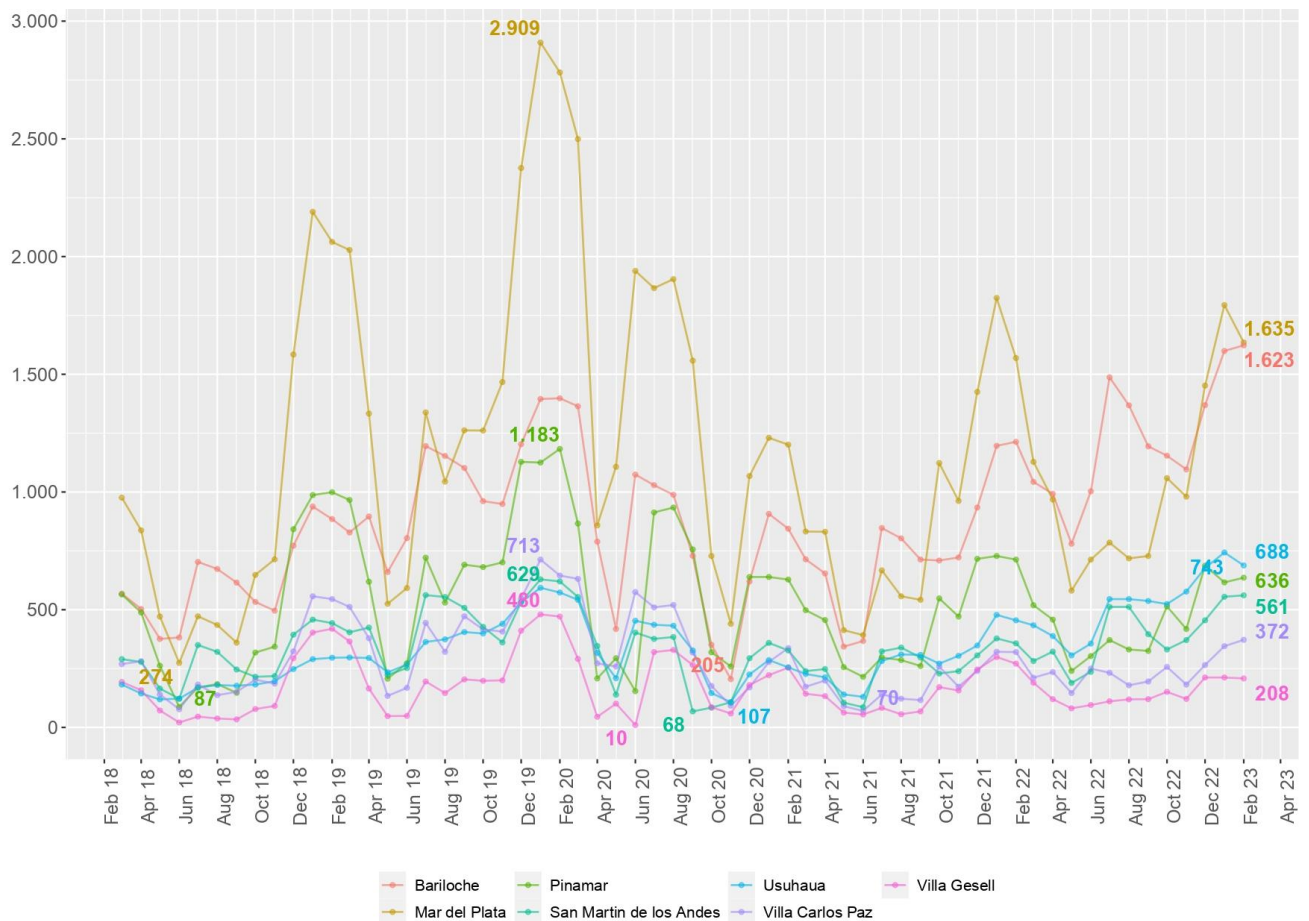
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Propiedades y noches reservadas

Cuando se analizan las propiedades completas que son reservadas aparecen con mayor evidencia ciclos cuyos picos máximos se corresponden con las temporadas consideradas altas y picos mínimos con las que tradicionalmente son bajas en el turismo interno.

En febrero de 2023 en Mar del Plata aparecen 1.635 propiedades reservadas (algo menor que las 1.794 de enero) y en Bariloche 1.623, cerrando una brecha histórica en la que en enero de 2020 la primera alcanzó un pico de casi 3.000 que duplicó a la segunda. En el resto de las ciudades las propiedades reservadas oscilan entre las 200 y 700.

Propiedades reservadas. 2018-2023. Por ciudad.



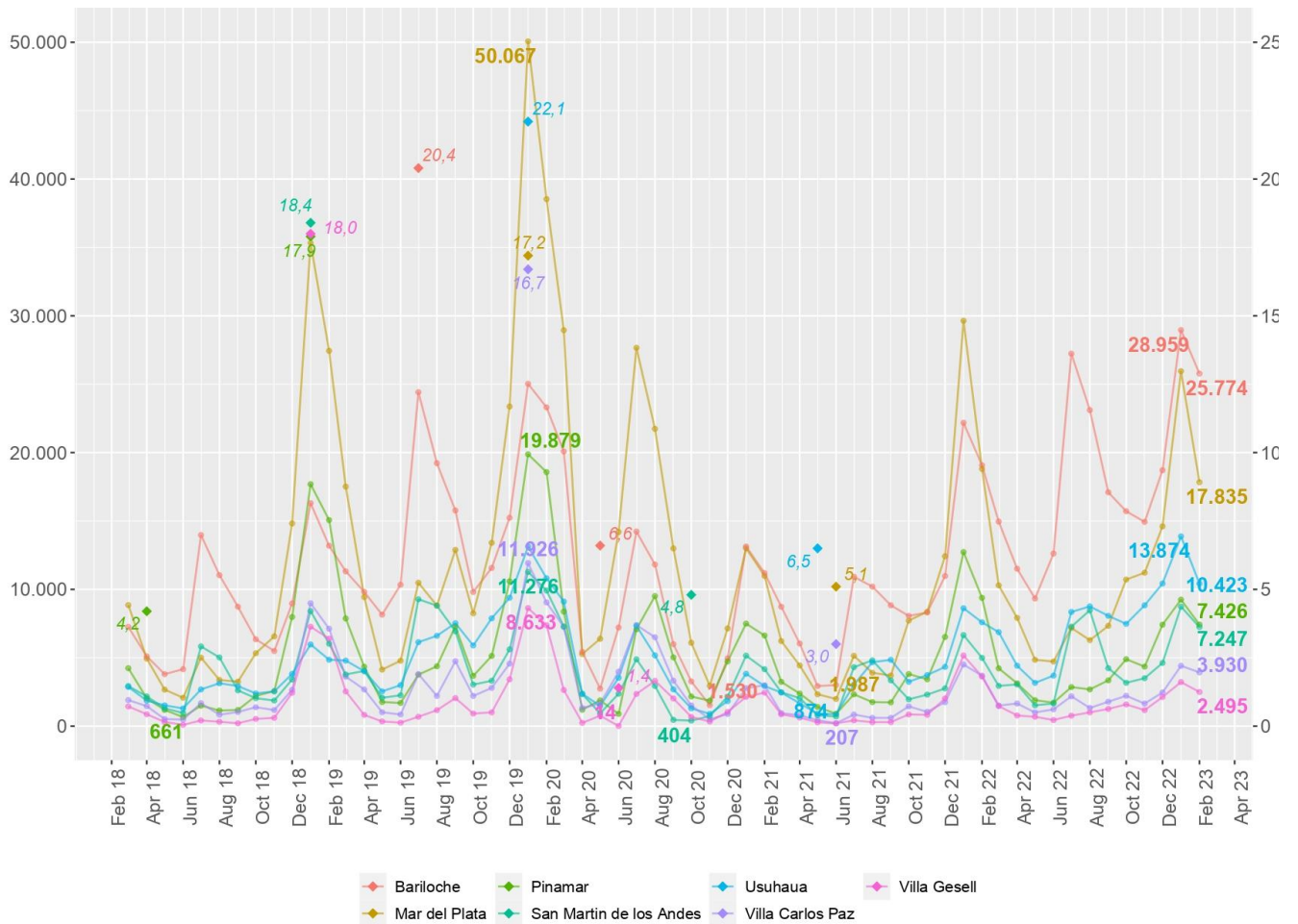
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

La misma dinámica se observa en la cantidad de noches reservadas, que coinciden con el pico histórico en Mar del Plata de enero de 2020, cuando se reservaron 50.067 noches. En febrero de 2023 las reservas ascienden a 25.774 noches en Bariloche y 17.835 en Mar del Plata (algo menores que los picos del mes previo de 28.959 y 25.950 noches respectivamente), valores alejados de las 10.423 noches reservadas en Ushuaia y del resto de ciudades que estuvieron por debajo de ese valor.

Al observar la cantidad de noches en relación a la cantidad de propiedades reservadas, **en Ushuaia se alcanzaron las 22.1 n/p en enero de 2020** y, en líneas generales, los picos máximos superan en toda la serie las 16 n/p mientras que los mínimos no superan las 7 n/p.

Mientras que el precio promedio por noche en ese momento fue de 63 dólares, veintidós noches de alquiler significaron 1.386 dólares que, al tipo de cambio oficial de 63 pesos y al tipo paralelo de 77 pesos representaron 87.318 y 106.722 pesos para una propiedad promedio, respectivamente.

Noches totales reservadas y promedio de noches reservadas por propiedad. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

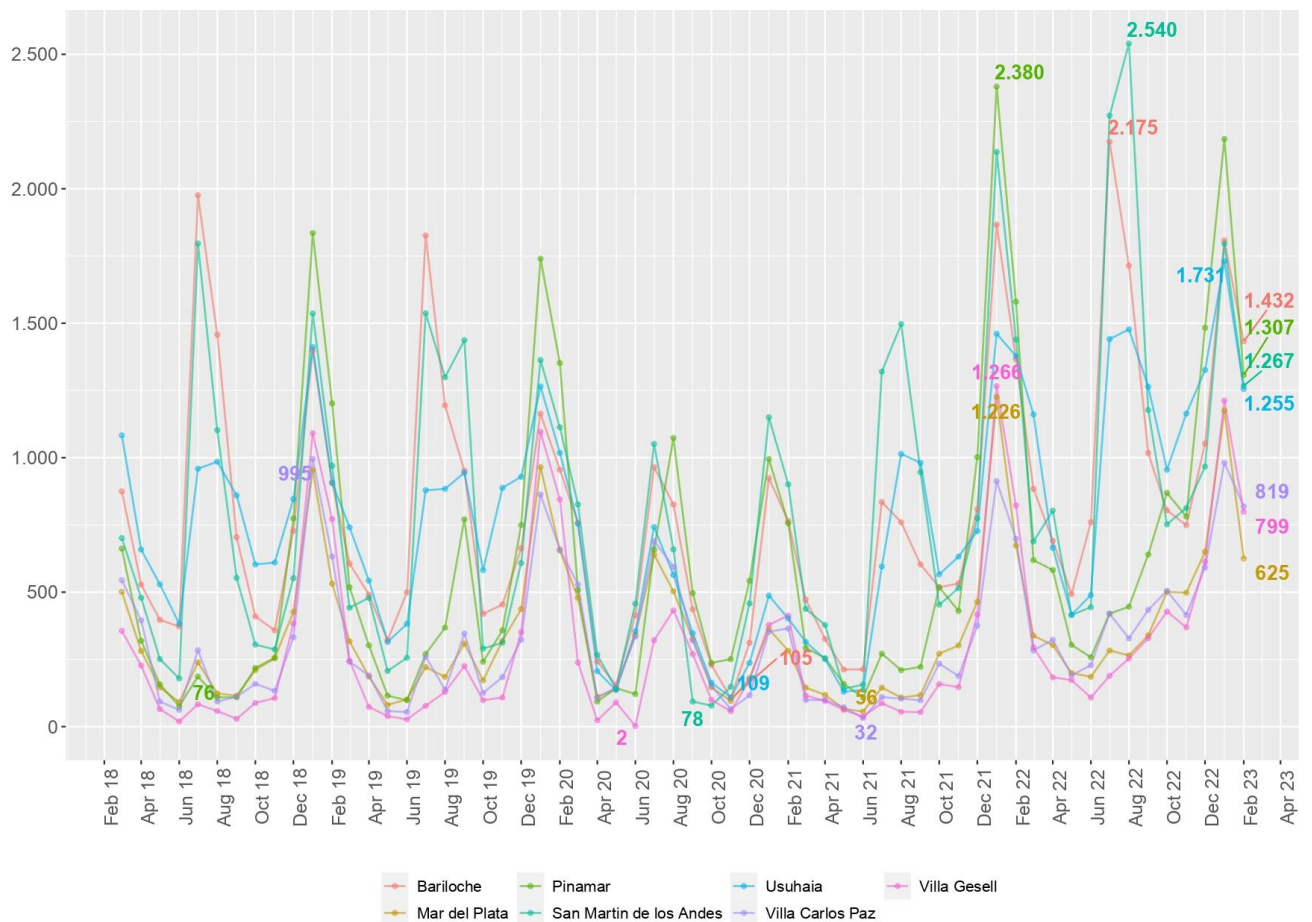
Ganancias

Ganancias promedio

En el caso de las ciudades turísticas, los meses que corresponden a las temporadas altas de verano e invierno registran las mayores ganancias promedio. En el caso más reciente, Pinamar alcanza en enero de 2023 los 2.185 dólares por propiedad, despegándose de Bariloche y San Martín de los Andes que rondan los 1.700 dólares. Esta última tuvo en la temporada de invierno de 2022 el valor histórico más alto de la serie: **un promedio de 2.540 dólares mensuales por propiedad.**

Junto con Bariloche, que en ese momento superó los 2.100 dólares, cuadruplicaron en líneas generales a las ciudades tradicionales de destino de verano, reafirmando la tendencia hacia valores convergentes en verano y a una clara brecha en la temporada alta de invierno, donde los destinos de Patagonia tienen picos máximos altos.

Ganancia mensual promedio por propiedad. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



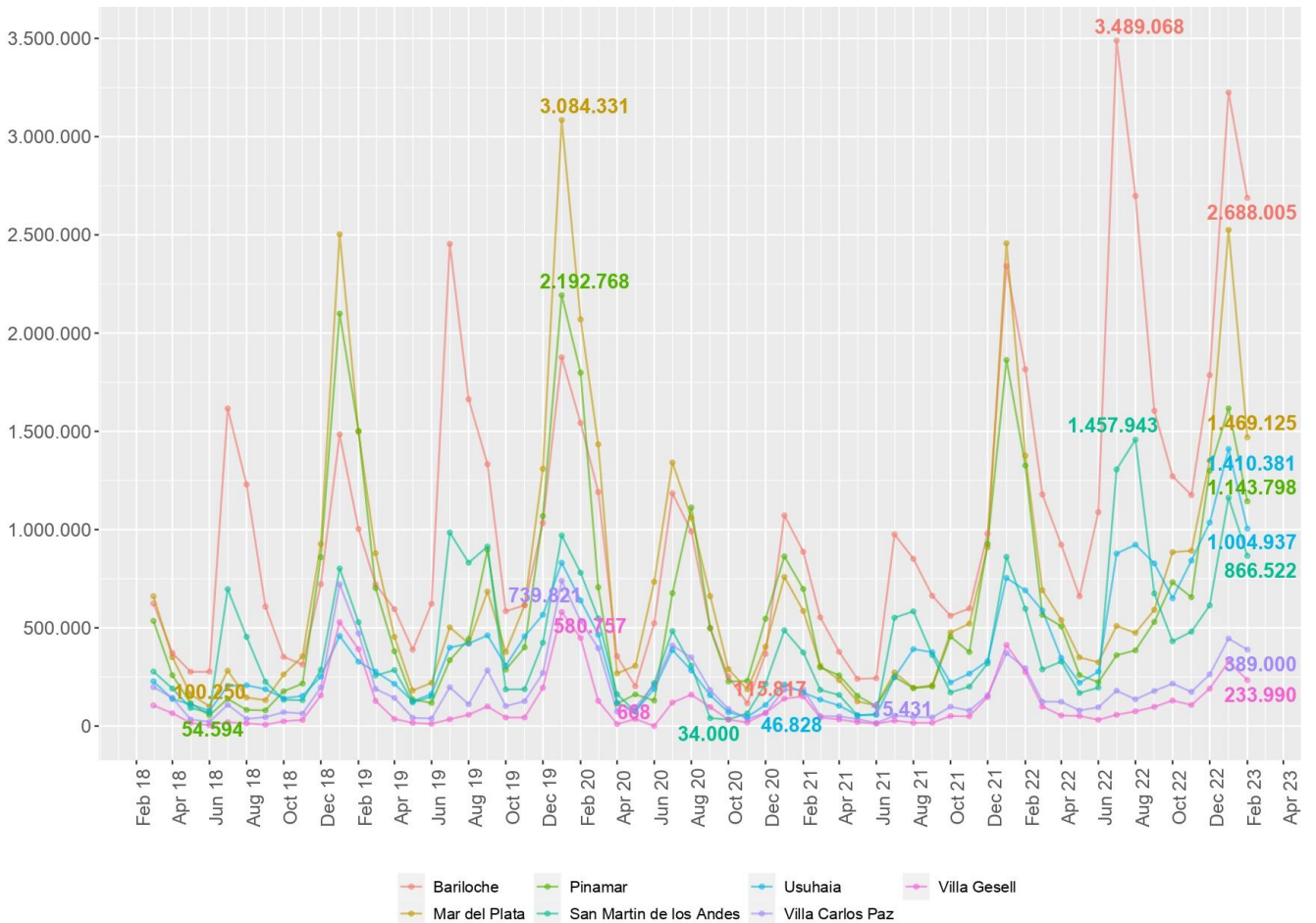
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ganancias totales

En febrero de 2023 este grupo de ciudades genera un total de 7.795.377 dólares. Coincidiendo con el pico de ingresos promedio, **en julio de 2022 en Bariloche se generaron ganancias totales por casi 3.500.000 dólares**, muy por arriba de San Martín de los Andes que estuvo en torno a los 1.500.000 dólares.

Es significativo que Bariloche volvió a alcanzar un valor similar en la reciente temporada de verano, con 3.300.000 dólares en enero de 2023, superando incluso a un destino tradicional de verano como Mar del Plata, donde se generaron ganancias totales por 2.525.637 dólares.

Ganancias totales. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ciudades intermedias

Necochea, Puerto Iguazú, San Rafael, Tandil y Villa La Angostura.

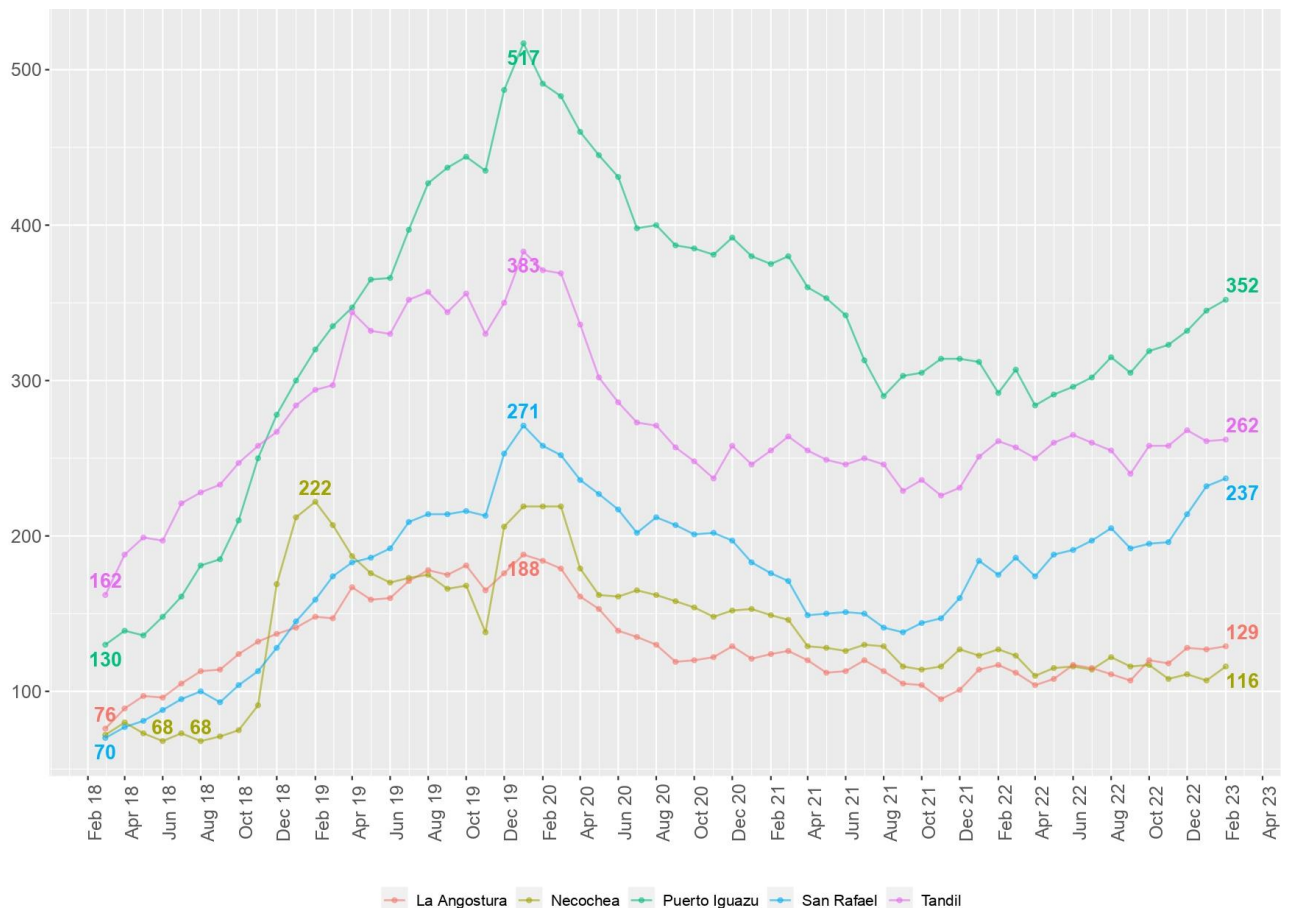
Ofertas

Crecimiento mensual de ofertas activas

La cantidad de ofertas activas en ciudades intermedias en febrero de 2023 es de 1.096, una cantidad notablemente menor que la de los otros grupos de ciudades. En ese mes hay desde 116 en Necochea hasta 352 en Puerto Iguazú. Mientras que en Necochea y Villa La Angostura se observa un cierto amesetamiento que va frenando la caída post pandemia, en el resto el aumento es claro: desde mediados de 2021, en Puerto Iguazú las ofertas aumentaron 21% y en San Rafael 72%, marcando el inicio claro de un nuevo ciclo de crecimiento.

Si bien los valores actuales están, en general, lejos del pico máximo de la serie, **es notable el crecimiento exponencial que tuvieron las ofertas en Puerto Iguazú entre 2018 y 2020: se triplicaron en menos de dos años.**

Ofertas activas. 2018-2023. Por ciudad.

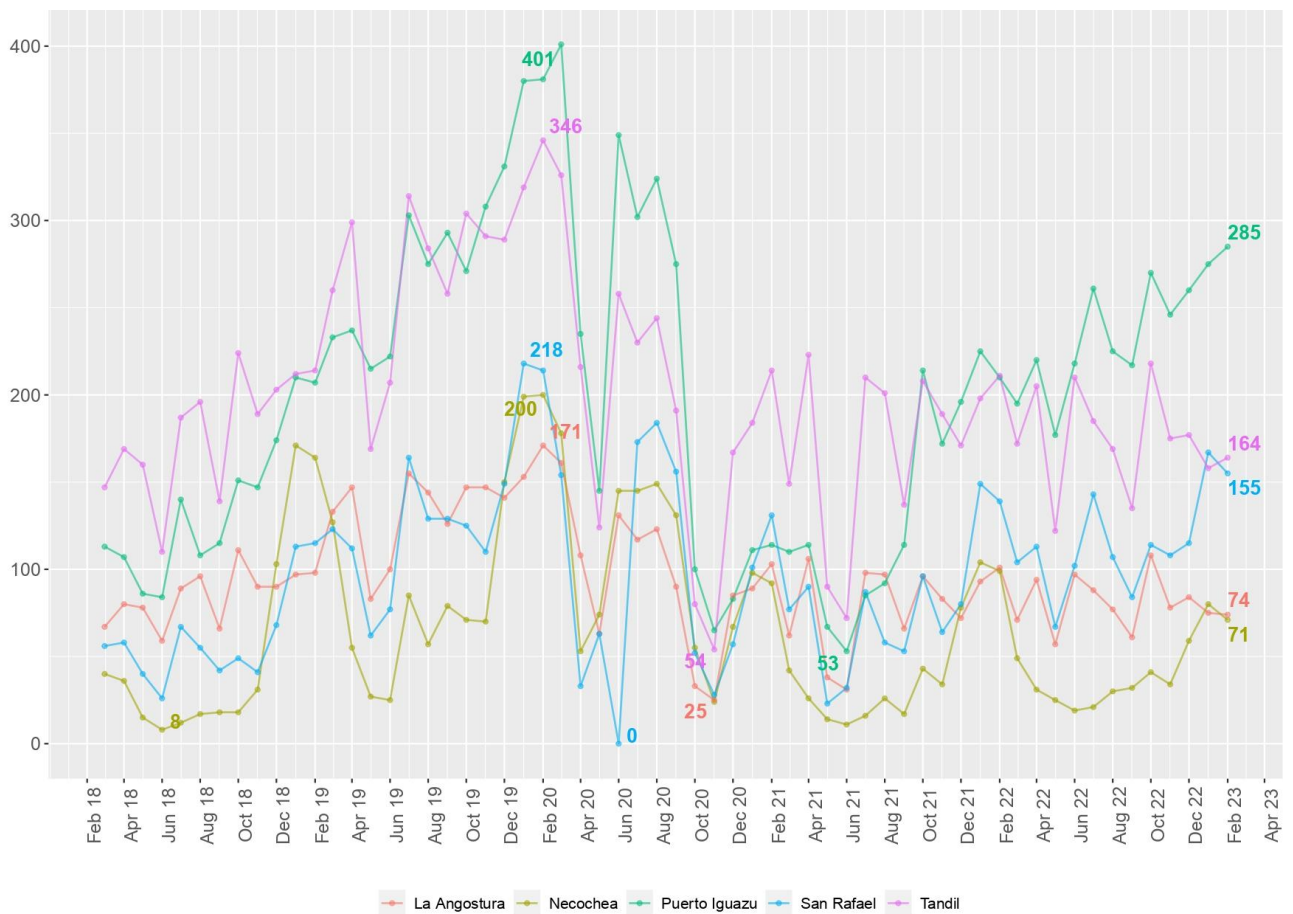


Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Propiedades completas y noches reservadas

De las 1.096 ofertas activas de este grupo en febrero de 2023, 749 corresponden a propiedades reservadas, lo cual representa casi un 70%. Mientras estas ciudades mantienen fluctuaciones dentro de un cierto rango constante pos-pandemia, la ciudad de **Puerto Iguazú muestra una tendencia creciente: desde junio de 2021, cuando se reservaron 53 propiedades, hasta febrero de 2023, cuando fueron 285, el aumento fue de 438%.**

Propiedades reservadas. 2018-2023. Por ciudad.

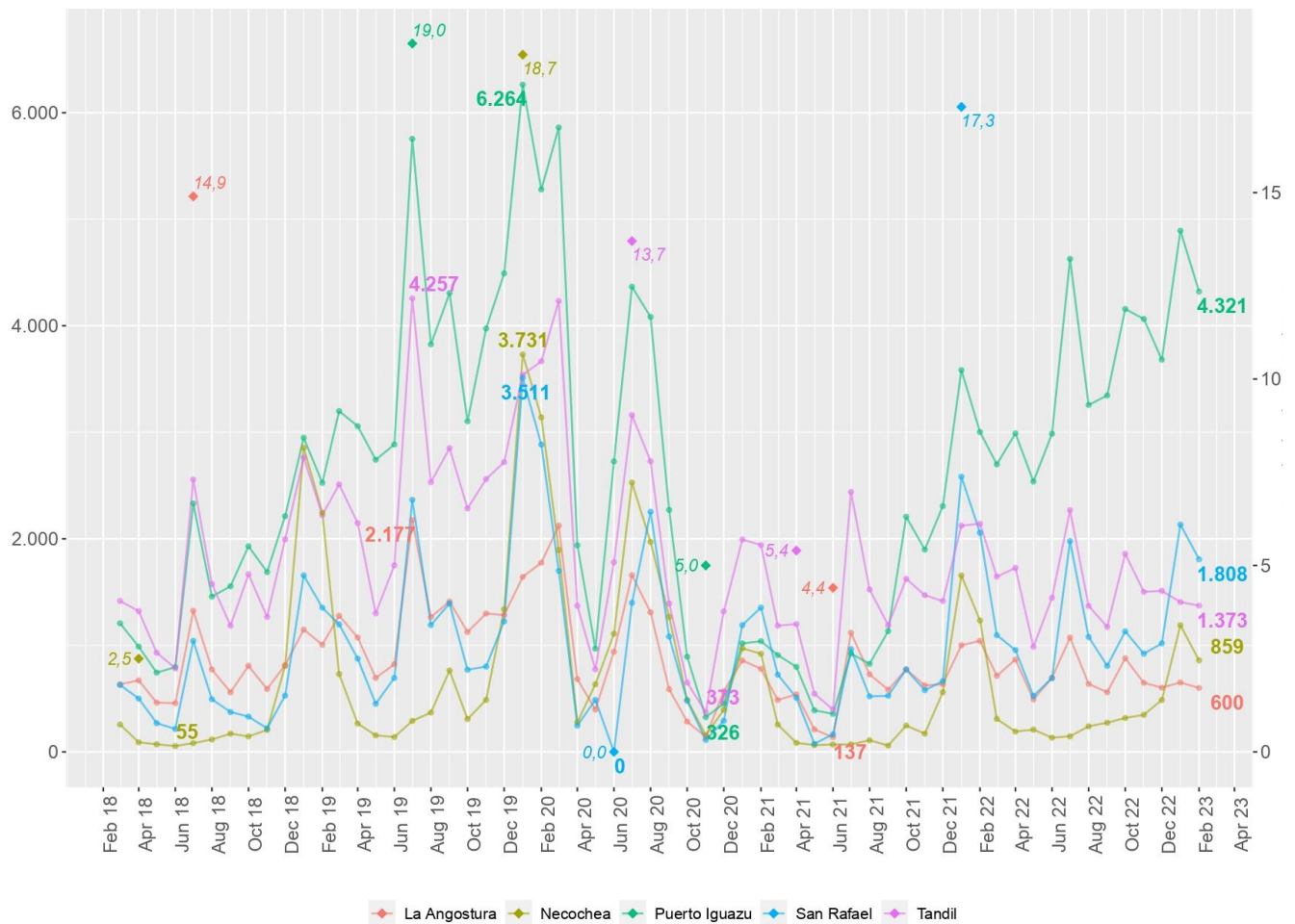


Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Al observar la cantidad de noches reservadas, el total en todas las ciudades de este grupo asciende a 8.961 en febrero de 2023, lejos de los niveles pre-pandemia cuando sólo en Puerto Iguazú se habían llegado a superar las 6.200 reservas. En ese contexto, el promedio de noches por propiedades reservadas presenta máximos que oscilan entre las 13.7 n/p de Tandil en julio de 2018 y de 2020 y las 19 n/p de Puerto Iguazú en julio de 2019. Esta última marcó el mínimo de la serie histórica de este grupo con 2.5 n/p en abril de 2018.

El precio promedio por noche en Puerto Iguazú en julio de 2019 fue de 53 dólares, diecinueve noches de alquiler significaron 1.007 dólares que, al tipo de cambio de 43 pesos (coincidente el oficial con el paralelo) representaron 43.301 pesos para una propiedad promedio.

Noches totales reservadas y promedio de noches reservadas por propiedad. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

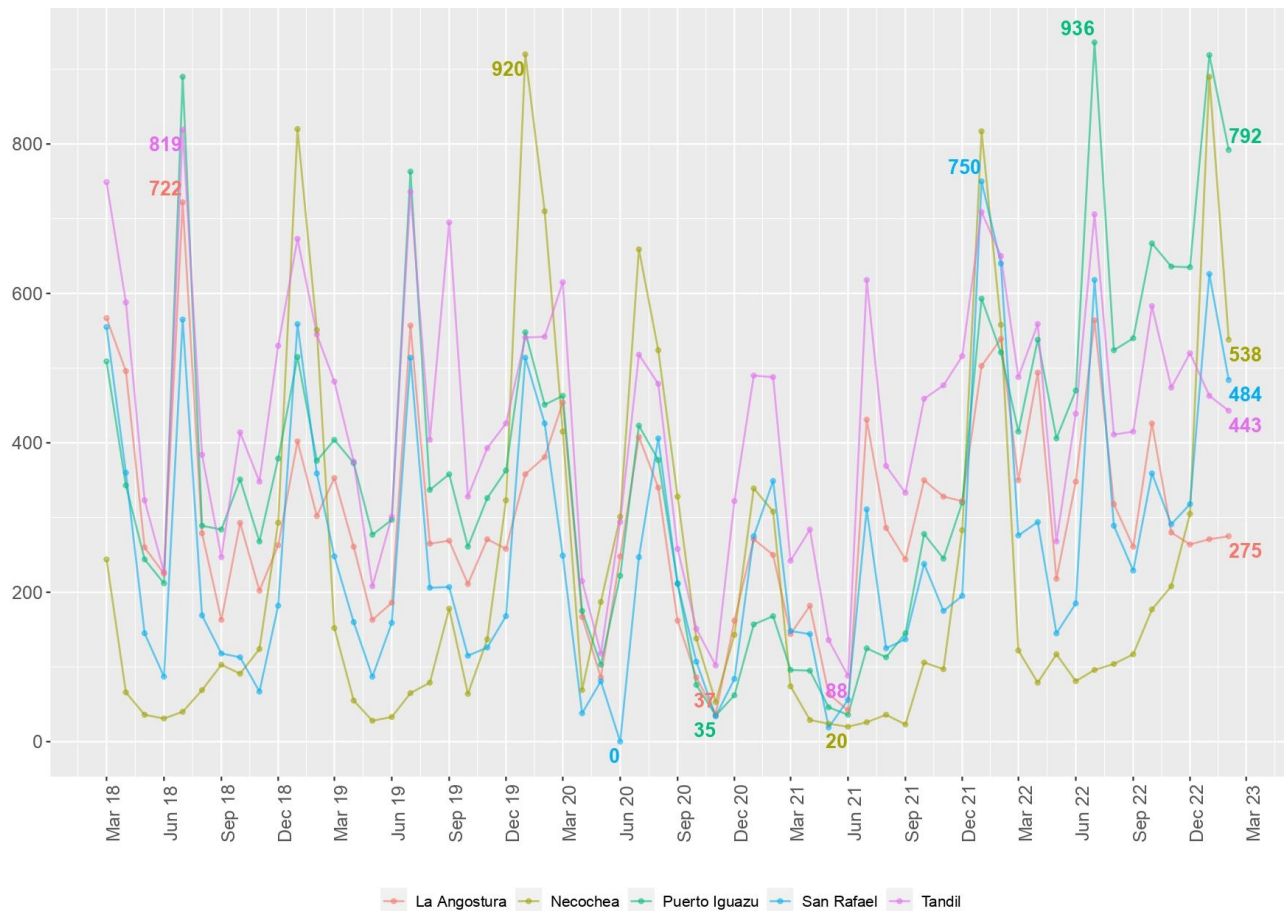
Ganancias

Ganancias promedio

En febrero de 2023 la ganancia promedio mensual de una propiedad registra un máximo en Puerto Iguazú con 792 dólares, contra el mínimo de Villa la Angostura de 275 dólares. En el comportamiento global se observa cierta tendencia estacional con picos máximos en torno al comienzo y a la mitad del año, aunque un tanto más heterogéneo desde la salida de la pandemia.

Necochea alcanzó un máximo de 920 dólares promedio por propiedad en enero de 2020 y tuvo cifras cercanas a otros meses de la serie; Puerto Iguazú tuvo un comportamiento similar, con el máximo de la serie histórica entre todas las ciudades de 936 dólares en julio de 2022.

Ganancia mensual promedio por propiedad. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



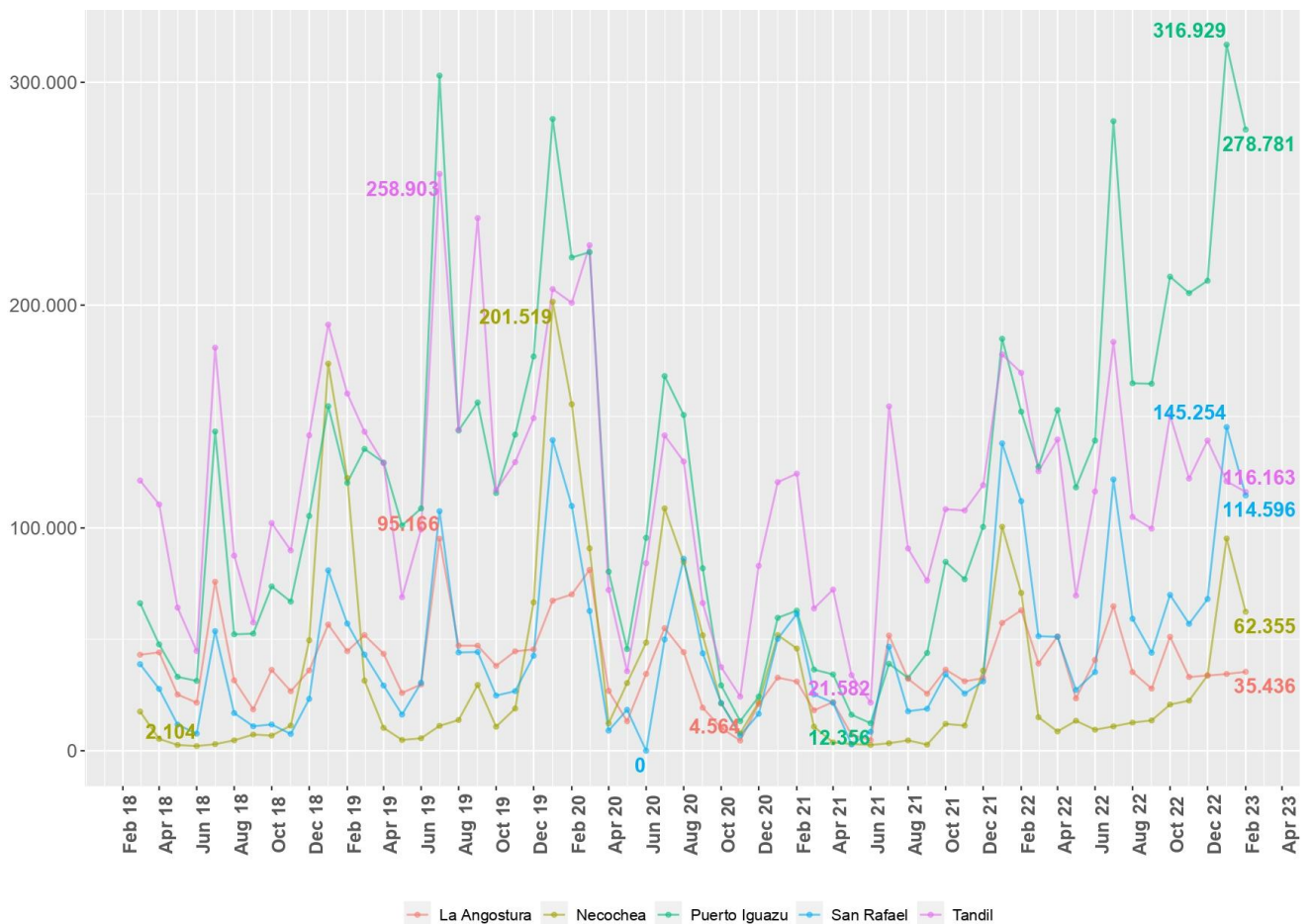
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ganancias totales

En febrero de 2023 este grupo de ciudades genera 607.331 dólares. En la serie histórica, nuevamente Puerto Iguazú muestra datos que resaltan en el grupo de ciudades: en enero de 2023 alcanzó el máximo de la serie con 316.929 dólares, valor al cual también se acercó previo al inicio de la pandemia en julio de 2019 y enero de 2020.

Si bien en términos absolutos son valores mucho menores que los de ciudades turísticas o incluso algunos municipios de grandes aglomerados urbanos, en términos relativos **las ganancias totales generadas a través de la plataforma en Puerto Iguazú entre junio de 2021 y enero de 2023 -es decir, en menos de dos años- crecieron más del 2400 %.**

Ganancias totales. En dólares. 2018-2023. Por ciudad.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

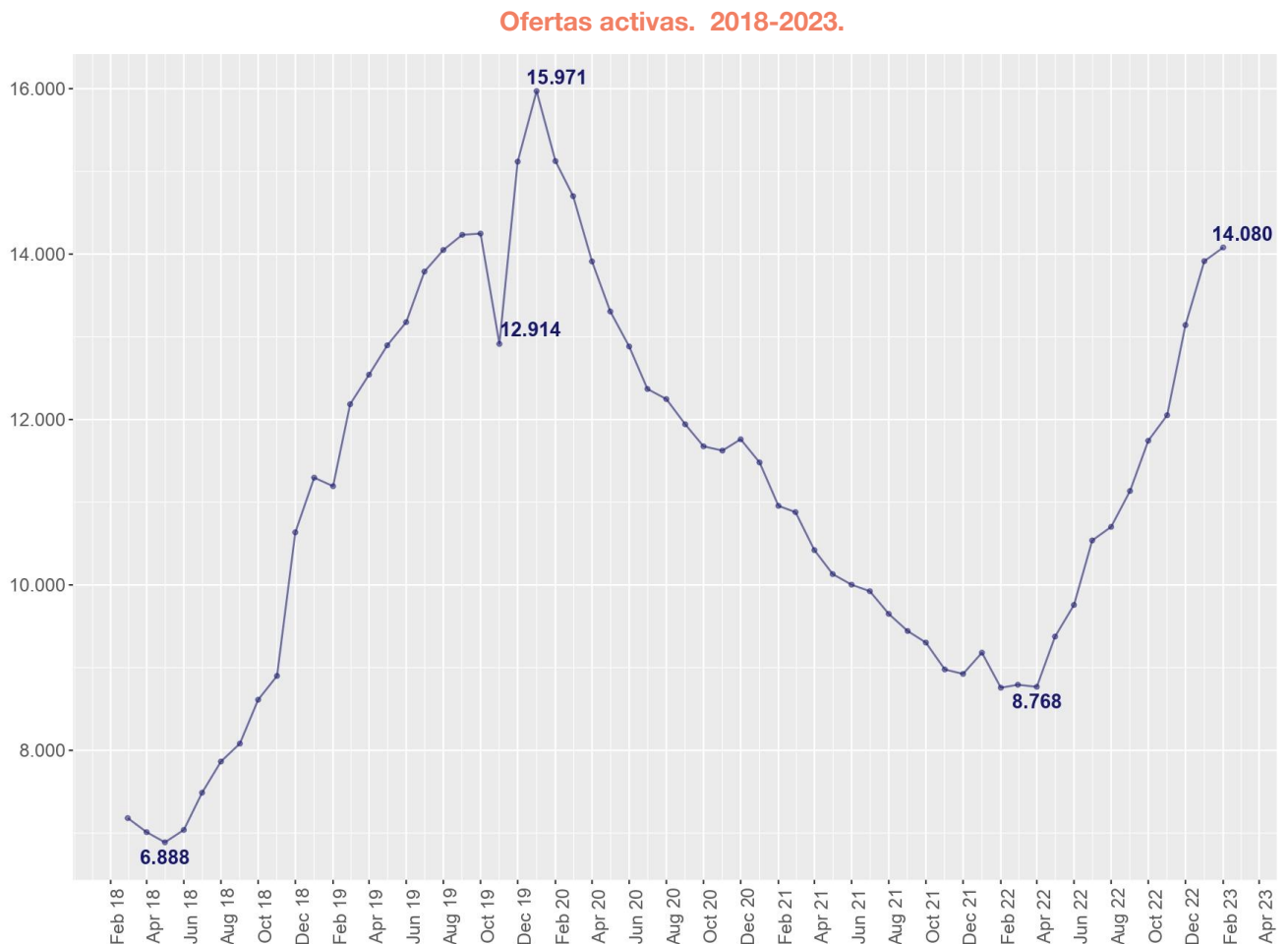
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ofertas

Crecimiento mensual de ofertas activas

Airbnb se está expandiendo aceleradamente en la ciudad de Buenos Aires. En febrero de 2023 hay 14.080 ofertas activas. Entre 2018 y 2020, previo al inicio de la pandemia, las ofertas activas crecieron 132%. La retracción asociada a la reducción del turismo y la movilidad durante las medidas de aislamiento fue significativa pero, sin embargo, no alcanzó el mínimo registrado en mayo de 2018: en abril de 2022 se registraron 8.768 ofertas activas, a partir de cuando se reinició el ciclo de crecimiento, a un ritmo igual que previo a la pandemia, de aproximadamente 6% mensual.

De esta manera, **en menos de un año las ofertas de alquileres temporarios a través de Airbnb en la ciudad de Buenos Aires han crecido 61%.**

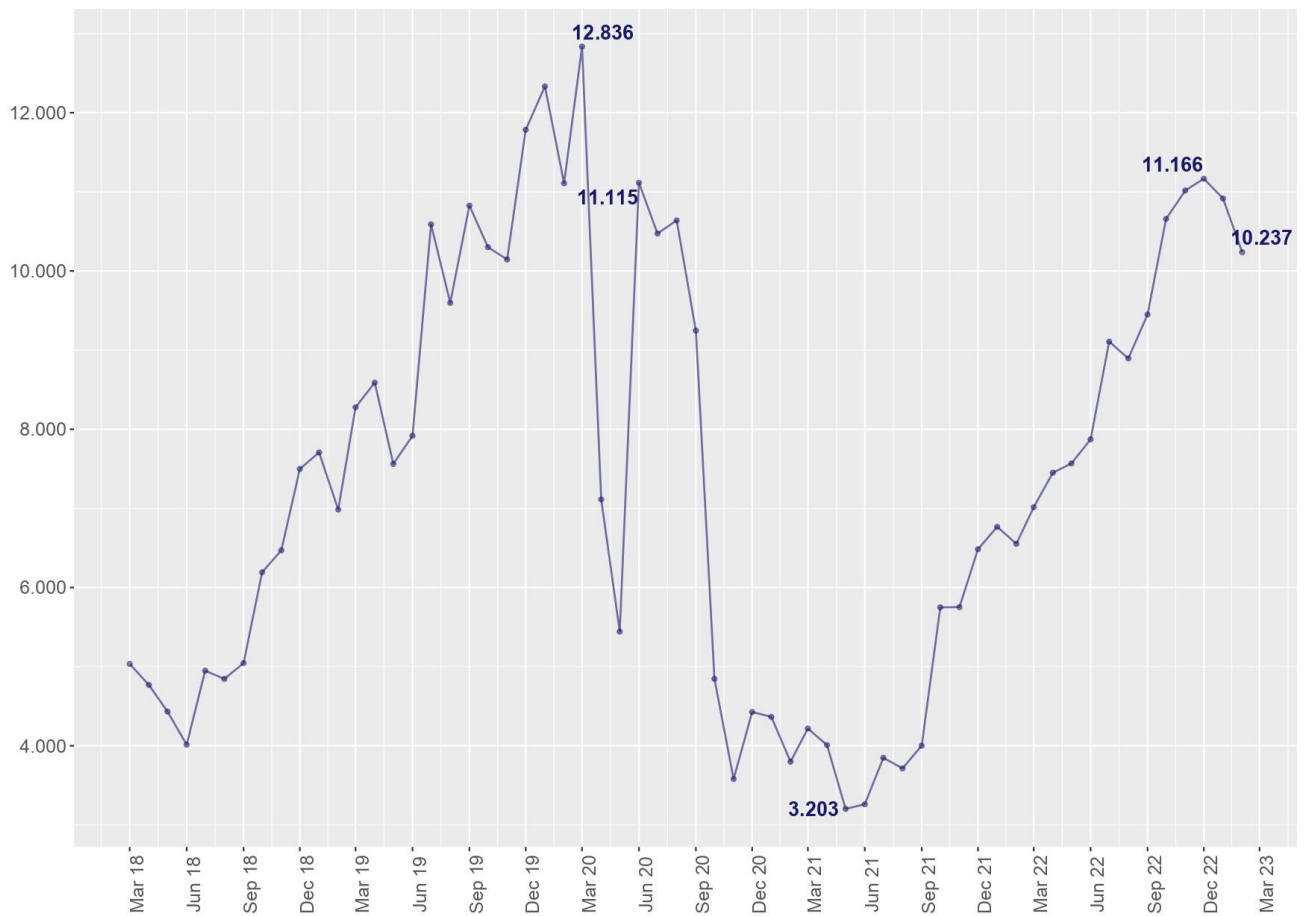


Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Propiedades completas y noches reservadas

En febrero de 2023 se registran 10.237 propiedades reservadas. La evolución de la serie histórica coincide en líneas generales con las ofertas activas totales, a excepción de un crecimiento abrupto entre mayo y junio de 2020 cuando pasaron de 5.443 a 11.115.

Propiedades reservadas. 2018-2023.



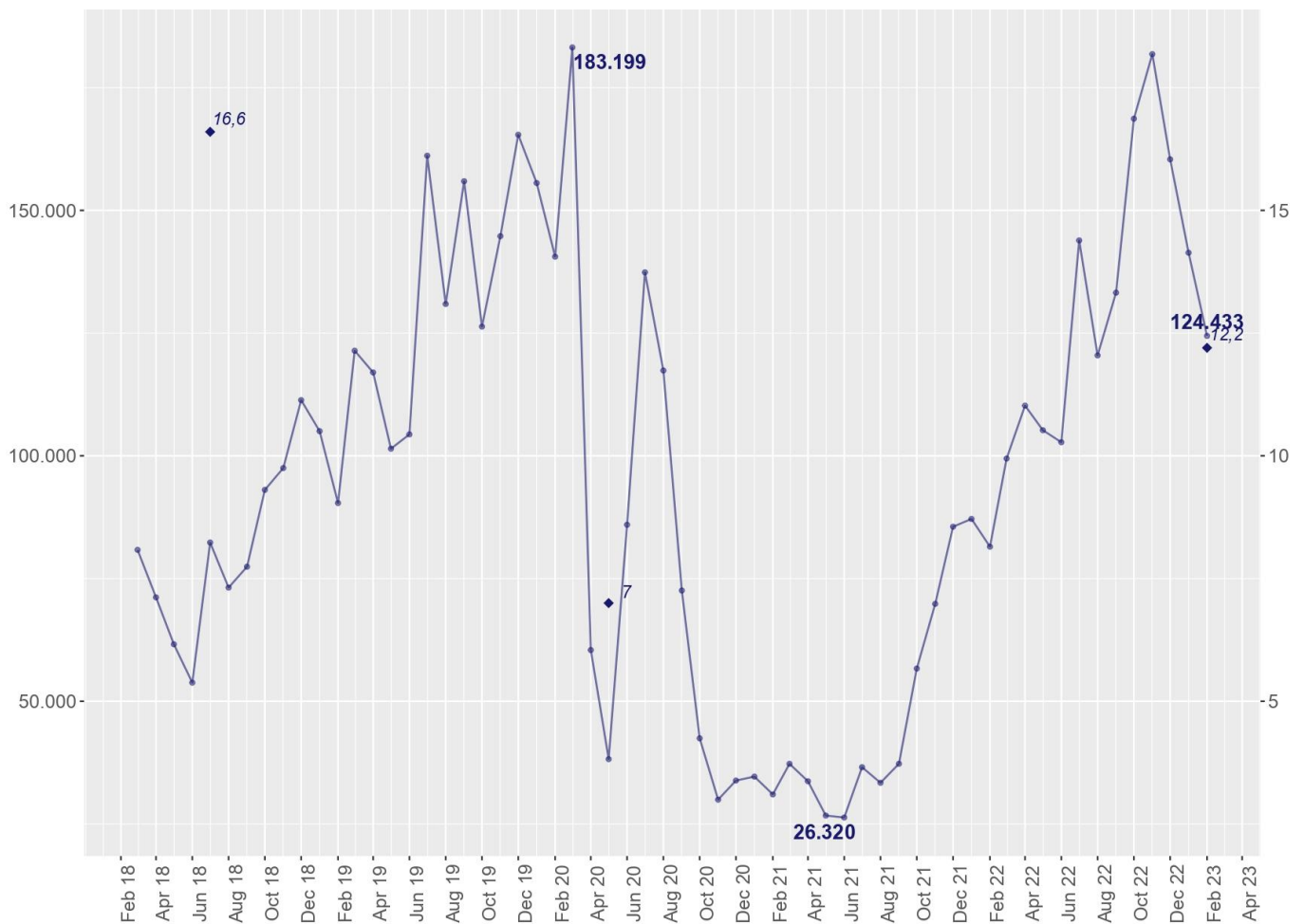
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Las noches reservadas en febrero de 2023 ascienden a 124.433, mostrando un decrecimiento de 32% respecto a noviembre de 2022 cuando se registraron 181.832 reservas. Este es un pico que, junto con el registrado en marzo de 2020, constituyen los máximos de la serie histórica.

El promedio de noches reservadas por propiedad alcanzó un máximo en julio de 2018 con 16.6 y un mínimo en mayo de 2020 con 7.

Mientras que el precio promedio por noche en ese momento fue de 63 dólares, diecisiete noches de alquiler significaron 1.071 dólares que, al tipo de cambio de 28 pesos (coincidente entre oficial y paralelo) representaron 29.988 pesos para una propiedad promedio. En ese momento, el precio promedio mensual de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes usados y a estrenar en la ciudad era de 13.242 pesos. Es decir que, a grandes rasgos, **con poco más de una semana de alquiler temporario se equiparaba los ingresos generados en un mes de alquiler permanente.**

Noches totales reservadas y promedio de noches por propiedad. 2018-2023.



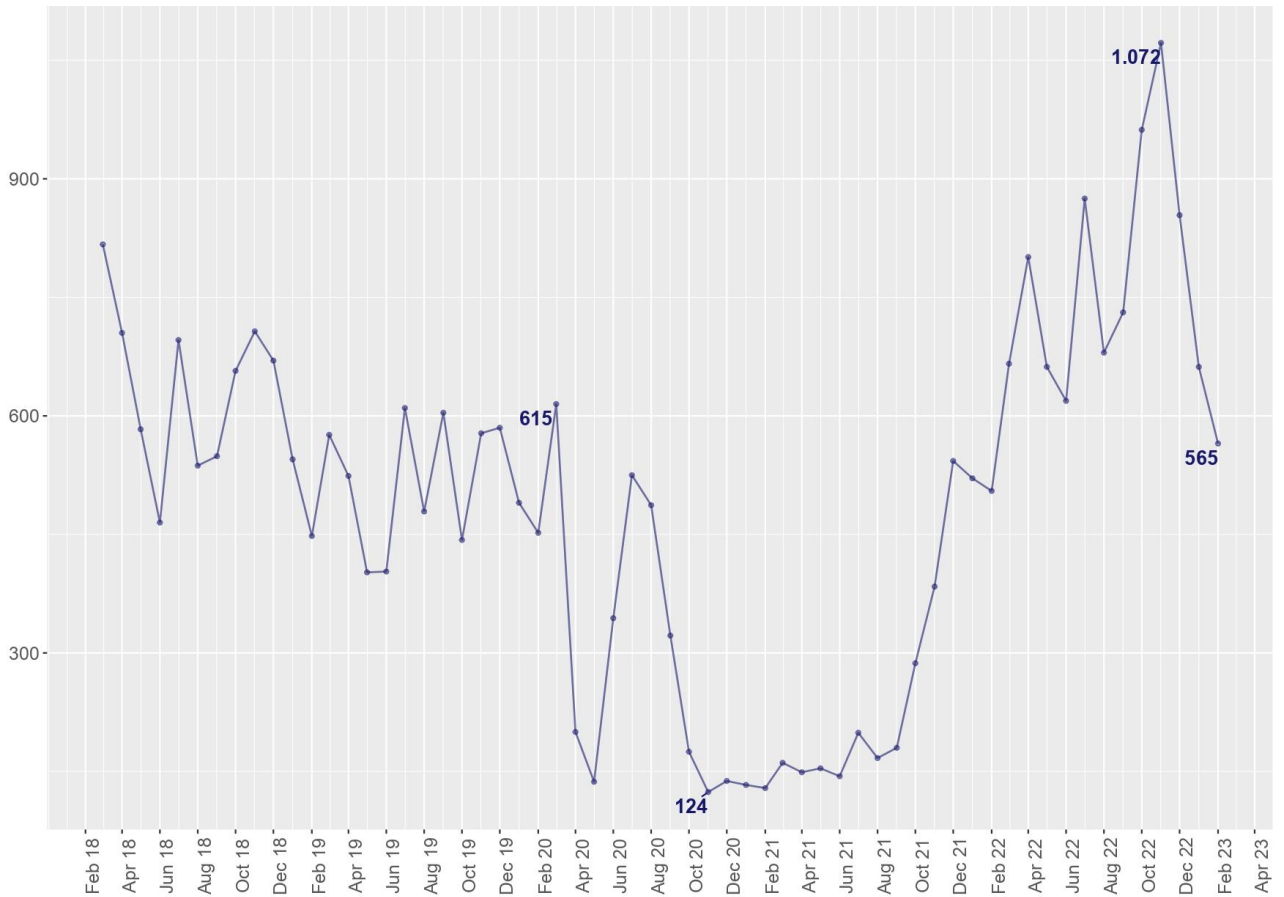
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ganancias

Ganancia promedio

En febrero de 2023 la ganancia promedio generada por el alquiler de una propiedad es de 565 dólares, mostrando un descenso de 47% respecto a noviembre de 2022 cuando se alcanzó el máximo de la serie histórica con 1.072 dólares. Al observar la evolución 2018-2023, el período pre pandemia muestra variaciones dentro de un cierto rango constante, mientras que en la post pandemia se observa una tendencia creciente.

Ganancia promedio mensual por propiedad. En dólares. 2018-2023.

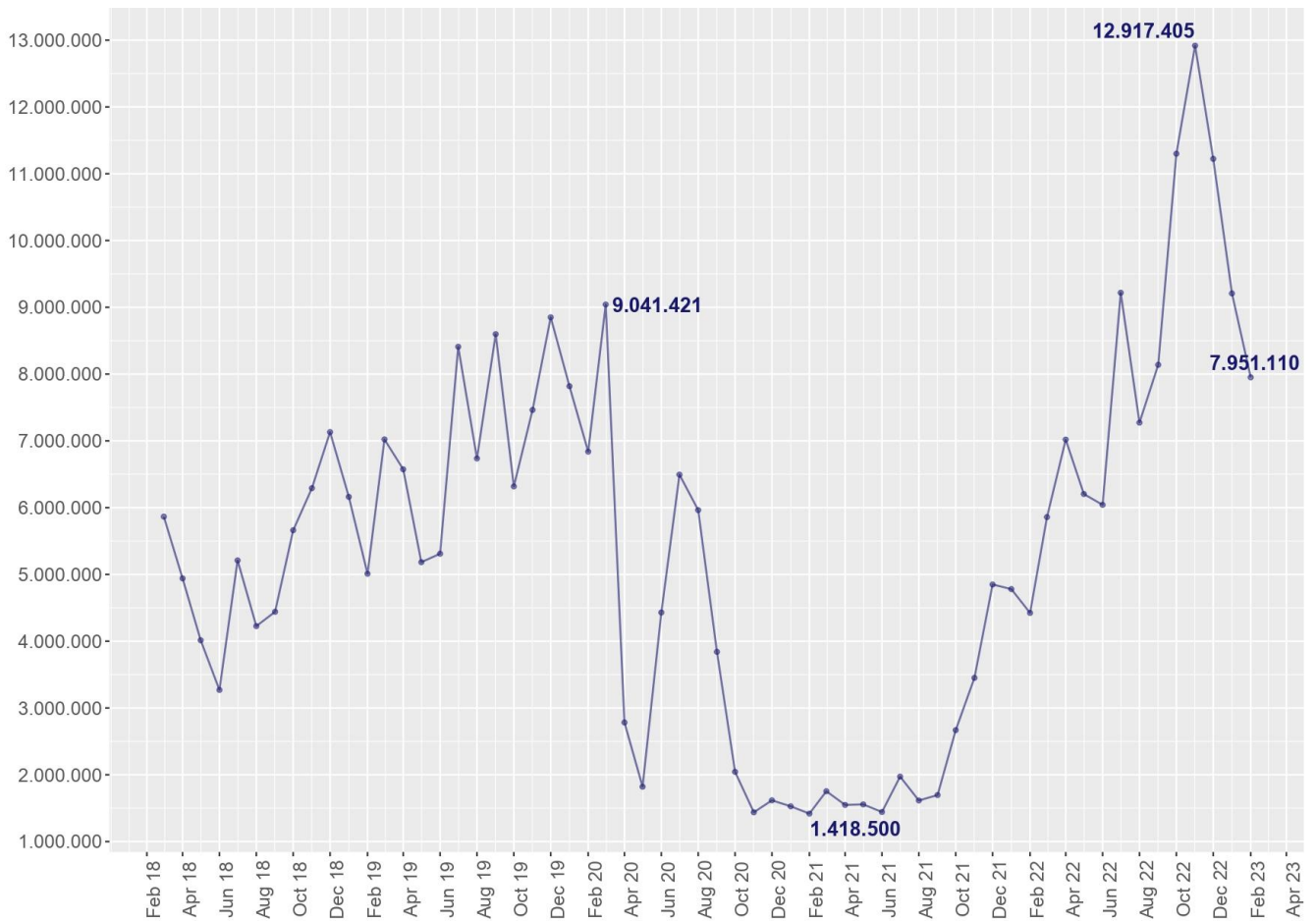


Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Ganancias totales

Las ganancias totales generadas a través de la plataforma en febrero de 2023 son de 7.951.110 de dólares, valor sensiblemente inferior al máximo de la serie 2018-2023 que se registró en noviembre de 2022 cuando ingresaron casi 13 millones de dólares.

Ganancias totales. En dólares. 2018-2023.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

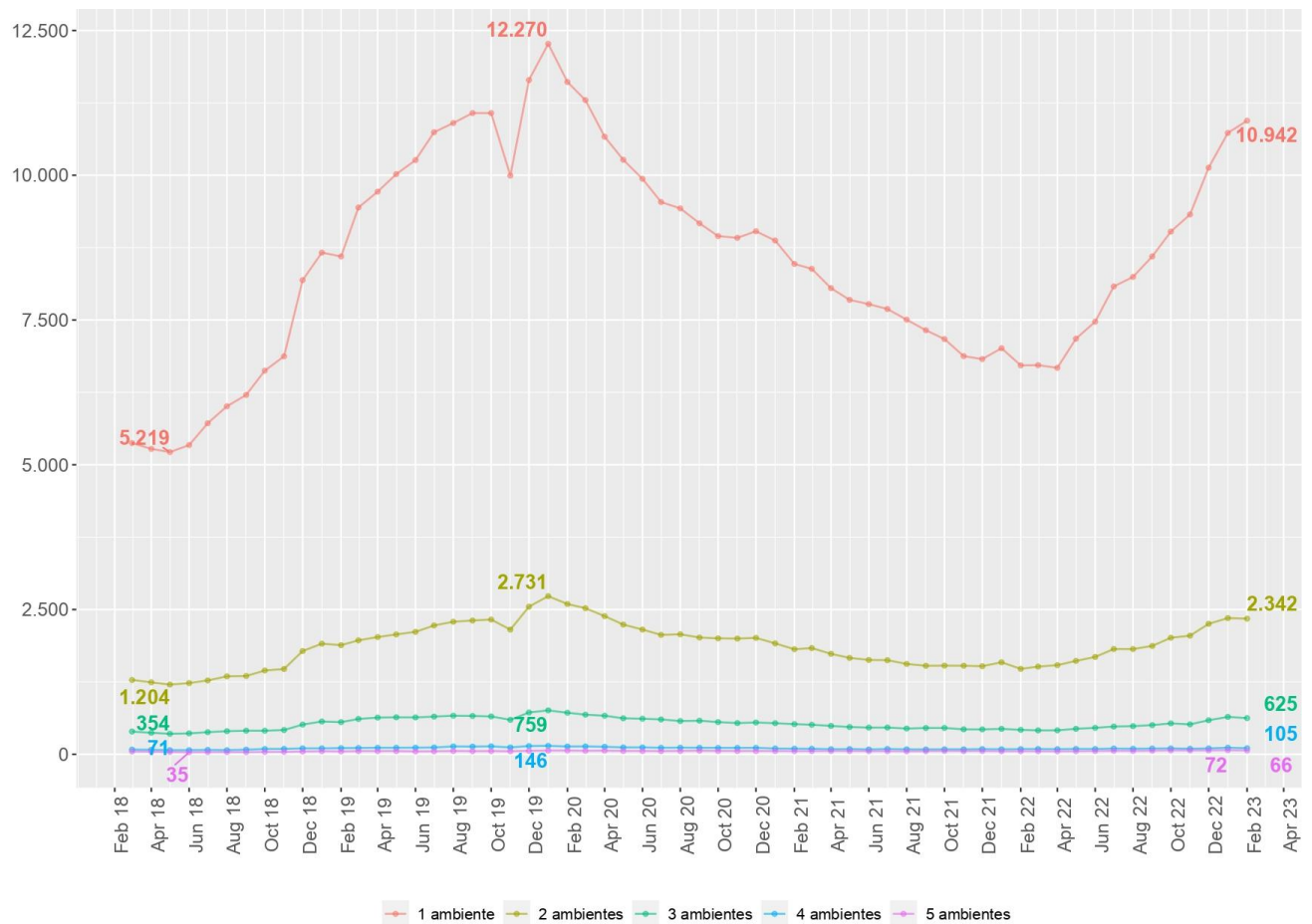
Tipologías arquitectónicas

Dimensiones de las propiedades

De las 14.080 ofertas activas, 10.942 corresponden a inmuebles de 1 ambiente y 2.342 a aquellos de dos ambientes, en una serie histórica donde los monoambientes dominan ampliamente las ofertas. Esto significa que **el 95% de los alquileres temporarios en la Ciudad de Buenos Aires corresponden a tipologías de 1 y 2 ambientes**, coincidiendo con el tipo mayoritario de permisos que se emiten para la construcción de unidades nuevas, de acuerdo a los datos disponibles en la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, cuya última actualización fue en 2019.

Como referencia, en enero de 2019 la mitad de las 1.114 viviendas nuevas solicitadas en permisos de construcción fueron departamentos de 1 y 2 ambientes, de los cuales la mitad correspondían a categorías lujosas y suntuosas.

Propiedades ofertadas según cantidad de ambientes. 2018-2023.



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

A pesar de la falta de datos actualizados del gobierno local, es importante plantear la hipótesis de que, **en una ciudad con población estable donde se produce permanentemente vivienda nueva, una parte significativa estaría siendo destinada al mercado de alquileres temporarios**. Desde 2008 (año en que se creó Airbnb) hasta 2018, en Buenos Aires se solicitaron permisos para construir más de 12.000.000 de metros cuadrados de viviendas nuevas, con una particular aceleración desde 2015 que muestra que la superficie solicitada en esos tres años creció 146% (DGEyC).

Despliegue territorial

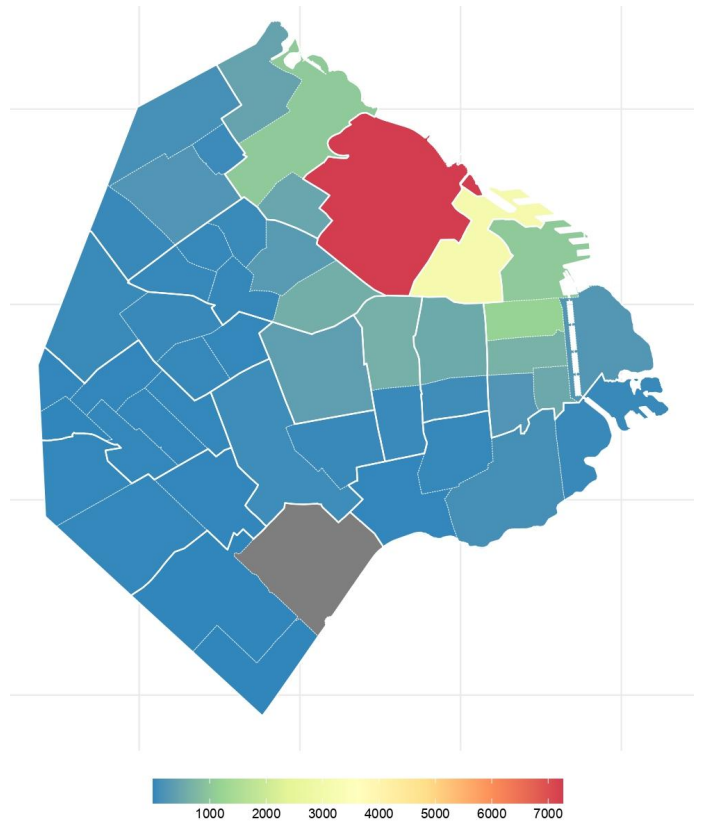
Localización y densidad de las ofertas

De acuerdo a los datos provistos por Inside Airbnb en marzo de 2023 hay 20.292 propiedades completas en oferta en Buenos Aires.

Al mapearlas de acuerdo a los barrios en los que se ubican, la tendencia de los últimos años se mantiene: los alquileres temporarios se localizan mayormente en el corredor norte de la Ciudad de Buenos Aires. Seis de cada diez están a lo largo de Nuñez, Belgrano, Palermo, Recoleta, Retiro y La Boca.

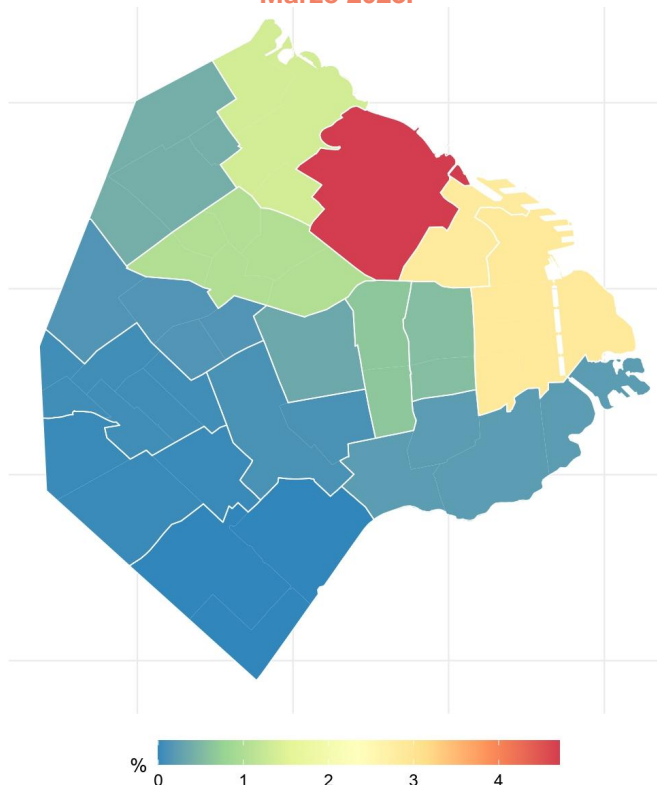
En Palermo y Recoleta están particularmente concentrados; allí se ofertan el 36% y 15% de las propiedades. Así, estos dos barrios concentran más de la mitad de las propiedades ofertadas en Buenos Aires.

Distribución de ofertas por barrio. Marzo 2023.



Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb.

Densidad de ofertas según viviendas totales. Marzo 2023.



Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb y Censo INDEC 2022

Tomando los datos de cantidad de viviendas por comuna del Censo 2022 es posible visualizar la relación con las ofertas de Airbnb. En este caso, también las mayores densidades se localizan en las comunas del corredor norte y nuevamente Palermo, que coincide con la comuna 14, exhibe la mayor densidad de alquileres temporarios con 4,71 AT/V. Es decir que **en Palermo hay 1 oferta de Airbnb cada 21 viviendas**; en tanto en 2019 había 1 cada 31, esta proporción viene avanzando aceleradamente.

Concentración de propiedades

Tipo de anfitriones

En marzo de 2023, **1,8% de los anfitriones corresponden a identidades digitales con más de 10 anuncios**, un aumento significativo respecto al relevamiento de 2019 cuando ese grupo representaba el 1,1% del total. Pero, además, es notable que dentro de ese grupo hay 24 anfitriones que ofertan de 50 a 99 anuncios y **hay 4 anfitriones que gestionan más de 100 anuncios cada uno**.

Anfitriones y viviendas según tipo de anfitrión. CABA. Marzo 2023.

	Anuncios por anfitrión					
	1	2	3-9	10-49	50-99	> 100
Anfitriones	8.697	1.232	866	171	24	4
	79,1%	11,2%	7,8%	1,56%	0,2%	0,04%
Viviendas	8697	2464	3772	3169	1669	527
	42,9%	12,2%	18,6%	15,6%	8,2%	2,6%

Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb.

El 45% de las viviendas relevadas está en manos de multi-anfitriones, identidades digitales que gestionan más de tres ofertas.

Disponibilidad anual

De las 20.292 propiedades disponibles en marzo de 2023, sólo el 25,5% está disponible menos de 90 días al año; es decir que **3 de cada 4 inmuebles de alquiler temporario en la Ciudad de Buenos Aires están en oferta más de tres meses al año**, constituyendo un parque que difícilmente cumpla otra función por fuera de ese mercado inmobiliario.

Al tomar como referencia el criterio temporal más conservador para definir los alquileres temporarios, que consiste en el umbral de los cuatro meses anuales, es posible afirmar que **más de quince mil propiedades en la Ciudad de Buenos Aires que podrían abastecer la oferta de alquileres permanentes han sido desplazadas hacia el mercado de alquileres temporarios**. En 2019 esta misma estimación se encontraba en las 9.338 unidades, de manera tal que sólo en cuatro años y con una pandemia de por medio, creció 62%.

Ofertas según tiempo en oferta. CABA. Marzo 2023

	< 30 días	31- 90 días	91-120 días	> 120 días
Ofertas	1.698	3.480	730	14.384
	8,4%	17,1%	3,6%	70,9%

Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb.

La administración de las 15.114 viviendas que en total se ofertan más de noventa días al año involucra a 8.362 anfitriones; al revisar en detalle este universo, se observa que casi el 2% son

anfitriones profesionales, que administran más de diez anuncios. Esas 152 identidades digitales manejan 3.738 viviendas, un promedio de 24 propiedades por anfitrión. En el análisis de CEM de 2019 esta variable tenía un valor 22, lo cual permite visualizar una posible tendencia de concentración de las ofertas que, en la medida en que no hay registro público de los propietarios reales, no es posible verificar con los datos disponibles.

Propiedades ofertadas más de 90 días según ID. CABA. Marzo 2023

	Anfitriones con más de 10 anuncios	Anfitriones con más de 50 anuncios	Anfitriones con más de 100 anuncios
Anfitriones (8.362 totales)	136	13	3
	1,63%	0,16%	0,04%
Viviendas (15.114 totales)	2.519	855	364
	16,66%	5,65%	2,4%

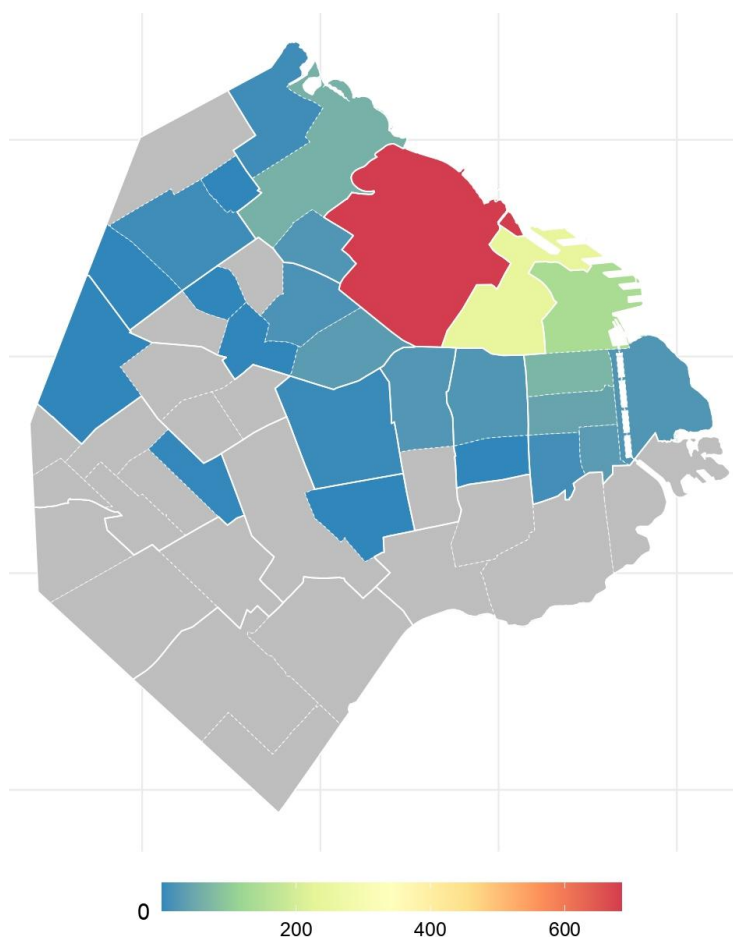
Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb.

En aquel estudio, las propiedades ofertadas más de noventa días al año que eran administradas por anfitriones con más de 10 anuncios representaban un 15.6%, mientras que en 2023 son más del 25%.

De esta forma, en la Ciudad de Buenos Aires **casi 1 de cada 5 ofertas activas en Airbnb son propiedades completas, disponibles más de tres meses al año y gestionadas por anfitriones corporativos, es decir, constituyen un mercado habitacional especulativo.**

Los anfitriones corporativos que gestionan propiedades completas más de noventa días al año no se distribuyen en toda la ciudad sino que están geográficamente concentrados en barrios donde el suelo es más caro, como Palermo y Recoleta, así como en otros que coinciden con zonas de desarrollo inmobiliario consolidado o en crecimiento. En líneas generales, la oferta de alquileres temporarios coincide con zonas de buena provisión de equipamientos urbanos ligados al comercio, la recreación y otras infraestructuras y servicios.

Anfitriones corporativos con propiedades ofertadas más de 90 días al año



Fuente: elaboración propia en base a Inside Airbnb

Conclusiones

Mientras los gobiernos de todos los niveles siguen sin regular adecuadamente el mercado de alquileres temporarios, **las ofertas en Argentina crecen aceleradamente y contribuyen a agudizar las dificultades de acceso a la vivienda para sectores cada vez más significativos de la población.**

La retracción durante la pandemia fue apenas una pausa en una tendencia consolidada de aumento de ofertas, reservas y ganancias. En algunas ciudades como Buenos Aires, Puerto Iguazú, Ushuaia, Bariloche la recuperación es veloz y en otras, como Mendoza, ya se superó el nivel pre-pandemia.

Las particularidades de cada ciudad, en términos de su jerarquía urbana, su matriz productiva, los indicadores de déficit habitacional, los precios del suelo, entre otras variables, exigen un análisis específico y pormenorizado para entender cómo se despliega el fenómeno y cuáles son los criterios para implementar políticas públicas que los aborden. El análisis comparativo de este estudio permite visualizar, por ejemplo, que en términos absolutos las ofertas y reservas son similares entre los GAUs chicos y las ciudades intermedias pero que estas últimas muestran un comportamiento mucho más variable. También evidencia que respecto a las ganancias promedio el panorama es muy disímil. Mientras en Buenos Aires cayeron a casi la mitad desde noviembre de 2022, en los GAUs más grandes crecen y en los chicos se amesetan. Las turísticas, que se destacan por los valores absolutos y también por los totales, mantienen ciclos estacionales constantes, en un comportamiento similar al de las ciudades intermedias.

Para realizar un análisis adecuado, es fundamental contar con **información** precisa y actualizada. Hoy no hay. Dado que las empresas de las plataformas no abren los datos y que ningún gobierno establece la obligatoriedad del registro de anfitriones y propiedades, los contenidos disponibles sólo pueden aproximarse al problema y plantear hipótesis sobre el funcionamiento de este mercado inmobiliario a partir de las manifestaciones cotidianas que, cada vez con mayor contundencia y masividad, evidencian los impactos de este fenómeno. La información es el paso cero para que el mercado de alquileres temporarios sea abordado adecuadamente por las políticas públicas.

Éstas siguen incluyendo cuestiones comerciales, de fiscalidad y turísticas, pero es urgente que el abordaje sea integral e integrado con la política habitacional. Siguiendo con un ejercicio de aproximación, al revisar la cantidad de ofertas de propiedades completas a través de Airbnb con el parque de viviendas existente de acuerdo al último censo realizado en 2022, es posible construir un indicador de densidad que sea útil para monitorear y evaluar las dinámicas de este mercado. En algunas de las ciudades relevadas los datos censales no están desagregados al mismo nivel que los provistos por AirDNA; sin embargo, esto plantea el escenario más conservador en tanto es probable que en ciudades como Villa La Angostura el parque habitacional sea inferior al del departamento de Los Lagos, actualmente disponible.

Las ciudades turísticas exhiben los valores más altos: en San Martín de los Andes, más del 4% de las viviendas están destinadas a alquileres temporarios, mientras que Bariloche, Pinamar y Ushuaia están en torno al 2.7%. En el extremo inferior se encuentran las ciudades que forman parte de Grandes Aglomerados Urbanos que, a excepción de Mendoza que tiene un claro desarrollo turístico, no superan el 0.2% de alquileres temporarios respecto al parque habitacional total.

¿Cuánto es “mucho”? No hay respuestas unívocas pero sí un criterio que debería orientar la discusión: las posibilidades de acceso de la población residente a una vivienda digna, es decir, económicamente asequible, bien localizada, adecuada en su espacialidad y correctamente provista de servicios e infraestructura urbana.

Viviendas de Airbnb en relación a viviendas totales. Marzo 2023. Por ciudad.

	Viviendas Censo 2022	Viviendas Airbnb	
San Martín de los Andes (Lácar)	16.532	684	4,14%
Bariloche	67.598	1.877	2,78%
Pinamar	32.076	875	2,73%
Ushuaia	30.372	801	2,64%
Mendoza	60.477	1.277	2,11%
Villa La Angostura (Los Lagos)	6.537	129	1,97%
Puerto Iguazú (Iguazú)	34.979	352	1,01%
Villa Gesell	31.057	293	0,94%
CABA	1.638.764	14.080	0,86%
Mar del Plata (Gral. Pueyrredón)	348.264	2.352	0,68%
Villa Carlos Paz (Punilla)	108.032	475	0,44%
Tandil	64.652	262	0,41%
Salta	207.793	750	0,36%
San Rafael	82.865	237	0,29%
Necochea	49.557	116	0,23%
Jujuy	106.988	208	0,19%
Córdoba	621.047	1.164	0,19%
Rosario	571.423	755	0,13%
Tucumán	202.640	251	0,12%
Neuquén	175.795	157	0,09%
La Plata	328.904	227	0,07%
Santa Fe	225.917	138	0,06%

Fuente: elaboración propia en base a AirDNA e INDEC.

Finalmente, sigue siendo necesario que la información permita abordar diferencialmente el tipo de anfitriones. Los pequeños propietarios representan un sector que, con medidas de apoyo económico para reducir la generación de ingresos que hoy realizan a través de la explotación de inmuebles, puede contribuir a mejorar la oferta de alquileres permanente. En el otro extremo, los anfitriones corporativos realizan una actividad comercial altamente especulativa y tienen una responsabilidad fundamental en el retiro masivo de propiedades que podrían volcarse al alquiler permanente y, en simultáneo, motorizan procesos de gentrificación de los barrios.

Los gobiernos, a través de quienes conducen ejecutivos y legislativos en cada nivel, deben comprender la complejidad del fenómeno de los alquileres temporarios y la gravedad de sus impactos como mercado desregulado. Y las políticas públicas tomarlo como un tema urgente en la agenda del siglo veintiuno.

Bibliografía

- Aguilera, Thomas; Francesca Artioli; Claire Colomb (2021) “Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan”. En *Environment and Planning A*, 2021, 53 (7), pp.1689-1712. Disponible en <https://hal.science/hal-02283143/file/EPA-Final%20as%20published%20online-RPS.pdf>
- Bartolomeia, Raúl Santiago; Deepak Lamba Nieves; Enrique A. Figueroa Grillasca; Ysatis A. Santiago Venegas (2022) “The Impact of Short-Term Rentals in Puerto Rico: 2014-2020”. Informe del Center for a New Economy, Puerto Rico. Disponible en: <https://grupocne.org/wp-content/uploads/2022/12/2022.12.12-The-Impact-of-Short-Term-Rentals-in-Puerto-Rico-2014-2020.pdf>
- Chen, Zhenshuo; Guowen Liu; Inmaculada Arnedillo-Sánchez (2022) “Identification of the Breach of Short-term Rental Regulations in Irish Rent Pressure”. En *TechRxiv*. Disponible en: https://www.techrxiv.org/articles/preprint/Identification_of_the_Breach_of_Short-term_Rental_Regulations_in_Irish_Rent_Pressure_Zones/21625214/1
- Cocola-Gant, Agustín; Jaime Jover; Luis Carvalho, Luis; Pedro Chamusca (2021) “Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. En *Tourism Management Perspectives*, n° 40. Disponible en https://www.researchgate.net/publication/352996634_Corporate_hosts_The_rise_of_professional_management_in_the_short-term_rental_industry
- Furukawa, Norrie; Motoharu Onuki (2019) “The design and effects of short-term rental regulation”. En *Current Issues in Tourism*. 25. 1-16. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/334278955_The_design_and_effects_of_short-term_rental_regulation
- Granero Realini, Guadalupe (2019) “Airbnb en el mundo: ciudades distintas, impactos similares”. Serie Documentos Centro de Estudios Metropolitano N°20. Disponible en: <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2019/02/12/airbnb-en-el-mundo/>
- Granero Realini, Guadalupe (2019) “Viviendas en conflicto. El despliegue de Airbnb en Buenos Aires”. Serie Documentos Centro de Estudios Metropolitano N°22. Disponible en: <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2019/07/19/el-despliegue-de-airbnb-en-buenos-aires/>
- Lerena Rongvaux, Natalia (2022) “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. *Geograficando*, 18 (2), e115. En *Memoria Académica*. Disponible en: https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.15249/pr.15249.pdf
- Lestegás, Iago; João Seixas; Rubén-Camilo Lois-González (2019) “Commodifying Lisbon: A Study on the Spatial Concentration of Short-Term Rentals”. En *Social Sciences* 8, 33. Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/330640248_Commodifying_Lisbon_A_Study_on_the_Spatial_Concentration_of_Short-Term_Rentals

- Lima, Valesca (2019) “Towards an understanding of the regional impact of Airbnb in Ireland”. En Regional Studies, Regional Science. Disponible en: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/21681376.2018.1562366>
- Shabrina, Zahratu (2020) “The impact of the platform economy in cities: the case of Airbnb”. [Tesis de doctorado no publicada]. University College London. Disponible en: <https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10093740/>
- Shabrina, Zahratu ; Elsa Arcaute; Michael Batty (2022) “Airbnb and its potential impact on the London housing market”. En Urban Studies Vol. 59(1) 197–221. Disponible en: <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0042098020970865>
- Söderström, Ola; Anne Cécile Mermet (2020) “When Airbnb Sits in the Control Room: Platform Urbanism as Actually Existing Smart Urbanism in Reykjavík”. En Frontiers in Sustainable Cities 2:15. Disponible en: <https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/frsc.2020.00015/full>

ÁREA URBANA

CEM | Centro de Estudios Metropolitanos

