

## LOS ALQUILERES TEMPORARIOS COMO NUEVAS FORMAS DE VALORIZACIÓN INMOBILIARIA. Miradas desde Buenos Aires.

*SHORT-TERM RENTALS AS EMERGING FORMS OF REAL ESTATE ASSESSMENT. INSIGHTS FROM BUENOS AIRES.  
MERCADOS DE ALUGUEL TEMPORÁRIO COMO NOVAS FORMAS DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. PERSPECTIVAS  
DESDE BUENOS AIRES.*

### RESUMEN

El presente trabajo explora la emergencia de los alquileres temporarios en la Ciudad de Buenos Aires, un fenómeno poco indagado en América Latina. Se argumenta que los alquileres temporarios son una modalidad flexible de acumulación e inversión del excedente, que acelera la rotación del capital y lo moviliza globalmente a través de nuevos instrumentos financieros transnacionales, mientras que, a nivel local, refuerza los problemas de acceso a la vivienda. A partir del relevamiento de las ofertas en Airbnb, entrevistas a actores clave y el relevamiento de fuentes gubernamentales, se analizan tres dimensiones principales del fenómeno en Ciudad de Buenos Aires: los efectos socio urbanos, la emergencia de nuevos actores en la cadena de extracción de rentas inmobiliarias y el papel del estado en la proliferación de los alquileres temporales. Entre los principales resultados, se verifica que esta modalidad de alquiler reproduce y profundiza las desigualdades socio territoriales, que los alquileres temporarios han dado lugar a nuevos y renovados actores -nacionales y transnacionales- en la cadena de extracción de rentas urbanas en Buenos Aires, y que el estado local ha contribuido -por acción y por omisión- con el despliegue de los alquileres temporarios, sin considerar los efectos negativos sobre el acceso a la vivienda en alquiler de los residentes locales.

**Palabras Clave:** alquileres temporários; mercado inmobiliario; *Airbnb*; ciudad de Buenos Aires.

### ABSTRACT

This paper explores the emergence of short-term rentals (STR) in Buenos Aires, a phenomenon that has been little explored in Latin America. We argue that STR are a flexible modality of real estate rent which accelerates the turnover of capital and mobilizes it globally through new transnational financial instruments, while, at the local level, it reinforces the problems of access to housing. Using data gathered from Airbnb listings, interviews with key stakeholders, and government sources, three main dimensions of the phenomenon in Buenos Aires are analyzed: socio-urban effects, the emergence of new actors in the urban rental chain, and the role of the state in the proliferation of short-term lets. Among the main findings, we observed that (a) this rental model reproduces and deepens socio-territorial inequalities; (b) the STR have given rise to new and renewed actors -national and transnational- in the chain of real estate rent extraction in Buenos Aires; and (c) the local state has contributed -by action and omission- to the deployment of STR, avoiding the negative effects on local residents' access to rental housing.

**Keywords:** short-term rentals (STR); real estate; Airbnb; Buenos Aires.

 Natalia Lerena<sup>a</sup>  
 Luciana Rodríguez<sup>b</sup>  
 Laila Sabán<sup>c</sup>  
 Felipe Guzmán<sup>d</sup>

<sup>a</sup> Universidad de Buenos Aires (UBA),  
Buenos Aires, Argentina

<sup>b</sup> Universidad de Buenos Aires (UBA),  
Buenos Aires, Argentina

<sup>c</sup> Universidad de Buenos Aires (UBA),  
Buenos Aires, Argentina

<sup>d</sup> Universidad de Buenos Aires (UBA),  
Buenos Aires, Argentina

DOI: 10.12957/geouerj.2024.83551

### Correspondência:

lerena.natalia@conicet.gov.ar

**Recebido em:** 15 abr. 2024

**Revisado em:** 20 mai. 2024

**Aceito em:** 08 jun. 2024



## RESUMO

O presente trabalho explora a emergência dos aluguéis temporários na Cidade de Buenos Aires, um fenômeno pouco investigado na América Latina. Argumenta-se que os aluguéis temporários são uma modalidade flexível de acumulação e investimento do excedente, que acelera a rotação do capital e o mobiliza globalmente através de novos instrumentos financeiros transnacionais, enquanto, a nível local, reforça os problemas de acesso à habitação. Com base num levantamento das ofertas na Airbnb, entrevistas com atores chave e o levantamento de fontes governamentais, analisam-se três dimensões principais do fenômeno na Cidade de Buenos Aires: os efeitos socio-urbanos, a emergência de novos atores na cadeia de extração de rendas imobiliárias e o papel do estado na proliferação dos aluguéis temporários. Entre os principais resultados, verifica-se que essa modalidade de aluguel reproduz e aprofunda as desigualdades socio-territoriais, que os aluguéis temporários deram lugar a novos e renovados atores - nacionais e transnacionais - na cadeia de extração de rendas urbanas em Buenos Aires, e que o estado local contribuiu - por ação e por omissão - com o desenvolvimento dos aluguéis temporários, sem considerar os efeitos negativos sobre o acesso à habitação para aluguel dos residentes locais.

**Palavras-chave:** aluguéis temporários; mercado imobiliário; Airbnb; cidade de Buenos Aires.



## INTRODUCCIÓN Y PLANTEO DEL PROBLEMA

Durante las primeras décadas del siglo XXI, el “Capitalismo de Plataformas” (Srnicsek, 2018) ha modificado y transformado significativamente la vida urbana, generando nuevas formas de conocer, entender, trabajar y habitar la ciudad, dando lugar a un “urbanismo de plataformas” (Sadowsky, 2020; Graham, 2020). Los impactos en el mercado inmobiliario, el turismo urbano y la vivienda, a través de plataformas de alojamiento temporario, como Airbnb, son algunos de los principales interrogantes entre los estudios urbanos.

Aunque plataformas como Airbnb revolucionaron primero los mercados de alquileres temporales de inmuebles con fines turísticos y el sector de alojamientos turísticos hoteleros (Moreno-Izquierdo et al. 2016; Ustrov, 2020), rápidamente avanzó sobre los mercados de alquileres de viviendas permanentes, que se orientaron hacia el alquiler temporario, sobre todo a extranjeros/as, provocando aumento de precios y restricción de la oferta para los residentes locales (Gil-García, 2020; Cocola-Gant & Gago, 2019; Gil-García & Sequera, 2018). Así, el alquiler temporario o short-term rental (STR, por sus siglas en inglés) aparece como un nuevo producto inmobiliario, que viene generando conflictos para el acceso a la vivienda y al hábitat en muchas ciudades del mundo.

La mayoría de los estudios sobre STR abordan el fenómeno desde los conceptos de turistificación (Jover & Díaz-Parra, 2020; Díaz-Parra & Sequera, 2021) o gentrificación turística (Gotham, 2005; Cocola-Gant, 2018; Yrigoy, 2017), poniendo 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 & Weisler, 2018; Zou, 2019), en los efectos de desplazamiento de sectores de bajos ingresos (Pinkster & Boterman, 2017) y en las resistencias a estos procesos (Gil y Sequera, 2018). En líneas generales, todos estos trabajos coinciden en que los STR favorecieron el surgimiento de nuevas formas de inversión del excedente y acumulación de capital en las ciudades (Gil García, 2020; Cocola-Gant & Gago, 2019; Gil & Sequera, 2018), lo que ha impulsado la financiarización y transformado los mercados inmobiliarios locales (Fields & Rogers, 2021; Sadowski, 2020; Shaw, 2020).

Desde otro foco, cada vez más trabajos han dado cuenta del rol central que los gobiernos han cumplido en la proliferación de los STR en muchas ciudades (Jover y Cocola-Gant, 2022), mientras que otros analizan los desafíos de su regulación (Colomb & Moreira de Souza, 2021; von Briel & Dolnicar, 2020; SELC, 2016).

Mientras la bibliografía da cuenta de una prolifera reflexión en torno al tema para las ciudades de Europa y Estados Unidos, en América Latina restan reflexiones que organicen los principales rasgos del mercado de alquiler temporario y sus efectos socio territoriales, particularmente desde una lectura de la economía política



y los estudios urbanos. No obstante, en América Latina la oferta de Airbnb es similar a la de grandes ciudades europeas y estadounidenses. Por ejemplo, mientras que, en Barcelona, Nueva York y Berlín se ofrecieron 18.321, 32.202 y 13.327 alquileres respectivamente, en Buenos Aires, Ciudad de México y Río de Janeiro existían 33.490, 26.760 y 36.008, respectivamente (Inside Airbnb, 2023).

Revisiones bibliográficas latinoamericanas sobre el fenómeno Airbnb (Lerena & Rodríguez, 2023; Sabán y Rodríguez Moz, 2022) señalan algunas temáticas recurrentes, desde distintos enfoques, no necesariamente críticos: las preferencias de los/las usuarios/as y su comprensión del concepto de “economía compartida”, desde los enfoques del turismo y los negocios (Bezerra et al., 2017; Campos, 2018); las plataformas como innovación disruptiva y nuevo modelo de negocio basado en nuevas tecnologías, desde los estudios informáticos (De Souza et al., 2016; Canedo, 2019); y las percepciones estéticas de los/las usuarios/as, desde la arquitectura (Carrión, 2020).

Entre las perspectivas con foco en los estudios urbanos, algunos trabajos analizan los problemas de regulación del mercado laboral y el marco tributario frente a los desafíos de las economías de plataforma (ver Amunátegui, 2019); y el estudio de los efectos del turismo en las ciudades y las tensiones generadas entre los usos turísticos y tradicionales (ver González et al., 2020; Lerena & Rodríguez, 2019). Actualmente, las investigaciones, que dialogan poco entre sí, se enfocan en los impactos de los STR sobre el mercado de vivienda asequible, en grandes ciudades como Buenos Aires, Río de Janeiro, Ciudad de México, San Pablo y Santiago (Lerena, 2022; Cícero Ferreira, 2021; González Loyde, 2023; Rolnik et al., 2021), y también en ciudades turísticas más pequeñas, fundamentalmente en Brasil y Chile (Braga-de-Souza y Leonelli, 2023; Cáceres, 2023).

A partir de esta revisión del problema, el presente trabajo se propone comprender la naturaleza de los STR y sus principales efectos socio territoriales en la Ciudad de Buenos Aires, como una aproximación al fenómeno en América Latina. De acuerdo con algunos trabajos que analizan el fenómeno de los STR desde la economía política (Jover y Cocola-Gant, 2022; Gil García, 2023), postulamos que la emergencia de este mercado de alquiler debe comprenderse en el marco de la reestructuración del actual régimen de acumulación financiarizado (Chesnais, 2003), que se caracteriza por profundizar su carácter rentista (Christophers, 2020).

Así, no se trata únicamente de disrupciones tecnológicas o de nuevas formas de hacer turismo: los STR implican nuevas formas de valorización inmobiliaria, que favorecen la concentración entre empresas de servicios y los propietarios de suelo —locales y transnacionales—, profundizando la crisis de acceso a la vivienda y al alquiler. Los STR son una modalidad flexible de acumulación e inversión del excedente, que



acelera la rotación del capital y lo moviliza globalmente a través de nuevos instrumentos financieros transnacionales (como Paypal, Payoneer, etc).

En términos políticos, los STR se expanden en un contexto de empresarialismo urbano (Harvey, 1989). Los gobiernos locales no sólo tienen una incidencia prácticamente nula en la regulación de estas nuevas formas de renta inmobiliaria, sino que, por el contrario, desarrollan instrumentos para estimular su crecimiento, en la continua competencia interurbana por la atracción de capitales nacionales y extranjeros (Vainer, 2000).

Desde este marco, el presente trabajo, que forma parte de una investigación en curso, se propone indagar en tres dimensiones de la emergencia de los alquileres temporarios en la ciudad de Buenos Aires: los efectos socio-urbanos, los actores privados de la oferta que emergen o que se transforman en sintonía con las transformaciones y el rol del estado en la consolidación de este mercado. Buscamos demostrar de qué maneras esta modalidad de alquiler reproduce y profundiza las desigualdades socio territoriales; que los STR han dado lugar a nuevos y renovados actores -nacionales y transnacionales- en la cadena de extracción de rentas en Buenos Aires; y que el estado local ha contribuido -por acción y por omisión- con el despliegue de los STR, sin evaluar los posibles efectos negativos sobre los residentes locales.

## METODOLOGÍA

Para indagar sobre los efectos territoriales de la emergencia de los STR en Buenos Aires, se adoptó una estrategia cualitativa, a partir de las tres dimensiones de análisis antes presentadas: a) efectos socio urbanos de los STR; b) actores de la oferta en el mercado de alquileres temporales y c) rol del estado y políticas públicas en relación al mercado de alquileres temporales.

Para abordar la dimensión de los efectos socio urbanos, se realizó una sistematización y caracterización de las ofertas de alquileres temporales y su relación con el mercado de alquileres de largo plazo. Para eso, se tomaron como fuentes de datos la plataforma *Inside Airbnb* e información sobre el mercado inmobiliario de alquiler a largo plazo, sistematizada por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la ciudad y el portal de ofertas inmobiliarias Zonaprop<sup>1</sup>. Se indagó sobre la cantidad y evolución de ofertas de alquiler temporario y su distribución territorial, y su relación con los precios de alquiler convencional.

Para abordar la dimensión de los actores particulares, se realizaron 18 entrevistas semiestructuradas a propietarios/as y a gestores (independientes y profesionalizados) de alquileres temporales, entre octubre de

---

<sup>1</sup><https://www.zonaprop.com.ar/>



2023 y marzo de 2024. En las entrevistas se indagó sobre sus trayectorias, motivaciones y expectativas para participar en este mercado. Estas entrevistas se complementaron con una sistematización de comentarios de dos grupos de Facebook de anfitriones de Airbnb durante enero y marzo de 2024, siguiendo con la metodología propuesta en Ventura (2022).

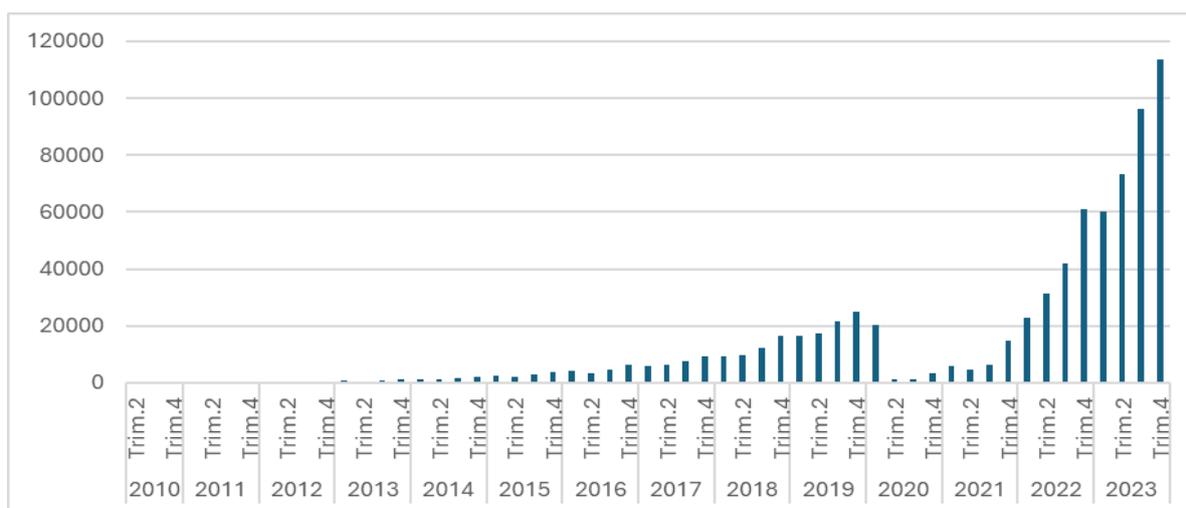
Finalmente, para conocer el rol del estado local en la expansión del mercado de alquileres temporarios en Buenos Aires, se analizaron las tres principales iniciativas públicas vinculadas con este mercado: a) la ley 6.225 de regulación de los alquileres temporarios, b) la política NomadsBA, de atracción de Nómadas Digitales; y c) el Plan de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires.

### Resultados: los STR como formas emergentes de valorización inmobiliaria en Ciudad de Buenos Aires

*Expansión del mercado de STR, restricción de alquileres de largo plazo y nuevas fronteras de valorización del espacio urbano*

Los primeros registros de actividad de la plataforma Airbnb en Buenos Aires son del año 2010. Desde entonces, la oferta ha crecido exponencialmente, con excepción del período de pandemia COVID-19, luego del cual se recupera muy rápidamente (Figura 1).

Figura N°1 Cantidad de reseñas de huéspedes (proxy de ofertas) en Airbnb 2010-2023, Ciudad de Buenos Aires.

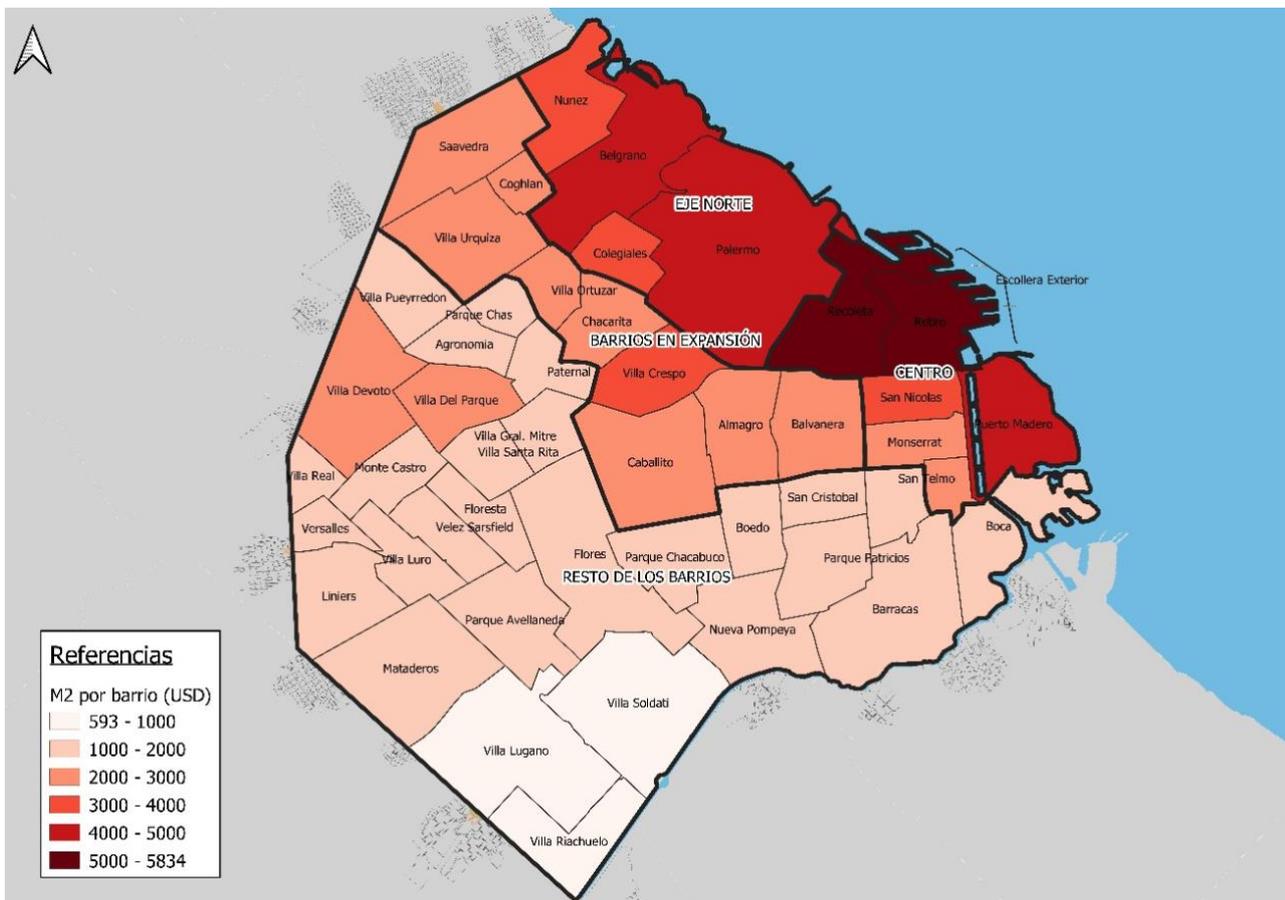


Fuente: Inside Airbnb, 2024

En marzo de 2024 se ofertaron 33.490 viviendas. El 90% corresponden a departamentos o casas completas, y el 10% restante a habitaciones en viviendas compartidas. Los altos porcentajes de viviendas completas por sobre las habitaciones en viviendas compartidas demuestran, tal como sucede en otras ciudades (Cocola-Gant et al., 2021; Gil García, 2020), que el alquiler temporario supera ampliamente la lógica de “sharing economies”.

La distribución de viviendas de alquiler temporario reproduce el patrón tradicional de valorización en la ciudad: la mayoría se concentran en el área central y a lo largo del eje norte, especialmente en los barrios de Palermo, Retiro, Recoleta y Belgrano (Figura 3)<sup>2</sup>. Estas son las áreas que concentran mejores atributos urbanos (servicios e infraestructura, accesibilidad, espacios verdes, seguridad).

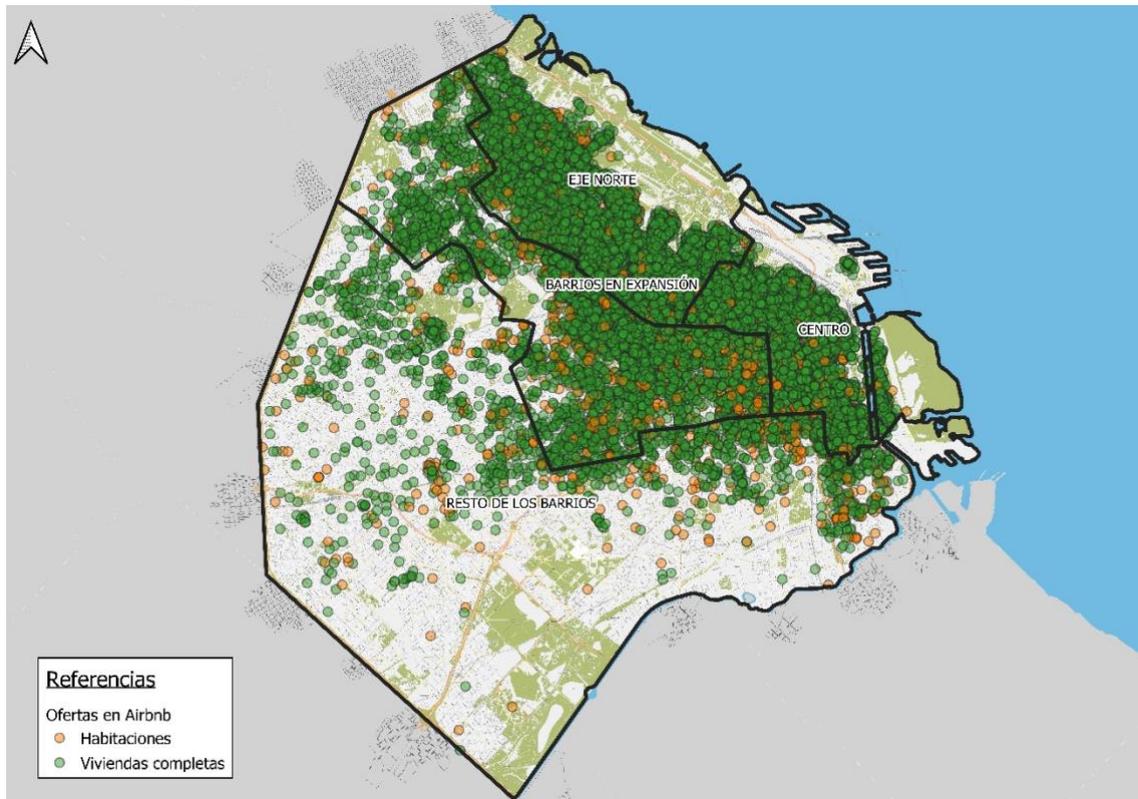
Figura Nº 2. Precios del suelo (USD), barrios y zonas de estudio. Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Fuente: Elaboración propia en base a Buenos Aires Data (<https://data.buenosaires.gov.ar/>)

<sup>2</sup> Basados en la cantidad de ofertas publicadas en Airbnb y en los precios del suelo, se propone un análisis de la evolución de las ofertas por barrios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a partir de cuatro categorías: Centro, Eje Norte, Zona de expansión y Resto de los barrios.

Figura N°3. Distribución territorial de las ofertas de Airbnb en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



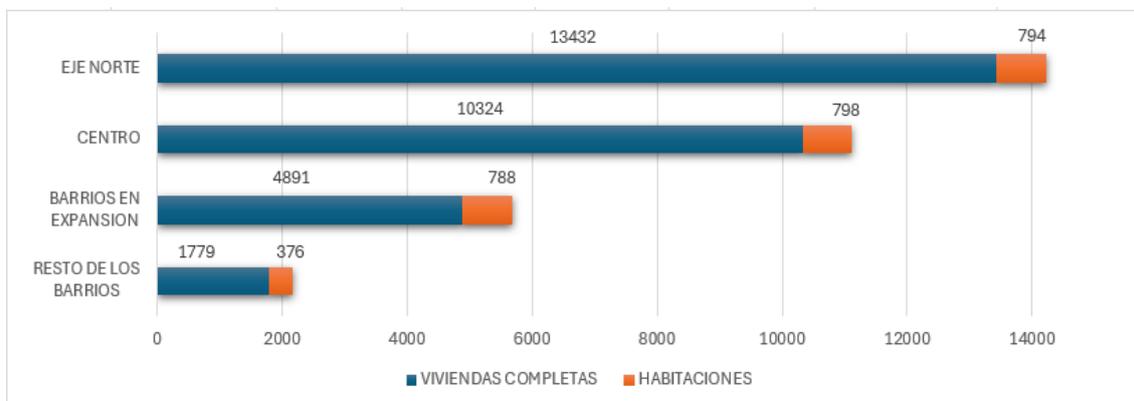
Fuente: Elaboración propia en base a Inside Airbnb

Sin embargo, actualmente la presencia de Airbnb se extiende más allá de las áreas más concentradas, y en la medida que la demanda se diversifica: las entrevistas con propietarios informan que hay personas que eligen activamente áreas alejadas de los centros turísticos consolidados, porque buscan proximidad a familiares, a ciertos hospitales, universidades, barrios más tranquilos<sup>3</sup>, con independencia de los precios.

En los barrios que están por fuera de los circuitos turísticos y de los mercados inmobiliarios más concentrados, el alquiler de habitaciones en viviendas compartidas representa un 17% del total de ofertas, muy por encima del 6% en el Eje Norte (Figura N°4 y Tabla N°1). En un contexto de precarización de las condiciones de vida, el alquiler de habitaciones en la vivienda propia podría estar siendo una estrategia de complemento de ingresos por parte de sectores medios empobrecidos, cuestión que ha sido interrogada en otras ciudades (Arias-Sans et al., 2022; Stabrowski, 2017; Semi y Tonetta, 2021).

<sup>3</sup> 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.

Figura N°4. Proporción de viviendas completas y habitaciones publicadas en Airbnb en distintos sectores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de InsideAirbnb, 2024

La expansión del alquiler de corto plazo más allá de las áreas consolidadas por el turismo y el mercado inmobiliario abre nuevas fronteras de mercantilización de la ciudad, en dos escalas: a escala barrial, por el avance sobre el patrimonio local tangible e intangible. A escala doméstica, porque el alquiler de una habitación en la vivienda propia monetiza un espacio de refugio y un tiempo libre que, hasta el momento, permanecían fuera de los límites del capital<sup>4</sup>.

Tabla N°1. Proporción de viviendas completas y habitaciones publicadas en Airbnb en distintos sectores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

SECTORES	Viviendas	% Viviendas	Habitaciones	% Habitaciones	Otros	%Otros	TOTALES
EJE NORTE	13432	93,92%	794	5,55%	75	0,52%	14301
CENTRO	10324	91,61%	798	7,08%	147	1,30%	11269
BARRIOS EN EXPANSION	4891	85,43%	788	13,76%	46	0,80%	5725
RESTO DE LOS BARRIOS	1779	81,05%	376	17,13%	40	1,82%	2195
<b>Total general</b>	<b>30426</b>	<b>90,85%</b>	<b>2756</b>	<b>8,23%</b>	<b>308</b>	<b>0,92%</b>	<b>33490</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de InsideAirbnb, 2024

En Argentina, la proliferación del mercado de alquileres temporales tuvo lugar en un contexto de crisis económica, especialmente de fuerte inflación. A diferencia de la modalidad convencional, esta nueva forma de alquiler ha permitido a los propietarios: (a) obtener divisas (generalmente dólares estadounidenses)<sup>5</sup>, y (b)

<sup>4</sup> Con esto no estamos diciendo que se trate de una modalidad de alquiler inexistente con anterioridad. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre en otras ciudades del mundo, el subalquiler por parte de las clases medias es un fenómeno marginal en la Ciudad de Buenos Aires. No puede decirse lo mismo para el caso de los sectores populares, como puede observarse en el caso de los Conventillos o los Hoteles pensión (Toscani, 2021).

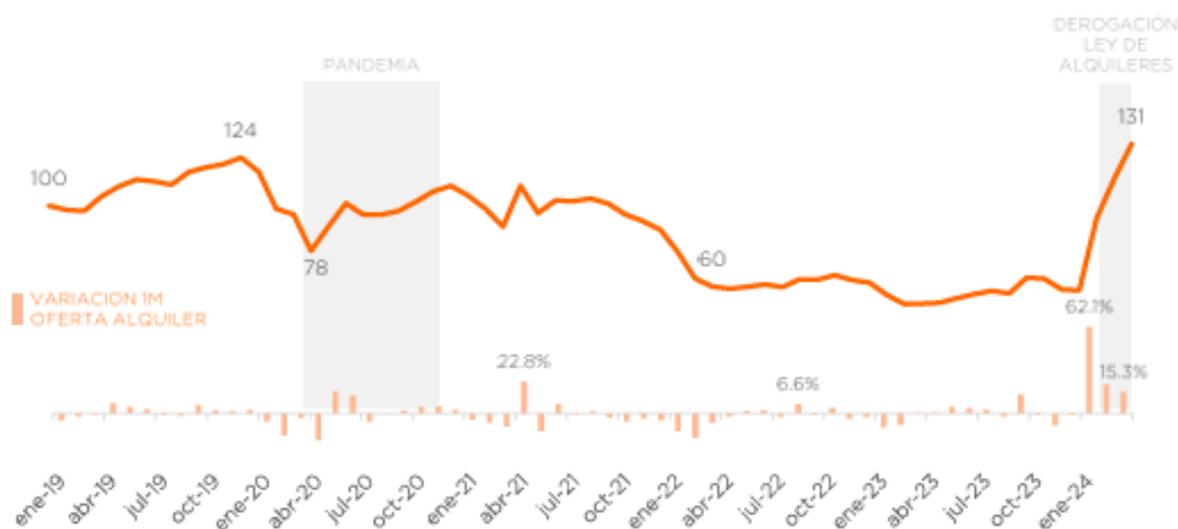
<sup>5</sup> Cabe aclarar que el acceso a divisas por esta vía se logra sólo en forma ilegal, ya que en Argentina el mercado de alquiler de vivienda, y de compraventa de cualquier bien o servicio, se transa en pesos argentinos.



actualizar los precios con total flexibilidad. Esto es percibido por los propietarios como un resguardo financiero, frente a la desvalorización de la moneda local.

El contexto económico se combinó con un intento de regulación estricta del mercado de alquiler de viviendas, mediante la Ley 27.551 (hoy derogada mediante el DNU 70/23), que buscaba subsanar los problemas de acceso y permanencia al alquiler por parte de grandes sectores sociales. Su falta de control generó un efecto opuesto: inhibió a muchos propietarios a colocar sus viviendas en el mercado de largo plazo y reforzó su migración hacia el mercado de alquileres temporarios, algo que comienza a revertirse luego de la derogación de la Ley (Figura N°5).

Figura N°5. Evolución mensual de la cantidad de avisos de ofertas de alquiler de largo plazo en el portal Zonaprop (2019-2024). Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Informa Zonaprop, consultado 15/04/24

Desde 2023, la combinación entre la desregulación del mercado de largo plazo (debido al DNU vigente) y cierta saturación del mercado de alquiler temporario dio lugar a una suerte de convergencia entre ambos. Mientras que en el mercado de alquiler a largo plazo ahora también se pueden obtener ingresos dolarizados (Figura N°6), precios más altos (Figura N°7)<sup>6</sup> y contratos más breves, el mercado de alquiler temporario implica altos costos de gestión y mantenimiento para poder sostener la rentabilidad.

<sup>6</sup> Según la DGEyC, en el último trimestre de 2023 los alquileres verificaron subas récord y una nueva aceleración de los valores de publicación, con aumentos intertrimestrales entre un 49% y 59%. Asimismo, el aumento fue muy superior a la variación estimada por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires (IPCBA) (DGEyC, 2024)



Figura N°6. Proporción de publicaciones de ofertas de vivienda en alquiler de largo plazo en pesos y en dólares. Ciudad de Buenos Aires, 2022-2023.

**Stock de publicaciones en pesos y dólares (porcentaje). Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre de 2022/4to. trimestre de 2023**



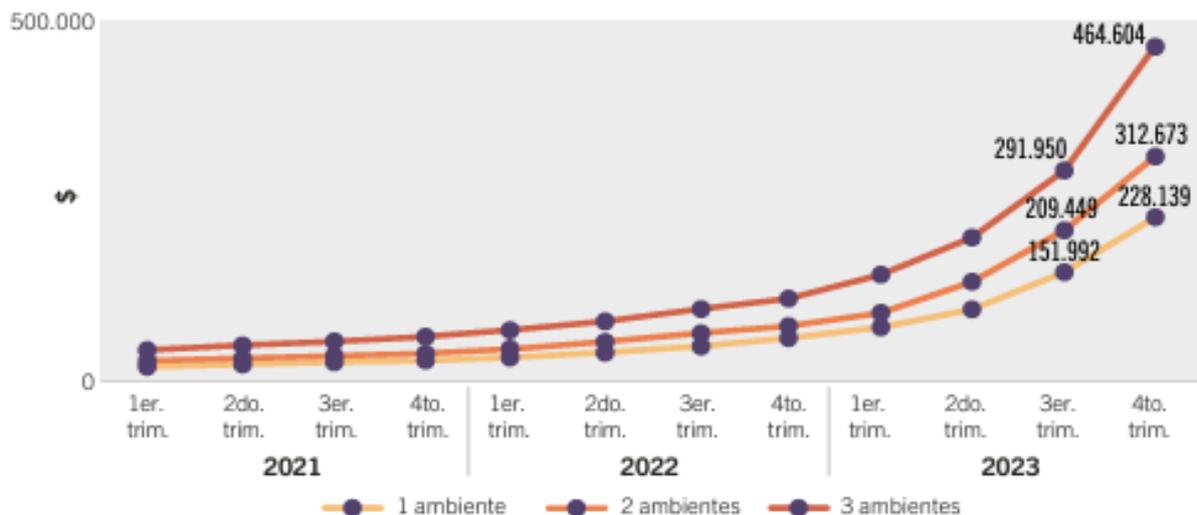
Nota: datos provisorios.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA) sobre la base de datos de Argenprop.

Fuente: Dirección General Estadística y Censos GCBA, 2024. Consultado 5/4/24

Así, la diferencia que existía entre los ingresos obtenidos mediante el alquiler convencional y los STR podría reducirse. El resultado final es un aumento generalizado de todos los precios de la vivienda de alquiler en la Ciudad.

Figura N°7. Evolución del precio promedio de ofertas de viviendas. Ciudad de Buenos Aires, 2023-2023.



Fuente: Dirección General Estadística y Censos GCBA, 2024. Consultado 5/4/24



*Alquileres temporarios y la emergencia de nuevos (y renovados) actores en la cadena de extracción de rentas inmobiliarias*

De la sistematización de la información provista por anfitriones en redes sociales, y del análisis de las entrevistas, se observa la emergencia de nuevos (y renovados) actores de la oferta en el mercado de alquileres, que se apropian de los ingresos obtenidos por el STR de forma asimétrica. De acuerdo con el grado de capitalización, los principales son: las plataformas digitales de alquiler, siendo Airbnb la principal; las billeteras virtuales internacionales; los gestores corporativos; las desarrolladoras inmobiliarias; las agencias inmobiliarias; los/as propietarios/as; los gestores independientes y los trabajadores de servicios asociados.

A escala internacional, la plataforma Airbnb ha cumplido un papel central en la expansión de los STR y la consecuente consolidación de un proceso de mercantilización residencial en varias ciudades. Airbnb determina no sólo las pautas del intercambio entre anfitriones/as y huéspedes, sino también las cualidades del inmueble/experiencia que se ofrece, modelando y estandarizando la tipología de alquiler temporal. Sus utilidades<sup>7</sup> (generadas no sólo por la comisión, sino también por la venta de datos personales y su participación en la Bolsa) se desplazan desde todas las ciudades hacia su casa matriz en el Silicon Valley, impulsando la transnacionalización del capital local. En Argentina en particular, también han cumplido un rol central las billeteras virtuales, como Paypal, Wise y Payoneer, las cuales proporcionan novedosos entornos tecnológicos que permitieron a los propietarios dolarizar sus ingresos<sup>8</sup>. Cabe preguntarse qué circuitos financieros internacionales se están alimentando a través de esta modalidad que, además, implica una fuga de divisas.

A diferencia de un alquiler convencional, el servicio de alquiler temporal implica actividades cotidianas de gestión (entrega y recepción de llaves, limpieza y mantenimiento, gestión de las publicaciones en la plataforma, decoración y fotografía, gestores financieros, etc.) que muchos propietarios prefieren evitar, aunque condicionan la mercancía/servicio ofrecido. Así, surgió una serie de intermediarios/as que se apropian de un porcentaje del alquiler (usualmente, el 20% de la tarifa del inmueble publicado) a cambio de la administración de estas tareas. Aunque existe una gran cantidad de personas que realizan esta actividad en forma independiente (como se verá más abajo), la tendencia es a la concentración y profesionalización de la gestión del alquiler temporal entre gestores corporativos: según Inside Airbnb, más del 60% de las ofertas publicadas en 2024 a través de Airbnb en Buenos Aires eran gestionadas por anfitriones corporativos, frente

---

<sup>7</sup> La empresa recaudó ingresos por 5,99 miles de millones USD en 2023.

<sup>8</sup> Los usuarios configuran la plataforma para que el pago se realice en esas cuentas internacionales. Luego, a través de mecanismos informales, esas divisas ingresan al país sin ser declaradas. Los usuarios evitan cobrar a través del mercado legal porque de esa manera reciben pesos argentinos (devaluados), o reciben menos dólares, debido a las retenciones estatales.



a un 50% en el año 2022. Además, el anfitrión más grande ofrecía en 2024 unas 263 viviendas, mientras que en el año 2022 el anfitrión que más concentraba ofrecía 134 viviendas. Las páginas web de estas firmas corporativas evidencian el uso de softwares específicamente diseñados para gestionar grandes carteras de inmuebles. Además, cuentan con un equipo tercerizado de trabajadores que realizan las tareas de mantenimiento.

También, identificamos actores tradicionales de la producción urbana quienes, atraídos por las oportunidades de rentabilidad de los STR, han diversificado su modelo de negocios: las desarrolladoras y las agencias inmobiliarias. El primer grupo se dedica al desarrollo de edificios que promocionan para el alquiler temporario, ofreciendo a los compradores no sólo la propiedad equipada, sino también la posibilidad de obtener una renta mensual en dólares, cuya administración es delegada a gestores corporativos. El segundo grupo está conformado por inmobiliarias tradicionales que se diversifican al incorporar entre sus servicios tradicionales (compraventa, administración de consorcios y alquiler de largo plazo) la gestión de STR.

En cuanto a los propietarios/as, se trata de un grupo heterogéneo, para el que los alquileres temporarios aparecen como formas más rentables que los alquileres tradicionales. Este grupo se compone de inversores locales medianos (usualmente entre 1 y 5 propiedades), que compran viviendas para alquilar en el mercado STR como activo financiero; una clase media propietaria, que alquila bajo STR como reserva de valor; y una clase media empobrecida, que busca complementar ingresos insuficientes para mantener cierto estatus (Semi & Tonetta, 2021; Katsinas, 2021), o bien alquila bajo la modalidad STR su única propiedad, para luego alquilar para sí mismo una propiedad más adecuada a sus expectativas.

Finalmente, entre los actores menos capitalizados encontramos a los gestores independientes y a un conjunto de trabajadores de servicios asociados a los STR. Por un lado, estos gestores independientes internalizan todas las tareas de gestión antes señaladas, en muchos casos a cambio de ingresos insuficientes o que complementan con otros trabajos. Por otro lado, identificamos a los/as trabajadores/as que desempeñan labores precarizadas, también en forma independiente, tales como servicio doméstico y de mantenimiento, servicios profesionales de fotografía o diseño de interiores, gestoría financiera y lavandería, entre otros. Estos servicios son contratados por los gestores corporativos.

En términos ideológicos, frente a la caída del empleo de calidad y la precarización del empleo, estas plataformas suelen aparecer como herramientas de baja inversión inicial para obtener ingresos de forma tan rápida y flexible, como precaria. Esto se acompaña de discursos de emprendedurismo, que sostienen que el tiempo libre, una vivienda vacía o una bicicleta son activos fácilmente capitalizables (Lerena, 2023). Sin embargo, siguiendo a Sequera y Gil, el capitalismo de plataformas es muy desigual en relación con las



posibilidades que deja a la población para explotar sus activos. Las posibilidades de participar y obtener ingresos a través de las plataformas las determina la posición socioeconómica de partida de cada persona, por lo que es una economía que suele reforzar las desigualdades socioeconómicas previas (Sequera & Gil, 2023).

*Incidir por omisión: “dejar hacer” al privado como principal herramienta de gestión política*

Aunque el mercado de STR emergió en forma privada, una vez andando el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires lo ha apoyado activamente. Se destacan tres iniciativas principales: la Ley 6.225 de regulación de los alquileres temporarios, el programa NomadsBA y el Plan de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires.

La Ley 6.225, promulgada en 2019, busca regular el alquiler temporario turístico en la Ciudad. Determina la obligación de los propietarios a inscribirse en un Registro oficial de alquileres temporarios, y a las Plataformas digitales la obligación de exhibir el número de inscripción y dar de baja toda unidad que no lo tenga. Determina una autoridad de aplicación (el Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), que debe controlar el cumplimiento. A diferencia de lo que ocurre en múltiples ciudades del mundo (Colomb y Moreira de Souza, 2021), esta Ley no regula la localización de las unidades, ni determina una cantidad tope. Tampoco incluye un tributo específico. A pesar de tratarse de un trámite simple, el cumplimiento de esta normativa es casi nulo entre los oferentes, incluyendo a las plataformas: según datos oficiales, para febrero de 2024 sólo estaban registrados 487 inmuebles (Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, consultado marzo de 2024), menos del 2% del total de la oferta publicada sólo en la plataforma Airbnb.

NomadsBA<sup>9</sup> es un programa aprobado en 2020 para atraer nómadas digitales<sup>10</sup>, dependiente de la Subsecretaría de Relaciones Internacionales e Institucionales del Gobierno de la Ciudad. Como parte de la Estrategia de Proyección Internacional de la Ciudad, el programa busca atraer visitantes extranjeros. Para esto, ofrece una serie de servicios para Nómadas Digitales, tales como conferencias internacionales sobre temáticas de interés, visitas guiadas y otras actividades culturales gratuitas y un “kit de bienvenida” para los recién llegados, que incluye descuentos en transporte, tarjeta para viajar en transporte público, tarjetas SIM para el celular y descuentos para alojarse en hoteles. De la entrevista con el funcionario responsable del Programa, surge que son sólo dos hoteles los conveniados, por lo que la gran mayoría de los nómadas digitales resuelve su alojamiento a través de STR. Según se refiere en el sitio web del GCBA, para el año 2022 se habían atraído

---

<sup>9</sup><https://buenosaires.gob.ar/compromisos/atraer-22000-nomades-digitales>

<sup>10</sup> Según el GCBA, los nómadas digitales son “profesionales de todo el mundo que trabajan de manera remota y que pueden hacerlo desde cualquier parte. Son profesionales que eligen los destinos donde asentarse por la calidad y el costo de vida, la oferta cultural, la diversidad, el capital humano o la facilidad para emprender”



62.800 nómadas digitales a través de este programa. De acuerdo con un estudio realizado en 2023 por la Subsecretaría, el 23% de los visitantes gastó entre 700 y 1000 dólares por mes.

Finalmente, el Plan de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires, dependiente de la Subsecretaría de Gestión de Políticas Productivas de la Secretaría de Desarrollo Económico. Este plan está enmarcado en la Ley 6508/21, que tiene por objeto:

transformar el centro en área urbana residencial, inteligente y sostenible, a través de la promoción al desarrollo de actividades económicas estratégicas con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial, mediante el otorgamiento de beneficios impositivos a quienes realicen inversiones destinadas al desarrollo de tales espacios en dicho polígono (Ley 6508/21).

El Plan busca transformar oficinas en viviendas en aquellos edificios que, luego de la pandemia COVID-19, quedaron ociosos por la reorganización del trabajo. Orientadas al alquiler, el plan ofrece incentivos a la demanda. Un ejemplo es el programa “Mudate al Microcentro”, que tiene por finalidad otorgar préstamos que cubran los gastos de mudanza y los relacionados al contrato de alquiler. Sin embargo, no se regula la oferta: tanto los precios como la modalidad de alquiler (temporarios o permanentes) son cuestiones que quedan a disposición del mercado:

“La discusión si serán viviendas permanentes o temporarias no nos interesa. Estamos enfocados en que haya más viviendas que oficinas, lo otro tendrá que ver con la macro” García Resta, secretario de Desarrollo Urbano (El cronista, 24/08/23).

Hasta marzo del 2023 había ocho proyectos aprobados para el desarrollo de viviendas, residencias estudiantiles, coworking, locales comerciales y espacios culturales. De esos ocho, sólo tres estarán destinados exclusivamente a viviendas, que probablemente se ofrezcan bajo la modalidad de alquiler que sea más rentable.

Las tres iniciativas relevadas dan cuenta de que, a diferencia de otras ciudades (como Lisboa, ver Jover y Cocola-Gant, 2022) en las que el gobierno fue una punta de lanza para la expansión del mercado de STR, el rol del estado local en Buenos Aires se basa fundamentalmente en un “dejar hacer” al sector privado, basado en la ausencia de control del cumplimiento de la Ley que regula los alquileres turísticos, ni protección del alquiler convencional. La política de atracción de visitantes internacionales y la revitalización del centro también son incentivos indirectos al sector privado para la expansión de los STR, sin orientar con una mirada estratégica el crecimiento de este mercado de alquiler, aunque por el momento su impacto efectivo es limitado.



## CONCLUSIONES

Este trabajo se propuso indagar acerca del mercado de alquileres temporarios en Buenos Aires, como una aproximación del fenómeno en América Latina. Argumentamos que la emergencia de los alquileres temporarios (STR) debe comprenderse en el marco de la reestructuración del actual régimen de acumulación financiarizado (Chesnais, 2003), que se caracteriza por profundizar su carácter rentista (Chistophers, 2020). Así, no se trata únicamente de disrupciones tecnológicas o de nuevas formas de hacer turismo: los STR implican nuevas formas de valorización inmobiliaria que favorecen la concentración entre empresas de servicios y los propietarios de suelo —locales y transnacionales—, profundizando la crisis de acceso a la vivienda y al alquiler. Argumentamos que los alquileres temporarios son una modalidad flexible de inversión y acumulación del excedente, que acelera la rotación del capital y lo moviliza globalmente (en un flujo “sur-norte”) a través de plataformas digitales y nuevos instrumentos financieros transnacionales (como Paypal, Payoneer, etc).

El principal móvil que explica la proliferación de esta modalidad de alquiler en Buenos Aires es la crisis económica, particularmente la inflación. El acceso a ingresos dolarizados -a través del mercado ilegal- representa para un sector de la clase propietaria un resguardo frente a la desvalorización de la moneda local. En paralelo, los precios desregulados del alquiler convencional han aumentado haciendo que, en algunos casos, ahora sean competitivos frente a los STR. Si bien esto incrementó la oferta de alquileres convencionales, también lo hicieron sus precios, profundizando la crisis de acceso al alquiler en la ciudad.

En Ciudad de Buenos Aires, la elevada proporción de ofertas de viviendas completas por sobre habitaciones en viviendas compartidas demuestra que los STR superan ampliamente la lógica de las “sharing economies”, al contrario de los discursos emprendeduristas que las plataformas se esfuerzan por reproducir. A la vez, su distribución reproduce el patrón tradicional de valorización en las áreas concentradas. Sin embargo, el 17% de habitaciones en vivienda propia que se ofrecen en barrios no turísticos podría representar una estrategia de complemento de ingresos para sectores medios empobrecidos, que es necesario explorar en futuros trabajos.

En términos ideológicos, esto podría tener un rol en la legitimación de esta actividad, cuestión que ha sido menos estudiada. A la vez, la expansión del alquiler temporario a través de plataformas digitales en barrios no turísticos abre nuevas fronteras de mercantilización de la ciudad, particularmente entre los hogares de sectores medios, en dos escalas: a escala barrial, por el avance sobre el patrimonio local tangible e intangible. A escala doméstica, porque el alquiler de una habitación en la vivienda propia monetiza un espacio de refugio y un tiempo libre que, hasta el momento y entre este sector social, permanecían fuera de los límites del capital.



En Ciudad de Buenos Aires, el mercado de alquiler temporario está íntimamente conectado con el de largo plazo. La consolidación del alquiler temporario ha generado nuevas brechas de renta (Smith, 1979), lo que, en un contexto de total desregulación del mercado, ha implicado primero la restricción de la oferta de largo plazo, y luego un aumento generalizado del precio de todos los alquileres. Todo esto ha presionado fuertemente sobre el acceso a la vivienda en alquiler.

Frente a esto, los STR se expanden en un contexto de empresarialismo urbano. El estado local busca incentivar este mercado, a partir de la ausencia de control del cumplimiento de la Ley que regula los alquileres turísticos, y de medidas de protección del alquiler convencional. Por el contrario, las políticas de atracción a Nómadas Digitales y el Plan de Transformación del Área Céntrica tienden a reforzarlo.

Con estas formas de alquiler, emergen nuevos actores que se apropian de parte de los ingresos obtenidos por los propietarios, a la vez que otros tradicionales se diversifican. “Por arriba”, participan empresas transnacionales, como las plataformas digitales y las billeteras virtuales, que alimentan los circuitos financieros internacionales; a escala local, participan los gestores corporativos; las desarrolladoras inmobiliarias, las agencias inmobiliarias y los/as propietarios/as. La tendencia es a la profesionalización y la concentración de la gestión, en donde el 60% de las ofertas las gestionan anfitriones múltiples.

“Por abajo”, también emergen nuevos (o renovados) empleos como los gestores independientes y trabajadores/as de servicios asociados (limpieza, mantenimiento, equipamiento). Estos empleos aparecen como opciones de baja inversión inicial para obtener ingresos de forma tan rápida y flexible, como precaria, lo que retroalimenta los discursos del emprendedurismo. Sin embargo, las posibilidades de participar y obtener rentas a través de las plataformas las determina la posición socioeconómica de partida de cada persona, por lo que es una economía que amplía las desigualdades socioeconómicas previas (Sequera & Gil, 2023).

#### FUENTES CONSULTADAS:

Buenos Aires DATA (Consultado 10/04/24). Portal de datos abiertos de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://data.buenosaires.gob.ar/>

Dirección General de Estadística y Censos (2024) Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2023. Disponible en: [https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2024/02/ir\\_2024\\_1834.pdf](https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2024/02/ir_2024_1834.pdf)

El Cronista (24/08/23) “Se afianza la reconversión del Microcentro y apuestan a la Zona Sur de la Ciudad”. Consultado 16/03/24. Disponible en: <https://www.cronista.com/negocios/se-afianza-la-reconversion-del-microcentro-y-apuestan-a-la-zona-sur-de-la-ciudad/>



Ente de Turismo de la Ciudad de Buenos Aires (Consultado 05/04/2024). Registro de Alojamientos Turísticos. Disponible en: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/es/article/alojamientos-tur%C3%ADsticos>

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ley Nº 6.255/19. Regulación de los alquileres turísticos. Disponible en: <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/501695>

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ley 6.508/21. Plan de Transformación del Área Céntrica de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/583309>

Zonaprop. Portal inmobiliario. (consultado abril/2024). Informe de mercado Ciudad de Buenos Aires. Marzo 2024. Disponible en: <https://www.zonaprop.com.ar/noticias/zpindex/caba-alquiler/>

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Amunátegui Perelló, C. (2019). Arrendamiento de apartamentos turísticos por internet. *Revista de Derecho (Coquimbo)*, 26, e3894.

Arias-Sans, A.; Quaglieri-Dominguez, A. y Russo, (2022) A. Home-sharing as transnational moorings: Insights from Barcelona. *City*, 26 (1), p. 160-178.

Bezerra Costa, R., Fernandes, V.M. and do Nascimento Gonçalves, F. (2017). A construção da confiança em experiências de hospitalidade mediadas pela internet: os casos do Airbnb e do Couchsurfing. *Comunicação, Mídia e Consumo*, 14(39), 67-89.

Braga-de-Souza, R., & Leonelli, G.-C.-V. (2023). ¿Nueva disputa o vieja convivencia? Airbnb y el mercado de viviendas de alquiler en pequeñas ciudades turísticas brasileñas. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 50(150). <https://doi.org/10.7764/EURE.50.150.06>

Cáceres, C. (2023). Airbnb en Valparaíso: dinámicas de localización y su relación

con procesos de turistificación y despoblamiento. *Revista de Urbanismo*, (49), 178-191. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.71059>

Canedo Branco, R. (2019). O Futuro da Hospitalidade: Impactos dos Modelos Disruptivos de Hospedagem no Mercado Tradicional. *Rosados Ventos*, 11(4).

Chesnais, F. (2003). La teoría del régimen de acumulación financiarizado: contenido, alcance e interrogantes. *Revista de Economía Crítica*, 1, 37-72.

Cocola-Gant, A. (2018). Tourism Gentrification. In L. Lees y M. Phillips (eds.), *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing, 281-293.

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>

Colomb, C. and Moreira de Souza, T. (2021) Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates. London: Property research Trust. DOI: <https://doi.org/10.52915/KKGD3578>

Cristophers, B. (2020) *Rentier Capitalism: Who Owns the Economy, and Who Pays for It?*. Verso: London. 512 pgs.

De Souza, L.E., Kastenholz, E. and Azevedo Barbosa, M.L. (2016). Inovação Disruptiva no Turismo. O caso das hospedagens domiciliares promovidas pela Web 2.0. *Anais Brasileiros de Estudos Turísticos: ABET*, 6(2), 58-68.

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>



- 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>
- Cícero Ferreira, P. H. (2021) *As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras*. Tesis de maestría. 171 pg. Disponible en: <http://hdl.handle.net/1843/40797>
- Fields, D., & Rogers, D. (2021). Towards a critical housing studies research agenda on platform real estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72–94. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>
- Gil García, J. (2023): Not gentrification, not touristification: Short-term rentals as a housing assetization strategy, *Journal of Urban Affairs*, DOI:  
10.1080/07352166.2023.2242532
- 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>
- Gonzalez Loyde, R. (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México. *URBS*, 13 (1), 101-107 <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8974310>
- 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>
- Mark Graham (2020): Regulate, replicate, and resist – the conjunctural geographies of platform urbanism, *Urban Geography*, DOI: 10.1080/02723638.2020.1717028
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71 (1), 3-17.
- Inside Airbnb (n.d.). *How is Airbnb really being used in and affecting the neighborhoods of your city?* Retrieved from: <http://insideairbnb.com/index.html>
- Jathan Sadowski (2020): Cyberspace and cityscapes: on the emergence of platform urbanism, *Urban Geography*, DOI: 10.1080/02723638.2020.1721055
- 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>
- Jover, J. & Cocola-Gant, A. (2022). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1), 1-22. 10.1111/anti.12881
- Katsinas, P. (2021). Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 53(7), 1652-1670. 10.1177/0308518X21988940
- Lerena, N. (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)
- Lerena, N. (2023) Cuatro ideas para pensar la relación entre plataformas digitales y territorio. *Punto Sur*, 8 (1), 189-199. <https://doi.org/10.34096/ps.n8.12688>
- Lerena & Rodríguez, L. (2023) Airbnb in Latin America. A literature review from urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>
- Moreno-Izquierdo, L.; Ramón-Rodríguez, A. and Such-Devesa, M. (2016). Turismo colaborativo: ¿está Airbnb transformando el sector de alojamiento? *Economistas*, 150, 107-119.



- 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 DOI:[10.1177/1474474017706176](https://doi.org/10.1177/1474474017706176)
- Rodríguez, L.; Lerena, N.; Sabán, L. and Rodríguez Moz, C. (2020). Una exploración sobre las producciones académicas de Airbnb. América Latina en contexto. *II Coloquio Internacional Conflictos Urbanos*. Jerez de la Frontera, 5 y 6 de noviembre.
- Rolnik, R.; Guerriero, I. y Marín-Toro A. (2021). El arriendo-formal e informal-como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, vol 36, no 103, p. 19-53. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Sadowski, J. (2020): Cyberspace and cityscapes: on the emergence of platform urbanism, *Urban Geography*, DOI: 10.1080/02723638.2020.1721055
- Srnicek, N. (2018). *Capitalismo de plataformas*. Buenos Aires: Caja Negra.
- Sustainable Economies Law Center (SELC) (2016). *Regulating short-term rentals: a guidebook for equitable policy*. 32p.
- Sequera, J.; Gil, J. (2023) Ciudad APP: Transformación urbana y capitalismo de plataforma (PRESENTACIÓN) 1 *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, vol. 59, pp. 15-21 DOI: <https://doi.org/10.5944/empiria.59.2023.38176>
- Sequera, J. y Nofre, J. (2018) Shaken, not stirred, *City*, DOI:10.1080/13604813.2018.1548819
- Semi, G y Tonetta, M. (2021). Marginal Hosts: Short-Term Rental Suppliers in Turin, Italy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, (53) 7, p. 1630-1651.
- Shaw, J. (2020) Platform Real Estate: theory and practice of new urban real estate markets. *Urban Geography*. (41) 8, 1037-1064, 10.1080/02723638.2018.1524653
- Stabrowski, F. (2017) "People as Businesses": Airbnb and Urban Micro-Entrepreneurialism in New York City." *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10 (2), p. 327–347.
- Toscani, M. P. (2021). *Los hoteles pensión en la Ciudad de Buenos Aires. Precariedad habitacional, desalojos y procesos organizativos en el barrio de Constitución*. Tejido urbano. Lugar: Ciudad de Buenos Aires; pp. 263
- Ustrov, Y. (2020). Turismo de masas y Airbnb. Las nuevas formas de alojamiento de los turistas. *Harvard business review*, 296, 68-76.
- Smith, N. (1979) Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people, *Journal of the American Planning Association*, 45, pp. 538-548.
- Vainer, C. (2000). Patria, empresa e mercadería. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. En Arantes, Otilia; Vainer, Carlos y Maricato, Ermínia (Coords.) *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*. Vozes, Rio de Janeiro.
- Ventura, V. (2022). La ciudad desde la nube. Revisar la metodología para re-jerarquizar las fuentes digitales en investigaciones socioterritoriales. El caso de la implementación del PROCREAR (La Plata, 2013-2015) a la luz de las prácticas de su población beneficiaria, perteneciente a las clases medias. *Quid* 16, (17), 61-78. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/6972>
- von Briel, D. & Dolnicar, S. (2020). The evolution of Airbnb regulation – An international longitudinal investigation 2008-2020. *Annals of Tourism Research*, <https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983>
- Wachsmuth, D. y Weisler, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147-1170. DOI:[10.1177/0308518X18778038](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, N° 580, 1-31. DOI: <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*, 1–22. DOI:[10.1080/10511482.2019.1681016](https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681016)