


Artículo Original / Article

Airbnb en Valparaíso: dinámicas de localización y su relación con procesos de turistificación y despoblamiento

Airbnb in Valparaíso: Location Dynamics and their Relationship with Touristification and Depopulation Processes

César Cáceres-Seguel . Universidad Viña del Mar, Centro Regional de Inclusión e Innovación Social, Chile.

CÓMO CITAR: Cáceres Seguel, 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>

*CONTACTO: ccaceres@uvm.cl

Resumen: Las plataformas de arriendo de vivienda de corta estadía como Airbnb han capturado la atención de los estudios urbanos dado su efecto en el valor de arriendo y compra de viviendas, desplazamiento de residentes, impacto en la vida de estos, captura de renta de suelo y conflictos con el mercado hotelero. Este artículo analiza el surgimiento de Airbnb como un submercado inmobiliario que instala una nueva expresión del proceso de turistificación en Valparaíso. Mediante un análisis espacial, se investiga el desarrollo de Airbnb en la ciudad, considerando los principales polos de desarrollo, distribución según tipologías de arriendo y su relación con procesos de turistificación visibles en cerros patrimoniales. Los resultados muestran polos de expansión diferenciados, donde se promocionan experiencias urbanas en barrios con oferta gastronómica y cultural, balcón al océano Pacífico, hasta experiencias "auténticas" del puerto, con residentes propios de la ciudad. Airbnb abre una nueva etapa en el proceso de turistificación iniciado en 2003, incorporando el arriendo de viviendas como recurso valorizado desde los mercados turísticos. Su desarrollo refuerza el despoblamiento de la parte baja de cerros, agudizando un problema estructural de la ciudad. El caso de Valparaíso muestra la necesidad de observar a futuro el impacto de esta plataforma en el acceso a la vivienda y procesos de despoblamiento en la ciudad chilena.

Palabras clave: Airbnb, plataformas digitales, vivienda, Valparaíso

Abstract: Short-term housing rental platforms such as Airbnb have captured the attention of urban studies given their effect on the value of rental and purchase of homes, displacement of residents, impact on their lives, capture of land rent, and conflicts with the hotel market. This article analyzes the emergence of Airbnb as a real estate submarket that installs a new expression of the touristification process in Valparaíso. Through a spatial analysis, the development of Airbnb in Valparaíso is assessed, considering the main development poles, distribution according to rental typologies, and its relationship with touristification processes visible in heritage hills. The results show differentiated expansion poles, where urban experiences are promoted in neighborhoods with gastronomic and cultural offerings, a balcony overlooking the Pacific Ocean, and even 'authentic' port experiences with residents native to the city. Airbnb opens a new stage in the touristification process that began in 2003, incorporating housing rentals as a resource valued by tourist markets. Its development reinforces the depopulation of the lower part of the hills, exacerbating a structural problem of the city. The case of Valparaíso highlights the need to observe in the future the impact of this platform on access to housing and depopulation processes in the Chilean city.

Keywords: Airbnb, digital platforms, housing, Valparaíso

Introducción

El acceso a la vivienda se ha transformado en uno de los procesos principales de desigualdad y exclusión en las sociedades contemporáneas. Este problema surge en parte como resultado de la creación de nuevas formas de inversión especulativa en los mercados inmobiliarios (Brenner et al., 2015). Entre los procesos que hoy actúan condicionando el acceso a la vivienda para grupos medios y bajos se encuentran las plataformas de arriendo de corta estadía como Airbnb¹. Se trata de un submercado de arriendo que ha encontrado un nicho de negocio entre la vivienda tradicional (de alquiler residencial) y el alojamiento hotelero (Wachsmuth, & Weisler, 2018); y que supera el impacto en los mercados inmobiliarios alterando la noción de vivienda como hogar, mercantilizando el espacio casero, transformando la convivencia dentro de la casa en un trabajo (Sequera, 2020).

Airbnb abre un subsegmento dentro del mercado inmobiliario. Como plantea Yrigoy (2017), el alquiler ya no es un arriendo de base mensual para residentes, sino que va cada vez más ligado al arrendamiento de base diaria, y no para residentes, sino para turistas. La vivienda bajo régimen Airbnb abandona su valor de bien esencial y se ubica en el mercado de bienes de consumo esporádico propio del turismo. De acuerdo con Lerena Rongvaux (2022), el alquiler temporal es una forma específica de renta inmobiliaria capaz de acelerar la rotación del capital debido a la alta flexibilidad de los contratos (en comparación con los alquileres de largo plazo). Se define como un producto dentro de la "economía colaborativa" que moviliza un bien infrautilizado (Botsman, & Rogers, 2011; Gordo, et al., 2017).

Un factor que explica el impacto en el acceso a la vivienda radica en el cambio desde un modelo de alquiler basado en propietarios individuales a un área de negocio de empresas inmobiliarias que controlan importantes porcentajes de vivienda en barrios centrales de ciudades como Lisboa, New York, Ciudad de México, Madrid, Buenos Aires, Menorca o Sevilla (Espinoza-Figueroa y Freire-Chaglla, 2017; Lerena Rongvaux, 2022; Olmedo Neri, 2020; Yrigoy, 2017). Aunque se promociona como una plataforma que permite a dueños de viviendas rentar espacios subutilizados, los estudios muestran que la plataforma es una herramienta para el control de importantes cantidades de vivienda en áreas centrales de la ciudad por parte de empresas (Cocola-Gant, & Gago, 2021; Gil, 2018). La plataforma ha captado la atención académica dado su impacto en los mercados de vivienda (Gil, 2020; Wachsmuth y Weiser, 2018; Yrigoy, 2017); en particular, en el encarecimiento de la vivienda para arriendo o compra (Cocola-Gant, & Gago, 2021), en su efecto en la industria hotelera (Fedetur, 2019) y sus consecuencias para las condiciones de vida de barrios (Rozena, & Lees, 2021).

El auge de Airbnb en la ciudad contemporánea se entiende como un proceso enlazado a otros de turistificación y gentrificación de áreas centrales e históricas de la ciudad (Cocola-Gant, & Gago, 2021; Gil y Sequera, 2018). Si entendemos la turistificación como la intensificación de usos turísticos en áreas específicas de la ciudad (cafés, hotel, restaurante, galerías de arte), Airbnb acentúa esta transformación incluyendo a la vivienda como bien disponible para la industria del ocio. Además, se entiende que la plataforma potencia la turistificación en áreas centrales o patrimoniales de la ciudad, dado que la

1. Airbnb es una plataforma de arriendo de viviendas para corta estadía, que conecta visitantes con anfitriones de viviendas. El 2016 había 2 millones de viviendas ofertadas en 192 países, cifra que en 2023 alcanza los 5,6 millones en 220 países.

concentración de la oferta de viviendas se da principalmente en barrios que poseen instalaciones turísticas (cafés, restaurantes, galerías de arte, museos).

En el caso chileno, en 2017 había alrededor de 38.000 unidades ofrecidas en todo el país², que representaban un 22 % del total de ingresos por alojamiento en Chile (Comisión Nacional de Productividad, 2018). Ciudades como Santiago, Viña del Mar, Valparaíso, Pucón, La Serena y Coquimbo se observan como las de mayor dinamismo³. Aunque la presencia de Airbnb en áreas centrales de las principales ciudades chilenas comienza a ser importante, no encontramos estudios que cuantifiquen o describan este proceso. Este vacío de conocimiento de la realidad chilena parece ser una tendencia regional. Como plantea Lerena Rongvaux (2022), estamos ante un nuevo producto inmobiliario que, aunque está condicionando el acceso a la vivienda y al hábitat en muchas ciudades del mundo, ha sido escasamente incorporado a la agenda de los estudios urbanos en América Latina. Esto llaman la atención si consideramos que la oferta en Buenos Aires y ciudad de México (18.222 y 17.229 respectivamente) es similar a la de Barcelona (18.302) (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2023).

Esta investigación busca analizar la oferta de Airbnb en Valparaíso (296.655 habitantes). En el año 2003, la UNESCO declaraba la zona histórica de la ciudad puerto como Sitio Patrimonio de la Humanidad, reconociendo a esta como “testimonio excepcional de la primera fase de la globalización en el siglo XIX, cuando se convirtió en el primer puerto comercial de vías navegables de la costa del Pacífico de América del Sur” (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2022, p. 10). A partir de dicho hito, el Estado diseñó programas y subsidios enfocados a la rehabilitación patrimonial de inmuebles y espacios públicos. Entre estos se encuentran el Programa de Recuperación y Desarrollo Urbano de Valparaíso (en adelante PRDUV), subsidio de rehabilitación patrimonial de Corfo, subsidio de rehabilitación patrimonial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además de planes de desarrollo turístico. Estos instrumentos promovieron una renovación turística e inmobiliaria en parte del polígono UNESCO, especialmente los cerros Concepción y Alegre. Esta renovación inmobiliaria turística no se limitó al Sitio Patrimonio, sino se “desbordó” hacia cerros contiguos como el cerro Bellavista y el cerro Florida. En el marco de esta renovación turística inmobiliaria surgió Airbnb el año 2015 como un submercado de arriendo de viviendas. En 2021 se contabilizaban 1.599 unidades en oferta en la ciudad de Valparaíso. De estas, el 68 % corresponde a inmueble completo, un 29 % a habitaciones privadas y un 2 % eran habitaciones compartidas. Son cifras para considerar si atendemos al escenario de cerca 9 mil viviendas de déficit que exhibe la comuna.

-
2. El crecimiento de esta plataforma no ha estado exento de conflicto con actores como el gremio hotelero o comunidades de residentes. La presión por ordenar este mercado se observa 1) desde las administraciones de edificios que han aplicado multas o prohibido el arriendo por menos de 30 días a copropietarios que ofrecen sus departamentos en la plataforma; y desde el gremio hotelero que acusa competencia desleal, “exigiendo a los oferentes de habitaciones privadas que cumplan las mismas condiciones exigidas a los hoteles, hostales, campings y otros tipos de alojamientos turístico” (Los hoteleros de Chile, contra Airbnb y Niumba por competencia desleal, 2016).
 3. La distribución por tipo de arriendo muestra que el 57 % corresponde a alquiler de inmueble completo, el 41 % a alquiler de una habitación privada y el 3 % alquiler de una habitación compartida (Fedetur, 2019). El año 2017, 542.000 personas utilizaron la plataforma, lo que significó un incremento del 77 % respecto de 2016. Este crecimiento se expresa en que el 46 % de la oferta de habitaciones en Santiago está compuesta por departamentos ofrecidos en Airbnb (Fedetur, 2019).

La hipótesis que guía este trabajo es que Airbnb supone un subsector inmobiliario que abre una nueva etapa en el proceso de turistificación en Valparaíso, incorporando la vivienda como recurso disponible para el mercado turístico y de ocio. Su efecto es visible en el impacto que ha generado en procesos de despoblamiento, concentración en barrios ya turistificados (zonas de café, restaurante, etc.) y su efecto en la distribución de los mayores precios de arriendo y venta de inmuebles. En este sentido interesa saber ¿en qué sectores se encuentran las mayores concentraciones de Airbnb? ¿qué tipo de arriendo (vivienda parcial o completa) predomina en cada cerro? ¿de qué forma las mayores concentraciones se relacionan con áreas bajo despoblamiento? ¿si las mayores concentraciones se dan en sectores alto valor de arriendo y venta de viviendas? ¿qué tipo de anfitrión o dueño existe? y ¿qué atributos de vivienda y barrio destacan los anfitriones?

El artículo analiza en primer lugar la discusión teórica asociada al desarrollo de Airbnb. La segunda sección describe la metodología y datos utilizados en el estudio. A continuación, se evidencian los principales resultados del estudio en Valparaíso. Finalmente se presentan las principales conclusiones y las temáticas relevantes de profundizar en relación con el desarrollo de esta plataforma en ciudades patrimoniales latinoamericanas.

Metodología

Para conocer el proceso de expansión de Airbnb en Valparaíso se realiza un análisis exploratorio descriptivo de tipo mixto. Por una parte, se analizan a nivel de zonas censales y cerros, datos espaciales de Airbnb en Valparaíso. Para llevar a cabo el análisis espacial se obtuvieron los datos de Airbnb mediante la técnica de *web scrapping*. Se trata de una técnica que, a través del uso de algoritmos, permite extraer y almacenar datos públicos desde una página web. A partir de estos datos, se estudian en conjunto los datos espaciales asociados a valores de arriendo y venta de inmuebles, poblamiento y despoblamiento de zonas censales y estado de la vivienda. Este análisis fue útil para comprender la concentración de Airbnb en sectores, el tipo de oferta por sector, la relación existente entre los puntos de máxima oferta y los datos espaciales sobre mercado de vivienda y cambios socioeconómicos.

Estos datos espaciales fueron complementados con un análisis de tipo cualitativo a partir de la descripción que los propietarios realizan del barrio donde se ubica la vivienda. Para examinar los principales sectores de desarrollo de Airbnb se observó información de cómo el anfitrión describe el inmueble y el barrio, así como las opiniones de la vivienda y barrio por parte del usuario. Este análisis cualitativo permitió comprender: 1) qué tipo de anfitrión (dueño de inmuebles) encontramos —prevalece un dueño particular de vivienda que comparte una habitación, inversores que destinan una vivienda completa a Airbnb u hoteles que se adaptan al formato Airbnb—. Asimismo, el análisis cualitativo permitió conocer las experiencias o amenidades de barrio que se promocionan en cada sector y qué aspecto positivo y negativo señalan los usuarios. Integrar la información cualitativa y los datos espaciales permitió una caracterización inicial del proceso de expansión de Airbnb en la ciudad.

Marco teórico

Airbnb es un modelo de negocios basado en el intercambio de bienes o servicios entre pares. Se define como producto dentro de la *economía colaborativa* que moviliza un bien infrautilizado (Botsman, & Rogers, 2011; Gordo, et al., 2017). Conlleva una transacción de bienes o servicios que, dentro de este tipo de economía, no

implica un cambio de propiedad (COM, 2016). La plataforma se construye desde una narrativa de comunidad, como alternativa a las estructuras de mercado y exacerbando el carácter democrático (Gainsforth, 2020). Estas características la inscriben en el denominado *capitalismo de plataformas* (plataformas publicitarias, plataformas en la nube, plataformas industriales, plataformas de productos y plataformas lean), donde la empresa provee de infraestructura para mediar entre clientes y trabajadores, haciendo uso de subsidios atraen grupos de usuarios y establecen mecanismos de control de la interacción (Srnicek, 2018).

Gil (2019) distingue dos modelos de alquiler que coexisten en la plataforma. El modelo p2p donde el anfitrión ofrece alojamiento en la residencia de la persona, haciendo uso de un espacio infrautilizado dentro de esta (generando un ingreso extra). Y un modelo comercial, donde se ofrece la vivienda completa, extrayendo el inmueble del mercado residencial para introducirlo en régimen Airbnb. Esta modalidad parte de la premisa de una mayor rentabilidad de la vivienda en régimen turístico que bajo arriendo tradicional. El último no muestra características propias de la economía colaborativa, ya que no utiliza un espacio infrautilizado de la vivienda (Gil, 2018).

Autores destacan que la plataforma es gestionada por empresas inmobiliarias que no responden a los principios de par a par (Yrigoy, 2017). Sobre esto, Gil y Sequera (2018) identifica cuatro tipos de anfitriones: 1) Anfitriones esporádicos: personas que hospedan de manera puntual a lo largo del año; 2) Anfitriones permanentes: personas que hospedan de manera continua a lo largo del año; 3) Anfitriones profesionales: personas que alquilan viviendas en el mercado residencial, para subalquilar las habitaciones o la vivienda; 4) Anfitriones inversores: personas (o empresas) que compran viviendas para alquilarlas en Airbnb (Gil, 2018). Desde el lado del anfitrión se destaca la posibilidad de generar ingresos complementarios a familias de estrato medio o bajo, desde el usuario se presenta la plataforma como la posibilidad de tener experiencias más locales o auténticas en la ciudad (Sundararajan, 2016). Hoy son cerca de 34.000 ciudades en 191 países donde opera la plataforma, y pernoctan un promedio de 2 millones de personas cada día.

El aumento de Airbnb en la ciudad actual ocurre en buena medida asociado a la expansión del turismo urbano. Este último se reconoce como uno de los procesos más relevantes de reestructuración socioespacial en la ciudad contemporánea. En este sentido, los estudios sobre turistificación brindan un marco de análisis para entender la expansión acelerada de esta plataforma. Turistificación se asocia a un proceso que abarca tanto el desplazamiento como otras consecuencias materiales y simbólicas derivadas del turismo de masas en un territorio determinado (Jover y Díaz-Parra, 2019). Va acompañada del desplazamiento del comercio local, cambio en la atmósfera del barrio y pérdida de redes vecinales por el despoblamiento (Rigolon, & Németh, 2019). Gotham (2005) habla del proceso de gentrificación turística refiriéndose a la transformación de un barrio a partir de la proliferación de entretenimiento corporativo y lugares de turismo. En la explotación de lugares y barrios yace su potencial en el desplazamiento de población y comercio local, despoblamiento de áreas neurálgicas de la ciudad y aumento en el precio de viviendas (Jover y Díaz-Parra, 2019).

Para De la Calle (2019), la turistificación en la ciudad aparece ligada 1) La hiperpresencia del visitante/turista en espacios centrales (a lo que añadiría su lenta, pero constante penetración en los barrios de la primera periferia urbana); 2) el incremento y expansión de las actividades económicas y de consumo elaboradas para el visitante/turista: desde el desarrollo inmobiliario de una gama amplia de hospedaje en hoteles, hasta los negocios (incluidos aquellos relacionados con el capitalismo digital) de movilidad que han venido de la mano de un cambio en la movilidad turística (Uber, Segways, bicicletas de alquiler, etc.);

3) la adaptación de los negocios a la fórmula turística: aumento del *fast food*, del franquiciado, del bar *low cost*; 4) el predominio de elementos turísticos en el nuevo paisaje urbano turistificado; y 5) terciarización de la vivienda y la aparición de negocios que lleva aparejada.

Airbnb aparece ligado la terciarización de la vivienda señalado por De la Calle. En esta relación entre turismo y mercado inmobiliario, la interacción monetaria no se relaciona a compraventa (como la segunda residencia) sino con la forma de arriendo (Yrigoy, 2017). En esta área la plataforma ha encontrado un nicho de negocio entre la vivienda tradicional (de alquiler residencial) y el alojamiento hotelero (Wachsmuth, & Weisler, 2018), incorporando la vivienda al mercado de arriendo turístico. Los propietarios de viviendas en áreas con valor locacional o turístico encuentran fuertes incentivos económicos para restituir inquilinos tradicionales y remplazarlos por arrendatarios de corta estadía. El arriendo de base mensual para residentes se transforma entonces en arriendo de base diaria para visitantes.

Es decir, los alquileres a corto plazo pueden exacerbar las presiones de vivienda en áreas ya prósperas que experimentan gentrificación (Lees, 2003). Algunos autores como Cocola-Gant y Gago (2021) plantean que Airbnb presiona por la expulsión de grupos medios o vulnerables en centros y barrios bien localizados de la ciudad mediante el encarecimiento de la vivienda para arriendo o compra. Estudios en España dan cuenta de hasta 25 % de aumento en el valor de las propiedades (Yrigoy, 2017). En Nueva York se ha medido en cerca del 32 % de aumento del valor de propiedades vendidas en barrios con alta presencia de Airbnb (Sheppard, & Udell, 2016). Los residentes no solo compiten entre sí para acceder a vivienda en arriendo, ahora lo hacen con los márgenes de ganancia que generan las viviendas en régimen de arriendo de corta estadía. Personas que quieran mudarse a núcleos urbanos no pueden hacerlo bien por precios no asequibles, bien por falta de oferta, lo que produce un proceso de desplazamiento indirecto de aquellos residentes que buscan arrendar vivienda (Yrigoy, 2017). Es decir, hoy los procesos de gentrificación y turistificación no solo se detonan desde políticas del Estado o alianzas público-privadas, sino desde aplicaciones web o en apps que ofrecen un consumo esporádico de la ciudad.

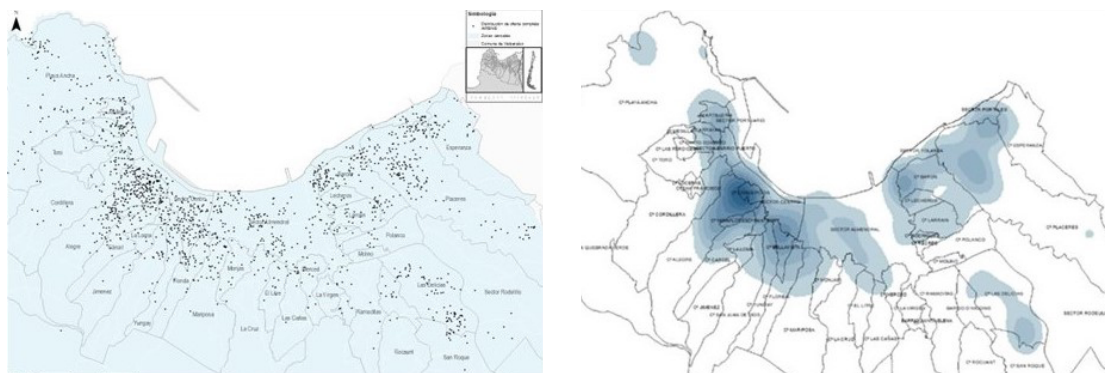
Resultados

Distribución de la oferta: localización selectiva en el anfiteatro

A partir de la información entregada por los anfitriones es posible fijar el inicio de Airbnb en Valparaíso en el año 2015. El crecimiento anual (Figura 2) muestra un crecimiento sostenido hasta 2019, luego se observa una fuerte caída de las nuevas ofertas en 2020, seguido de un repunte entre 2021 y 2022. En 2021 se registraban en Valparaíso 1.577 unidades en oferta, de estas 756 (48 %) corresponden a propietarios que alquilan una vivienda completa y 781 (52 %) a anfitriones que arriendan una habitación. De estas ofertas de habitaciones, el 8 % de los anfitriones aproximadamente corresponde a arrendatarios que subalquilan una habitación. Las principales diez concentraciones de Airbnb en la ciudad (en orden descendente) son cerro Placeres, cerro Alegre, sector Almendral, cerro Barón, cerro Playa Ancha, sector Plan, cerro Las Delicias, cerro Concepción y cerro Bellavista. Al analizar esta información espacialmente observamos que la oferta Airbnb en el anfiteatro de Valparaíso muestra cinco principales escenarios de desarrollo (Figura 1).

Figura 1

Principales concentraciones de Airbnb en el anfiteatro de Valparaíso

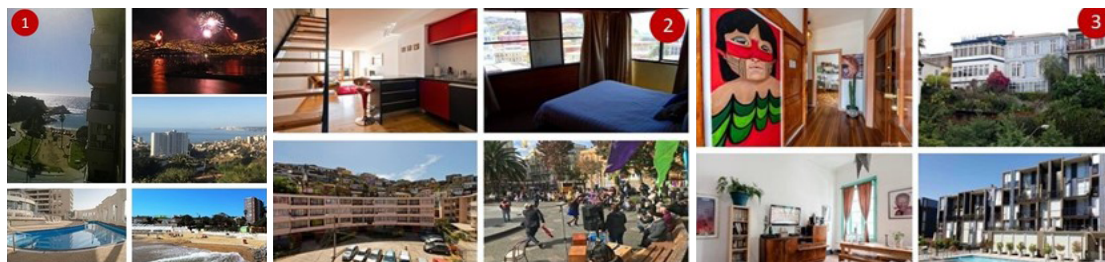


1. Polo de expansión en el Sitio Patrimonio Mundial: cerros turístico-patrimoniales. Es un polo que se origina en el año 2015 en la parte del Sitio Patrimonio Mundial UNESCO asociado al cerro Concepción y la parte baja de cerro Alegre (Figura 3). La oferta se basa en los denominados lofts (edificios entre 3 a 5 pisos), y casas patrimoniales de dos a tres pisos. Desde un análisis cualitativo se promociona una experiencia en cerros que destaca por una arquitectura atractiva de casas coloridas, de inmuebles restaurados con espacios amplios y terrazas. Se subraya también una experiencia en cerros con oferta cultural, gastronómica, espacios de arte, cultura urbana y *street art*. La oferta se dirige a un público nacional y extranjero con estilos de vida que valoran la oferta cultural, gastronómica y artística. En este sentido, resulta llamativa la referencia a su cercanía a infraestructura de turismo global como son los cafés Starbucks.

2. Polo de expansión en cerros bajo turistificación incipiente. El siguiente polo aparece asociado a los cerros Mariposa, cerro Florida, cerro Bellavista, cerro Yungay y cerro Cárcel. Esta oferta se levanta basada en la diferenciación de los cerros turísticos (cerro Concepción y cerro Alegre), ya que se presenta con una arquitectura que aún mantiene el encanto y su originalidad, no siendo un cerro "boutique". Los inmuebles ofertados son principalmente departamentos y casas remodeladas con vistas a la bahía de Valparaíso. En estos cerros se ofrece una oferta que incluye circuitos culturales, gastronómicos y/o de muralismo urbano. Se mencionan puntos turísticos como La Sebastiana, teatro Mauri, el ascensor Espíritu Santo, el Museo a Cielo Abierto, el centro cultural Ex-Cárcel. Desde un análisis cualitativo, se habla de una experiencia de recorrer las calles, escaleras, callejones y plazas típicas, así como acceder a "las costumbres de su gente". Aquí se cumple lo prometido por Airbnb desde la publicidad, el acceder a experiencias locales, en este caso "experiencias porteñas" donde es posible "sumergirse en la vida local de los habitantes de Valparaíso".

Figura 2

Fotografías que resumen los atributos urbanos de cada polo de expansión



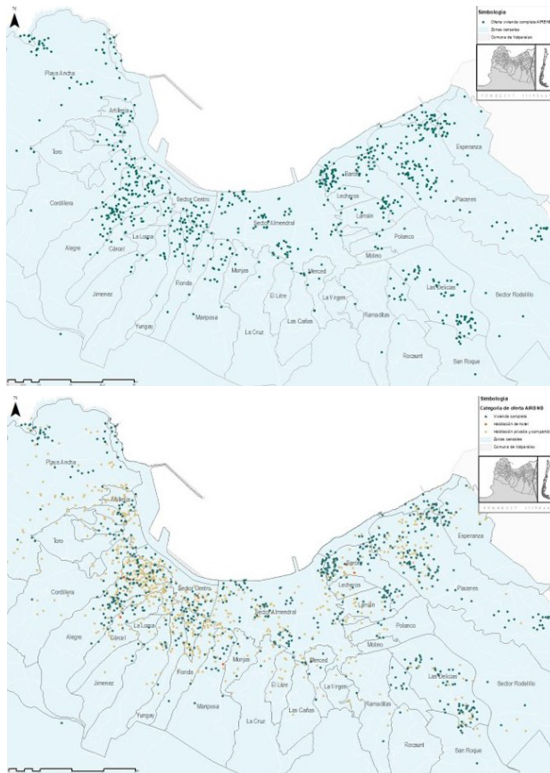
Nota. 1. Oferta Airbnb en borde costero (promocionado como "balcón al Pacífico"); 2. Oferta sector Puerto (promocionado como "experiencia real del puerto"); 3. Oferta cerro turístico-patrimoniales (promocionado desde oferta cultural, gastronómica, espacios de arte). Imágenes extraídas de la plataforma airbnb.cl

3. Polo de expansión en áreas en línea de costa. Se asocia principalmente a departamentos (pisos) ubicadas en calles cercanas a la línea de costa, por lo que su gran atributo es ofrecer una experiencia de balcón al Pacífico. Las principales concentraciones se ubican en los cerros Barón, Playa Ancha, Artillería y Placeres. Se reconocen atributos como la vista panorámica hacia el anfiteatro de Valparaíso y los fuegos artificiales de Año Nuevo, tranquilidad, cercanía al centro, seguridad, junto con atributos de zonas típicas de la ciudad. Los usuarios señalan que son cerros alejados del turismo y refiriéndose a estos como los "cerros clásicos". En el caso de los departamentos ofrecidos en el cerro Playa Ancha, se les promociona como un lugar cercano a la costanera, cercanía a la playa, oportunidad de deportes como buceo, y atributos naturales como observación de formaciones rocosas y avistamiento de aves. Es decir, no hay referencia a atributos patrimoniales como sí existe en la oferta ubicada en los cerros Concepción, Alegre o Cordillera.

4. Polo de expansión en cerros bajo proceso de verticalización: cerro Las Delicias, cerro San Roque, cerro Placeres alto. Las principales concentraciones de Airbnb no se encuentran solo en lugares de oferta turística, aparece un polo asociado a cerros que han experimentado procesos de verticalización intensa. No hay referencia a atributos patrimoniales o culturales, la oferta está centrado en la vista al Pacífico, equipamiento dentro del edificio, seguridad, y lo funcional de arrendar en un departamento con estacionamiento. Destacan los cerros Las Delicias, San Roque o Placeres Alto.

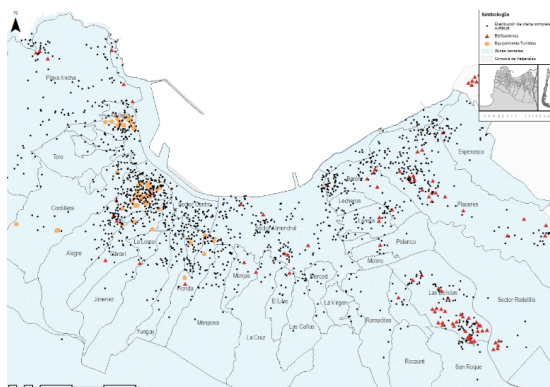
5. Polo de expansión en el sector puerto (Sitio Patrimonio Mundial). La plataforma presenta el cerro Cordillera como uno de los más antiguos de Valparaíso, como un barrio pintoresco en el corazón histórico y patrimonial de la ciudad. La oferta apela a una estadía en un barrio típico, una experiencia de arriendo en un cerro con dinámicas cotidianas de vida de barrio y mixtura socioeconómica, conviviendo con residentes "propios" de Valparaíso. Los anfitriones de estos cerros ofrecen inmuebles tales como casas típicas porteñas, habitaciones, departamentos y *lofts*, que en su mayoría apuestan por un alquiler compartido donde el visitante puede interactuar y convivir con el anfitrión y su familia. Se describe como un cerro menos turístico que el cerro Concepción y Alegre, pero con atractivos como el ascensor San Agustín, ascensor Cordillera, la escalera Cienfuegos, la plaza Echaurren, el museo Lord Cochrane, la plaza Sotomayor, el castillo San José, la plaza Eleuterio Ramírez, la población Obrera La Unión, el centro de extensión del Consejo Nacional de la Cultura y su cercanía al centro de Valparaíso y al barrio Puerto, parte del sitio patrimonio de la UNESCO. Desde los usuarios se describe como un lugar hermoso, cercano a atractivos turísticos, mientras que los aspectos negativos se asocian a mala conectividad del lugar y a la poca iluminación en el sector.

Figura 3
Distribución de Airbnb según tipo de oferta



Nota. A la izquierda la oferta de vivienda completa, en la derecha se observa la oferta de habitaciones (amarillo) y vivienda completa. Elaboración propia.

Figura 4
Distribución Airbnb en el puerto de Valparaíso



Nota. El mapa muestra la relación entre la oferta y la concentración de equipamiento turístico (naranja) y concentración de edificios (rojo). Elaboración propia.

En el barrio Puerto y sector Echaurren los anfitriones destacan que el visitante puede vivir inserto en la dinámica social y cultural auténtica porteña, se le describe como un barrio antiguo, inserto en un área patrimonial, donde la oferta promociona una “experiencia real del puerto” y de arriendo en el “verdadero corazón histórico” de Valparaíso. Es un sector donde la oferta combina casonas antiguas en estado regular, con departamentos renovados a partir de subsidios de rehabilitación patrimonial surgidos posterior a la declaratoria UNESCO de 2003. La oferta en la plataforma se levanta desde atributos como la cercanía a la iglesia La Matriz, antiguo mercado de la ciudad, bares populares, museo Lord Cochrane, Museo Naval, ascensor Cordillera, muelle Prat, supermercados, bancos, plazas cívicas, Palacio Baburizza, paseo Yugoslavo y muelle Prat. Por su parte, los visitantes señalan que la experiencia en general es buena, salvo por problemas de seguridad, así como la existencia de lugares turísticos como ascensores que están en mal estado o cerrados.

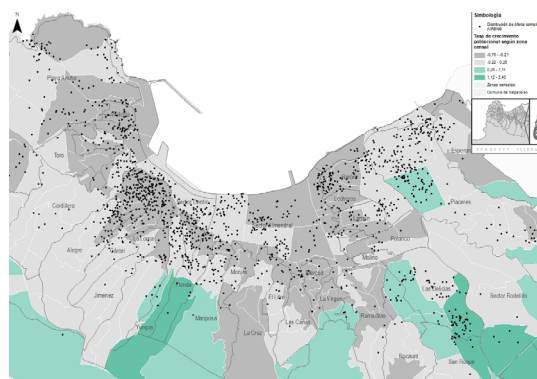
Los datos muestran, en primer lugar, que la opción de Airbnb como experiencia de vivienda compartida se cumple en la mitad de la oferta existente. Esta aparece como una oportunidad de rentas para inversionistas particulares que ofrecen viviendas en la plataforma. Segundo, cerca de 800 viviendas no están disponibles para ser arrendadas por residentes de la ciudad, cifra que puede parecer menor, pero que es cerca del 10 % del total de las viviendas consideradas necesarias para solucionar el déficit habitacional de Valparaíso. Tercero, la oferta de habitaciones se concentra principalmente en la zona turistificada (cerros Concepción y Alegre) y cerros contiguos que ofrecen oferta cultural y de ocio.

Airbnb: un proceso que impacta en el proceso de turistificación, despoblamiento y precio de la vivienda

La Figura 5 muestra cómo en el caso de los cerros Alegre, Concepción, Bellavista,

Artilería, la concentración de Airbnb coincide con áreas turistificadas (concentración de cafés, restaurantes, hoteles, galerías de arte). El proceso de turistificación inicial en estos cerros, caracterizada por la conversión inicial de viviendas hacia usos como restaurantes o cafés, entra en una segunda fase donde la vivienda mantiene usos de alojamiento, pero de corta estadía para visitantes de fin de semana. Un segundo análisis muestra que la concentración de Airbnb en los cerros Las Delicias, Los Placeres, Barón, o sector Playa Ancha-playa Torpederas, se relaciona con procesos de urbanización vertical desarrollados desde 2005 en adelante. En estos casos, la oferta Airbnb no se basa en la oferta de una experiencia en un barrio patrimonial o turístico, sino en una experiencia de vista al Pacífico.

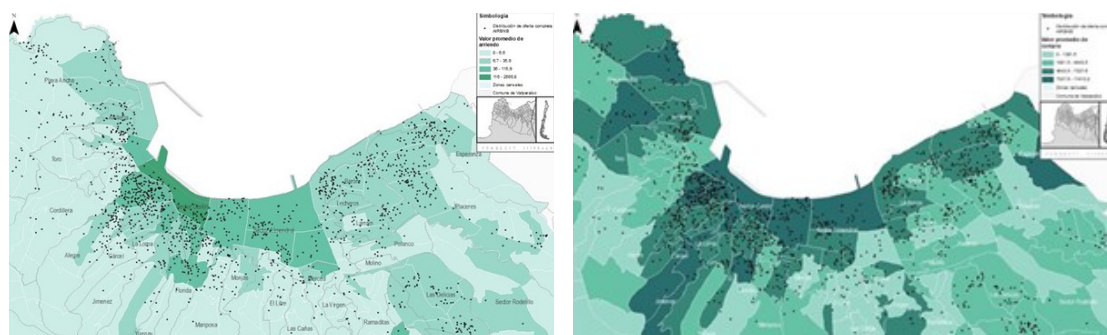
Figura 5
Distribución de Airbnb y las áreas de mayor despoblamiento



Nota. Las áreas con mayor despoblamiento (gris oscuro) coinciden con las mayores concentraciones de Airbnb. La plataforma parece contribuir al éxodo de residentes de la parte baja de los cerros. Elaboración propia.

Cómo se observa en la Figura 4, las mayores concentraciones de vivienda en régimen de corta estadía están en zonas de alto proceso de despoblamiento. Es el caso de los cerro Placeres, cerro Concepción, cerro Alegre, cerro Barón, cerro Artilería y el sector El Almendral. Todos sectores ubicados en la parte baja del anfiteatro, con buena conectividad al centro de la ciudad (Plan) y comunas cercanas.

Figura 6
Airbnb y su relación con el precio de arriendo y compra de viviendas



Nota. 1. A la izquierda precio de arriendo año 2021 vs distribución Airbnb. A la derecha, precio de compra de vivienda año 2021 vs distribución Airbnb. Elaboración propia.

Si observamos la relación entre la concentración de Airbnb y los valores de precio y arriendo, encontramos una relación directa con proceso de desplazamiento excluyente, donde las condiciones de arriendo o compra impiden a los habitantes locales residir en áreas bien localizadas, con mejor estado de viviendas y con atributos propios de Valparaíso como es la vista al Pacífico. En el caso del mercado de arriendo, las mayores concentraciones coinciden con los sectores con mayor precio. En el caso de los precios de venta,

el cerro Barón, cerro Placeres (bajo), cerro Concepción, cerro Bellavista, cerro Alegre y el cerro Yungay son sectores donde el submercado del arriendo Airbnb y, por consiguiente, la demanda de visitantes, impulsan los precios a valores inaccesibles para el residente local.

El crecimiento de esta plataforma en Chile instala nuevas condiciones de acceso a vivienda para grupos medios, un proceso que debe ser mirado de cerca si se busca disminuir el déficit habitacional existente en el país. Esta tendencia a la elitización de la parte baja de los cerros de Valparaíso debe ser monitoreada los próximos años, ya que priva a grupos medios y bajos del acceso a residencia en las áreas más accesible de la ciudad puerto. El análisis de los anfitriones permite reconocer tanto a propietarios individuales que ofrecen una vivienda, inversionistas que ofrecen entre 3 a 4 inmuebles y empresas inmobiliarias que administran hasta catorce propiedades, como el caso de departamentos en el cerro Barón. El surgimiento de estas empresas que administran arriendo de corta estadía es una modalidad de control a seguir en el futuro, dado que su tendencia hacia el mayor control de inmuebles en sectores específicos de la ciudad puede tener efecto en el precio del arriendo de dichas áreas. Asimismo, será relevante conocer el tipo de inversor que está comprando inmuebles para ser ofrecidos en la plataforma.

El artículo muestra que Airbnb es una plataforma de crecimiento acelerado no solo en Santiago sino en ciudades medias del país. El caso de Valparaíso resulta interesante, ya que esta plataforma gradualmente se expande en las áreas más accesibles de los cerros de la ciudad, cambiando las condiciones de uso y acceso a la vivienda, e intensificando proceso de turistificación en cerros patrimoniales. Estas plataformas de arriendo temporal deben ser estudiadas para comprender su impacto en comunidades y en el acceso a vivienda en contexto de alto déficit en Chile. Una plataforma que está transformando las formas de uso de la vivienda en áreas accesibles de cerros de la ciudad, con una expansión que en sectores alcanza cerca del 50 % del total de vivienda de esa área.

Es una actividad que abre una nueva etapa en el proceso de turistificación de Valparaíso, intensificando usos turísticos en cerros de la ciudad, y cuya expansión podría afectar el acceso de grupos medios y vulnerables a sus áreas accesibles. Airbnb genera nuevas condiciones de uso y arriendo de inmuebles en espacios generalmente bien localizados. Si el mercado de viviendas en el Gran Valparaíso estaba direccionado desde dos grandes actores, el Estado y las empresas inmobiliarias, hoy las plataformas en un marco de economía colaborativa comienzan a ejercer influencia en el mercado del arriendo.

Este análisis refuerza la idea de mirar con atención el desarrollo de Airbnb en términos del impacto a futuro en términos del acceso de habitantes de la ciudad a los sectores con mejores condiciones de habitabilidad. También es importante observar cuánto podría contribuir Airbnb a agudizar la fractura social urbana entre sectores dinamizados por el turismo y dicha plataforma, versus sectores residenciales que no reciben inversión en la rehabilitación de viviendas, infraestructura y espacios públicos.

Conclusiones

El artículo buscó caracterizar de modo general la oferta Airbnb en Valparaíso, analizando tendencias de localización, características de la oferta, y descripción cualitativa de los principales sectores colonizados por la plataforma. Se reconocen polos de desarrollo que: 1) guardan relación con los valores turístico-patrimoniales; 2) en edificios en línea de costa que ofertan un arriendo con vistas al Pacífico; y 3) oferta en cerros residenciales levantados desde experiencias de vida “en el verdadero Valparaíso”, en contacto con las

costumbres y habitantes locales. Se observa que las principales concentraciones coinciden con las áreas de mayor valor de arriendo, mayor valor de compra, valores que obviamente no se explican por la plataforma, pero encuentran en esta un factor que podría jugar un rol mayor en los próximos años. Estudiar su crecimiento en la ciudad chilena permitirá comprender un subsector inmobiliario que gradualmente transformará el mercado inmobiliario y que condicionará el acceso a vivienda para grupos medios y vulnerables.

Como se mencionó, se trata de un mercado de viviendas de arriendo temporal que incide en dos procesos urbanos sensibles de la ciudad. Por un lado, contribuye al despoblamiento que afecta las últimas décadas a cerros y el centro de la ciudad (sector del barrio Puerto y El Almendral). Por otro, las viviendas que hoy salieron del mercado de arriendo tradicional para entrar en régimen Airbnb representan el 10 % aproximadamente de las 9 mil unidades de déficit que la ciudad muestra. Se trata de un sector inmobiliario específico que, aunque pequeño frente al total de viviendas, es significativo en términos de su presencia en la parte baja de los cerros (con mejor accesibilidad y servicios). Y como observamos en la relación entre concentración y estado de la vivienda, Airbnb se concentra en sectores con bajo nivel de vivienda en mal estado; es decir, en los sectores con mejor calidad de la vivienda se observa una presencia significativa de vivienda retirada del mercado de arriendo tradicional para ser transformada en régimen de arriendo temporal para visitantes.

Será interesante investigar la relación entre Airbnb y los procesos de desplazamiento directo o indirecto de habitantes; cómo el habitante experimenta y significa esta modalidad de vivienda y sus nuevos vecinos esporádicos; el impacto de las grandes concentraciones de Airbnb en el valor de arriendo y venta de inmuebles; y qué tipo de normativas resultan importantes para anticipar un impacto en el acceso a vivienda de grupos medios y en las condiciones de vida de habitantes de barrios turistificados o de edificios de la ciudad. Urgen estudios comparativos que analicen el impacto de Airbnb en ciudades latinoamericanas caracterizadas por marcos normativas desregulados, o entre ciudades patrimoniales donde áreas de valor patrimonial son despobladas por el aumento de la oferta de vivienda para visitantes. En el caso chileno, se requiere investigación que analice el impacto de Airbnb en sus principales mercados (La Serena-Coquimbo, Puerto Varas, Viña del Mar, Pucón y Santiago), en todas ellas el auge de la plataforma coexiste con un momento de alto déficit de vivienda para grupos medios y vulnerables.

El caso de Valparaíso muestra la necesidad de observar a futuro el impacto de esta plataforma en el acceso a la vivienda y procesos de despoblamiento en la ciudad chilena. La plataforma Airbnb se ha instalado con fuerza como un motor de cambio inmobiliario, comprender su impacto resultará imprescindible en el marco de políticas contra el desplazamiento y de acceso a la vivienda. Pero Airbnb no solo se abre mercado en las principales ciudades, es relevante analizar el avance de la plataforma hacia mercados como la Patagonia o el borde costero de la zona central del país. Sin regulación adecuada, Airbnb puede ser un motor de urbanización que ponga en riesgo zonas de valor ecológico y paisajístico. La evidencia permitirá diseñar regulación adecuada a estos cambios y posibles conflictos.

Financiamiento

ANID/FONDECYT/Iniciación 11190465

Conflicto de interés

El autor no tiene conflictos de interés que declarar.

Declaración de autoría

César Cáceres-Seguel: Conceptualización; Curación de datos; Análisis formal; Adquisición de fondos; Investigación; Metodología; Administración del proyecto; Recursos; Software; Supervisión; Validación; Verificación, Visualización; Redacción – borrador original; Redacción – revisión y edición.

Agradecimientos

Agradecimiento a la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo por el financiamiento del proyecto Fondecyt 11190465.

Referencias

- Botsman, R., & Rogers, R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. Collins.
- Brenner, N., Peck, J., y Theodore, N. (2015). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En Observatorio Metropolitano de Madrid (Ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 211-243). Traficantes de Sueños.
- Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671-1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>
- De la Calle, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 83(2829), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Espinoza-Figueroa, F. y Freire-Chaglla, S. (2017). Características y evolución de la oferta de alojamiento de Airbnb en una ciudad patrimonio cultural de la humanidad. Caso Cuenca (Ecuador). *Tsafiqui, Revista Científica en Ciencias Sociales*, 8(9). <https://doi.org/10.29019/tsafiqui.v0i9.347>
- Fedetur Chile. (2019). *Impacto arriendo oferta informal*. Autor. <https://fedetur.cl/wp-content/uploads/2019/05/20190514-Impacto-oferta-informal.pdf>
- Gainsforth, S. (2020). *Airbnb Ciudad Mercancía, historias de resistencia a la gentrificación digital*. Marmol-lzquierdo.
- Gil, J. (2018). ¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de Airbnb. En A. M. de la Encarnación (Ed.), *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español* (pp. 121-148). Thompson-Reuters Aranzadi.
- Gil, J. (2019). Cambios en la producción y el consumo del turismo. El caso de Airbnb. En E. Cañada e I. Murray (Eds.), *Turistificación global, perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Icaria editorial.
- 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, 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>

- Gordo, A., Rivera, J. y Cassidy, P. (2017). La economía colaborativa y sus impactos sociales en la era del capitalismo digital. En R. Cotarelo y J. Gil (Coords.), *Ciberpolítica: gobierno abierto, redes, deliberación, democracia* (pp. 189-208). Instituto Nacional de Administración Pública.
- Gotham, K. (2005). Tourism Gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre. *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121.
- Jover, J. y Díaz-Parra, I. (2019). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. *Urban Studies*, 57(15) <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Lerena Rongvaux, N. L. (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. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>
- Lerena Rongvaux, N. & Rodriguez, L. (2023). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 1-15. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>
- Lees, L. (2003). Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- Los hoteleros de Chile, contra Airbnb y Niumba por competencia desleal. (14 de abril de 2016). *El País* https://elpais.com/economia/2016/04/14/actualidad/1460620718_189942.html
- Olmedo Neri, R. (2020). La gentrificación turística de Airbnb: Análisis socioespacial de dos monumentos en la Ciudad de México. *Persona y Sociedad*, 34(1), 45-70. <https://doi.org/10.53689/pys.v34i1.305>
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2022). *Informe de la misión de asesoramiento técnico del centro del patrimonio mundial al bien del patrimonio mundial "Área histórica de Valparaíso (Chile)".* Autor.
- O'Ryan, F. (1 de abril de 2018). Los tentáculos de Airbnb en Chile y su disputa con la industria hotelera. *La Tercera*. <https://www.latercera.com/pulso/los-tentaculos-airbnb-chile/>
- Rigolon, A., & Németh, J. (2019). Toward a socioecological model of gentrification: How people, place, and policy shape neighborhood change. *Journal of Urban Affairs*, 41(7), 887-909. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.1562846>
- Rozena, S., & Lees, L. (2021). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social & Cultural Geography*, 24(2), 253-273. <https://doi.org/10.1080/14649365.2021.1939124>
- Sequera, J. (2020). *Gentrificación: Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Editorial Los Libros de la Catarata.
- Sheppard, S., & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?* (Working Papers, 3.). Williams College Department of Economics.
- Srnicek, N. (2018). *Capitalismo de plataformas*. Caja Negra.
- Sundararajan, A. (2016). *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. MIT Press.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 21. <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/330815>