

# Vivienda e informalidad urbana: el caso de Airbnb y sus posibles impactos en un distrito de Lima\*

**Joaquín Pérez Guerra**

joaquinperezguerra@gmail.com | joaquin.perez@pucp.edu.pe

Pontificia Universidad Católica del Perú

 <https://orcid.org/0009-0001-6736-7013>

## Resumen

Recientes estudios han considerado la informalidad urbana como un problema multidimensional, y han discutido sobre si realmente es una desviación o externalidad de la formalidad. El objetivo de este ensayo es probar que la operación de Airbnb en Lima ocurre en un mercado de alquiler donde los actores privados y estatales coproducen la informalidad para satisfacer sus intereses. En primer lugar, se presenta el argumento de que Airbnb explota las condiciones locales de informalidad en contextos de desregulación, así como la ambigüedad estatal a fin de facilitar procesos de acumulación. A partir de ello, en segundo lugar, se argumenta que la presencia de Airbnb tiene serios efectos en la producción de la ciudad: inversión urbana, gentrificación, construcción y residencialidad. Para ello, se analiza el posible impacto de Airbnb en el distrito de Barranco. Se concluye que: i) la informalidad es un *modus operandi* del planeamiento urbano por parte del Estado y de actores privados, y que esta no está apartada del sistema formal, y ii) que la actividad de Airbnb tiene efectos bidireccionales sobre aspectos socio-espaciales del mercado de alquiler general como la inversión en vivienda urbana, la gentrificación y la residencialidad. Intentar una comprensión más detallada de las diversas dimensiones de la informalidad urbana en el Perú es un ejercicio urgente, especialmente si consideramos que el fenómeno de la informalidad es una preocupación recurrente y primaria en las discusiones sobre políticas públicas y económicas, así como en la deliberación política.

## Palabras clave

Airbnb, Vivienda, Informalidad, Desarrollo urbano, Desregulación.



Recibido: 12/06/2023. Aprobado: 21/09/2023.

<https://doi.org/10.18800/lacolmena.202301.001>

\* Este ensayo procede del trabajo final del curso de Sociología urbana de la PUCP. En ese sentido, quisiera agradecer a los profesores Diana Torres y Manuel Dammert por haberme dado sus comentarios y sugerencias sobre la primera versión del texto. Igualmente, agradezco a los revisores anónimos de la revista.

# Housing and urban informality: the case of Airbnb and its possible impacts in a district of Lima, Peru

**Joaquín Pérez Guerra**

joaquinperezguerra@gmail.com | joaquin.perez@pucp.edu.pe

Pontificia Universidad Católica del Perú

 <https://orcid.org/0009-0001-6736-7013>

## **Abstract**

Recent studies have considered urban informality as a multidimensional problem, and have discussed whether it is really a deviation or externality of formality. The objective of this essay is to prove that Airbnb's operation in Lima occurs in a rental market where private and state actors co-produce informality to satisfy their interests. First, the argument is presented that Airbnb exploits local conditions of informality in contexts of deregulation, as well as state ambiguity in order to facilitate accumulation processes. From this, secondly, it is argued that the presence of Airbnb has serious effects on the production of the city: urban investment, gentrification, construction and residentiality. To do this, the possible impact of Airbnb in the Barranco district is analyzed. It is concluded that: i) informality is a modus operandi of urban planning by the State and private actors, and that it is not separated from the formal system, and ii) that Airbnb activity has bidirectional effects on socio-spatial aspects. of the general rental market such as investment in urban housing, gentrification and residentiality. Attempting a more detailed understanding of the various dimensions of urban informality in Peru is an urgent exercise, especially if we consider that the phenomenon of informality is a recurring and primary concern in discussions about public and economic policies, as well as in deliberation policy.

## **Keyword**

Airbnb, Housing, Informality, Urban development, Deregulation.

## 1. Introducción

Las discusiones sobre la relación entre informalidad, Estado, política y planeación urbana en Perú y América Latina han sido diversas en el tiempo: en un primer momento, desde un enfoque estructural, se argumentaba que la informalidad era producto de la incapacidad del Estado de regular acciones y estrategias de acumulación que permiten la reducción de costos en diversos ámbitos (Portes, 1995). El principal punto de argumentación en el enfoque estructural sería la informalidad en las estrategias económicas de subsistencia (Mangin, 1967). En ese sentido, la informalidad en relación a la adquisición de la vivienda se ha enmarcado como una estrategia de adecuación, creativa y romantizada, frente a una oferta limitada y excluyente de ella. En la década pasada, la mirada institucional impulsada por De Soto et al. (1987) ha sostenido que la informalidad es el resultado de altas trabas y constreñimientos burocráticos hacia los ciudadanos y las iniciativas empresariales. Bajo esta mirada, los “obstáculos” burocráticos, legales y administrativos del Estado serían los principales responsables de la informalidad y, por ende, la solución sería “relajar” las reglas del Estado.

Sin embargo, actualmente se discute que la informalidad es un fenómeno multi-dimensional, y que no debe abordarse como una categoría dicotómica, externa, o subordinada a lo formal (Roy, 2005; 2009; Calderón, 2019; 2022; Bensús, 2018). Por el contrario, la informalidad y la formalidad estarían emparentadas en una serie de aspectos de la producción urbana. En relación a este último enfoque sobre la informalidad, en este ensayo se analiza el caso de Airbnb. Airbnb es una plataforma en línea, creada en el 2008, en la cual los usuarios ofertan sus viviendas como alojamiento estacional por periodos, generalmente, de corto plazo. Esta es una alternativa de alojamiento frente al hospedaje tradicional (p. ej.: hoteles) para satisfacer la demanda de hospedaje con mayor flexibilidad, pues se pueden reservar desde cuartos individuales hasta viviendas enteras. En los últimos años, se ha estudiado cómo Airbnb ha impactado en el desarrollo urbano en temas de regulación (Van Doorn, 2020), acceso a la vivienda y alquiler (Jain et al., 2021; Joo et al., 2019; Wachsmuth y Weisler, 2018), así como producción de la vivienda (Von Briel y Dolnicar, 2021; Del Castillo y Klaufus, 2020).

En este ensayo se discute que Airbnb, en Lima, se inserta dentro de un mercado de alquiler más amplio de la vivienda y que uno de los mecanismos principales que permite el proceso de acumulación en dicho mercado son las estrategias informales de proceder de los actores. Además, el mercado de alquiler general representa un conjunto más amplio de procesos, como dinámicas de inversión, gentrificación, construcción y residencia, que se ven igualmente comprometidos por la presencia de Airbnb. En primer lugar, se argumenta que la ambigüedad jurídica es un modo de informalidad, y que esta ambigüedad es un mecanismo esencial para el proceso de acumulación en el alquiler, el cual Airbnb estaría aprovechando. Para ello, se revisará la legislación y reglamentación vigente a nivel nacional y municipal. En segundo lugar, se presentarán los posibles efectos que Airbnb tiene en el distrito de Barranco. Para este último propósito, se analizará data de AirDNA e informes inmobiliarios. Los hallazgos y argumentos esbozados parten de la revisión bibliográfica y de fuentes secundarias.

## 2. Discusión

### 2.1. Informalidad urbana y ambigüedad jurídica

Diferentes investigadores han sido enfáticos en que la relación entre formalidad e informalidad en la producción y acceso a la vivienda no es dicotómica (Roy, 2005; 2009); por el contrario, la relación congénita entre formalidad-informalidad es un elemento constitutivo en el desarrollo y planeación urbanas contemporáneas. En ese sentido, hablar de un *legal apartheid* es un relato institucionalista que no se corresponde a las prácticas socio-legales (Roy, 2005). Este planteamiento nos conduce a ver la informalidad no como la ausencia de regulación, sino como un proceso más complejo de desregulación: “La desregulación indica una informalidad calculada, que implica una acción y una planificación intencionadas”<sup>1</sup> (Roy, 2009, p. 83). Desde América Latina, se ha indicado que el proceso de acumulación neoliberal en la producción y acceso a la vivienda también depende de legislaciones móviles que operan en un continuum (Calderón, 2019; 2022). La informalidad, según esta perspectiva, es un hecho previsto dentro de la planificación urbana y, por ende, no es un hecho externo al sistema legal y administrativo de la ciudad. De esta manera, se plantea que la informalidad urbana es una lógica o forma de proceder en el desarrollo urbano, siendo este un medio por el cual se articulan transacciones y espacios aparentemente contradictorios (Roy, 2005). En otras palabras, la informalidad es un medio que permite la reproducción socio-espacial de la ciudad.

Un punto crucial en la discusión sobre la informalidad es el rol del Estado: si entendemos la informalidad como consecuencia de un sistema normativo desregulado, entonces el Estado es el actor responsable de ella; en tanto el Estado es el ente que hace inteligible lo formal. La informalidad sería un proceso “desde arriba”, en lugar de una práctica exclusiva de grupos desfavorecidos económica y socialmente (Roy, 2009). Calderón, por su parte, apunta que “no es apropiado señalar que el Estado produce informalidad” (2022, p. 219) y argumenta que la informalidad siempre es un campo negociado entre actores públicos y privados, por lo que el Estado sería un coproductor de la informalidad urbana. Aterrizado en el caso de Airbnb, Van Doorn (2020) utiliza el concepto de *iniciativa empresarial reguladora*<sup>2</sup> para explicar cómo dicha empresa negocia con los Estados locales espacios de desregulación urbana (zonificación, impuestos, licencias, etc.): el argumento es que, bajo el eslogan de una gobernanza descentralizada, democrática y participativa, los gobiernos locales dan cabida a las demandas de Airbnb para flexibilizar sus regulaciones a cambio de beneficios económicos para sus ciudades.

Podemos entender la informalidad como un “complejo continuo, de ida y vuelta, en bucles, entre legalidad e ilegalidad” (Calderón, 2022, p. 226), en donde los actores transitan entre la legalidad e ilegalidad con facilidad. Empero, considero que conviene abordar la informalidad desde la mirada de la desregulación: esta opera según la lógica de la ambigüedad jurídica, la cual es el mecanismo “informalizador” por excelencia en el

---

1 Traducción propia.

2 Traducción propia.

caso de Airbnb en el Perú. El Estado produce zonas grises legislativas que son terreno fértil para condiciones previstas de informalidad urbana.

En esta laguna jurídica coproducida por el Estado, el criterio de estar dentro o fuera de la ley se torna inútil. Francisco Durand (2004) señala que, en el Perú, el empresariado local e internacional, en conjunto con las entidades públicas, despliegan diversas estrategias legales para satisfacer intereses privados. Dentro de dichas estrategias político-legales, argumenta Durand (2004), se encuentra la *maraña legal*, la cual comprende un conjunto de leyes, resoluciones y normas jurídicas ambiguas que entorpecen una posible deliberación pública sobre las implicancias legales y políticas de los marcos legislativos.

Airbnb opera en el Perú desde el 2010; sin embargo, hasta la fecha, no hay una reglamentación o legislación que permita tipificar la forma de alquiler que brinda la plataforma, ni establecer reglas generales para su uso, así como los derechos y obligaciones legales de los anfitriones y huéspedes. Por el contrario, Airbnb opera en una laguna legal dentro de tres marcos legislativos que, aunque se han utilizado para regular el ejercicio de la plataforma, ninguno define concretamente cómo incorporarla a las normativas peruanas. En primer lugar, el mercado de alquiler en el Perú no está regulado: el Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, establecido mediante el Decreto Legislativo N.º 1777, no brinda una definición de las condiciones ni tipos de alquiler, solo esclarece los mecanismos legales para la celebración del contrato (art. 9), desalojo y reparación de daños (art. 14), así como la tributación (art. 16). Airbnb no cumple con el procedimiento contractual para considerarse alquiler<sup>3</sup>, ni con la tributación respectiva. En segundo lugar, el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje, contenido en la Ley General de Turismo (Ley N.º 29408), tampoco tipifica las operaciones de Airbnb<sup>4</sup>, por lo que tampoco cumple con el contrato de Registro de huéspedes necesario para los inquilinos (art. 4). En tercer lugar, en el 2018 se creó una Norma Técnica Peruana (NTP) de Principios rectores y marco de referencia para la economía colaborativa (ASP-IWA 27:2018), la cual tiene dos grandes problemas: por un lado, está basada en una legislación general internacional<sup>5</sup> y, por el otro, habla de economías colaborativas en general (Airbnb, Uber, BlaBlaCar, etc.)<sup>6</sup>.

Los esfuerzos por regular Airbnb han sido mínimos. En el 2020, se presentó un Proyecto de Ley para la recaudación de impuestos en plataformas digitales sin repercusión<sup>7</sup>; y, en el 2021, un vocero de MINCETUR señaló que se estaba diseñando una normativa en relación a Airbnb, la cual todavía no se concreta (La República, 2021). Un hecho crucial en la regulación de Airbnb sucedió cuando la Municipalidad de Miraflores,

3 Para la celebración del contrato de arrendamiento es necesario entregar el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA) al Registro Administrativo de Arrendamiento para vivienda (RAV) (art. 9).

4 El Reglamento de establecimiento de hospedaje solo considera Hotel, Apart-Hotel, Hostal y Albergue (art. 3).

5 El ISO/IWA 27:2017 (en) *Guiding principles and framework for the sharing economy*, elaborado por The International Organization for Standardization (ISO).

6 Incluso, en los últimos años los trabajos sobre Airbnb utilizan la conceptualización de *gig economy* en lugar de economía colaborativa (De Janasz et al., 2023)

7 Se trata del Proyecto de Ley N.º 6181 | 2020-CR promovido por el excongresista Betto Barrionuevo de Somos Perú, *Proyecto de Ley que facilita la recaudación del impuesto general a las ventas (IGV) generado por los servicios brindados a través de plataformas digitales*.

mediante la Ordenanza N.º 561/MM, modificó la ordenanza previa (N.º 342/MM) y señaló que “los edificios de vivienda multifamiliar ubicados en zonificación residencial, sólo podrán ser utilizados para ese fin, no permitiéndose el uso de estos inmuebles como residencia rotativa, alquiler vacacional o alojamiento [...]” (Bitácora Inmobiliaria, 2021), haciendo clara alusión a Airbnb. Estos precedentes legales son clave, pues muestran que, si bien Airbnb no tiene una legislación definida, sí está previsto en el corpus legal del Estado. Asimismo, Airbnb forma parte de los discursos y políticas urbanas estatales: las municipalidades de Miraflores<sup>8</sup> y Barranco<sup>9</sup> presentan a Airbnb como oportunidad de alojamiento para turistas. Además, durante los Panamericanos 2019, Airbnb se utilizó para cubrir la demanda hotelera excedente (El Comercio, 2019).

En este entramado legal, es imposible ubicar a Airbnb como fuera o dentro de la ley debido a que: i) está parcialmente contenido en las regulaciones y discursos del Estado, pero sin la claridad jurídica suficiente como para reglamentarlo de manera efectiva; ii) los entes estatales, como la Municipalidad de Miraflores, legislan de forma individualizada fenómenos socio-jurídicos generales; y iii) hay una interferencia de competencias entre los municipios distritales y provinciales respecto a la zonificación residencial. Esta construcción confusa e incoherente de la reglamentación de Airbnb bien podría ser considerada como una maraña legal (deliberada o no), la cual a su vez habilita un espacio de informalidad a través de la imprecisión jurídica: en última instancia, esta maraña legal limita la comprensión directa y certera del fenómeno que se quiere reglamentar. En ese sentido, el caso de Airbnb en el Perú refuerza los argumentos teóricos revisados: la formalidad e informalidad no son polos opuestos, sino que ambos están emparentados en un proceso de informalidad urbana mediante desregulación, donde el Estado es un coproductor legal y político.

## **2.2. Impactos en el mercado de alquiler: El caso de Barranco**

De acuerdo al censo de 2017, el 22.9% de vivienda en Lima eran alquiladas y en Barranco, el 34% (INEI, 2018). El costo anual del alquiler por m<sup>2</sup> en distritos de “Lima Moderna” y “Lima Top”<sup>10</sup> tuvo un incremento de 94 US\$ en el 2016 a 106 US\$ en el 2020; sin embargo, durante la pandemia cayó a 89 US\$ en el 2021, y se recuperó a 98 US\$ en el 2022 (BCRP, 2022)<sup>11</sup>.

8 En el Plan de Desarrollo Turístico Local del Distrito de Miraflores 2021-2025 se indica que jóvenes turistas de los sectores A y B optan por Airbnb en Miraflores, y que este tipo de alojamiento se da “de manera independiente” (Municipalidad de Miraflores, 2020).

9 En la sección de Turismo de la página web de la Municipalidad de Barranco, se señala que la oferta de alojamiento en el distrito ofrece “Bed & Breakfast” (Airbnb) (Municipalidad de Barranco, s.f.).

10 Los distritos que conforman Lima Moderna son: Barranco, Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel, Surco y Surquillo. Y los que conforman Lima Top son: Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro, Surco.

11 El BCR considera el segundo trimestre del año para comparar el costo anual del alquiler por m<sup>2</sup>.

**Tabla 1.** *Distritos con el alquiler mensual promedio más elevado de Lima (2022)*

Distritos	Alquiler mensual (S/)	Variación mensual	Variación anual
Barranco	3658	0.9%	0.4%
San Isidro	3168	0.3%	7.7%
Miraflores	3098	0.1%	5.7%
Lince	3008	-0.3%	7.6%
Surquillo	2804	0.4%	7.6%
Lima promedio	2738	0.5%	7.8%

Fuente: Adaptado de Urbania (2022).

Respecto de la presencia de Airbnb en Barranco, el 98% de propiedades ofertadas en plataformas virtuales de alquiler están en Airbnb, y el 79% de viviendas ofertadas son viviendas enteras (AirDNA, 2022). Es importante resaltar que las consecuencias que se exponen en la sección siguiente son facilitadas por un escenario desregulado en el cual Airbnb opera con mayor discrecionalidad y menor fiscalización normativa. Un análisis más profundo del mercado de la vivienda y Airbnb permitiría conocer si es que la plataforma tiene, igualmente, efectos en el acceso a la vivienda en general.

### 2.2.1. Residencialidad como inversión

Roy (2005; 2009) adelantaba que la informalidad no es un fenómeno exclusivamente asociado con los sectores pobres. Así, conviene analizar la informalidad del alquiler en la que se inserta Airbnb como pilar de un proceso de acumulación liderado por la clase media y alta. Joo et al. (2019) apuntan que, si bien Airbnb nació con la propuesta de permitir a la clase media incrementar sus ingresos mediante el alquiler intermitente de sus propiedades, actualmente, la plataforma promueve prácticas de acumulación que involucran la compra de numerosas propiedades adicionales. Van Doorn (2020) explica que los anfitriones de Airbnb constituyen, en su mayoría, personas de clase media-alta que buscan obtener rentas de alquiler como forma de empoderamiento y estabilidad financiera. Ello adquiere mayor sentido en un escenario en el cual el paradigma del estado de bienestar ha sido reemplazado por uno en el cual el bienestar depende de las transacciones de mercado personales, el *asset-based welfare*<sup>12</sup> (Van Doorn, 2020).

En el caso de Barranco, Del Castillo y Klaufus (2020) ven que los grupos de clase media, especialmente jóvenes con acceso a educación, son los principales compradores de nuevos departamentos: estos consideran que tener una segunda propiedad para alquilar es la oportunidad perfecta de negocio para invertir los ahorros familiares. En Barranco,

12 Por ejemplo, en el *Airbnb Policy Tool Chest* (2016), Airbnb enmarca discursivamente la plataforma como una herramienta de empoderamiento económico para las clases medias: “Airbnb is a people-to-people platform –we are of the people, by the people and for the people– that provides economic empowerment by bringing real benefits to those who share their homes. Founded in 2008, Airbnb is democratizing capitalism by expanding the economic pie for ordinary people, allowing them to use their home, typically their greatest expense, to generate supplemental income to pay for costs like food, rent, and their children’s education” (Airbnb, 2016, p. 1).

el alquiler mensual de un departamento cuesta, en promedio, 3650 soles<sup>13</sup> (Urbania, 2022); mientras que en Airbnb la noche cuesta, en promedio, 195 soles<sup>14</sup> (AirDNA, 2022). Si ajustamos las ganancias por la cantidad de noches que, en promedio, se alquila una vivienda entera en el año; los anfitriones de Airbnb en Barranco ganan, en promedio, 3315 soles al mes por ofertar su vivienda 17 días al mes<sup>15</sup>. Ello significa que reciben una ganancia similar al alquiler mensual regular por casi la mitad de los días. A esto debe considerarse también el hecho de ahorrarse trámites burocráticos y contratos de largo plazo. Asimismo, si consideramos que el retorno de alquiler anual respecto del valor de compra de un inmueble en Barranco es de 4.5% (Urbania, 2022); el alquiler en Airbnb ininterrumpido significaría un retorno anual del 7.2%.

### 2.2.2. ¿Gentrificación?

Los precios de las viviendas en Lima Top han aumentado de manera sostenida en los últimos años. Como muestra la Figura 1, el precio de adquisición de departamentos en Lima Top ha tenido un crecimiento sostenido en la última década a un ritmo ligeramente más acelerado que en Lima Moderna, Lima Centro y Lima Norte. La gentrificación se ha concebido como un proceso de transformación, en primer lugar, *económica*, pues el costo de vivienda sube de forma sostenida; *social*, ya que implica el desplazamiento de vecinos que ya no pueden pagar el costo de vida del vecindario y la llegada de nuevos residentes con mejores niveles de ingreso (*rent gap*); y *física*, en tanto cambia el tipo de oferta de nuevas viviendas (Smith, 1987). Por ello, la gentrificación se ha medido en términos de ingreso, costo de la renta, educación y edad de los residentes (Jain et al., 2021).

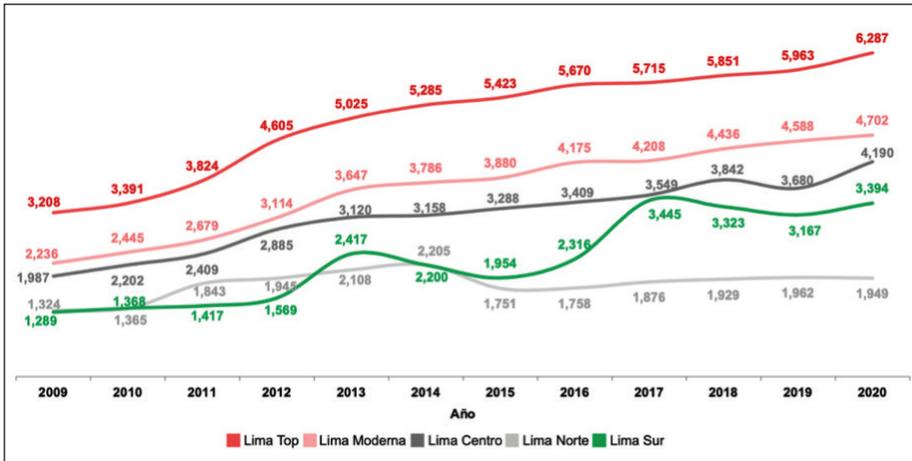
Diversos estudios han explicado cómo prácticas y políticas de desregulación de alquiler han generado distorsiones de precios en el mercado de alquiler. Explican que el incremento de viviendas ofertadas por corto plazo en Airbnb ha generado subidas de precio en el alquiler de viviendas a largo plazo, con lo que el acceso a la vivienda para los sectores medios y bajos se ve seriamente comprometido (Von Briel y Dolnicar, 2021; Joo et al., 2019). Esto se debe en gran parte a que, si bien Airbnb ofrece hospedaje más asequible económicamente que los hoteles, el público objetivo de la plataforma son turistas con una capacidad de gasto medianamente elevada, además de que las estancias tienden a ser por periodos cortos y en zonas residenciales.

A su vez, en lo que corresponde a los estudios sobre el impacto de Airbnb en los precios de alquiler, se ha encontrado que Airbnb ha contribuido a procesos de gentrificación en grandes ciudades del norte global como Nueva York (Wachsmuth y Weisler, 2018), Los Ángeles, Londres (Jain et al., 2021), y Múnich (Huebscher y Borst, 2023). Además de ello, en el norte global, Airbnb ha influenciado en la gentrificación de destinos turísticos más focalizados, como Mallorca (Yrigoy, 2019) y Reikiavik (Mermet, 2017). No obstante, la gentrificación vinculada al turismo mundial en América Latina constituye un

13 Precio promedio de un departamento de 100 m<sup>2</sup>.

14 Precio promedio para el segundo y tercer trimestre del 2022.

15 Si bien Airbnb no cuenta con costos de mantenimiento que sí tiene el alquiler regular a largo plazo, los anfitriones de Airbnb pueden cobrar una 'tarifa de limpieza'.

**Figura 1.** Evolución de precios (departamentos) en S/. po m<sup>2</sup> por sectores urbanos (2009-2020)

Fuente: CAPECO (2020).

fenómeno con características particulares, distintas a las de América del Norte o Europa: Hiernaux y González (2014) señalan que esta se debe, no tanto a las brechas de ingresos entre residentes, sino a la “reconfiguración del mercado de suelo” (p. 62). Ello involucra una serie de transformaciones que son producto de una nueva concepción del espacio, como la alianza público-privada para la revitalización comercial de los centros históricos, y la satisfacción de imaginarios simbólicos de los turistas: “las vacaciones, las fotos, los souvenirs, las compras efectuadas, la renovación de la fachada de la segunda residencia en centro histórico” (Hiernaux y González, 2014, p. 66).

La Municipalidad de Barranco promociona, con particular énfasis, sus locaciones históricas, las cuales han sido revitalizadas en los últimos años<sup>16</sup>. Si comparamos la estratificación residencial del distrito de Barranco entre el 2016 y el 2020, ya solo quedan población y manzanas de estratos altos y medio altos<sup>17</sup> (INEI, 2016; 2020), lo cual revela una homogenización del ingreso promedio en el distrito con tendencia al aumento. Esta transformación ha sido notoria cerca de los atractivos turísticos históricos. Para el caso de Lima, Del Castillo y Klaukus (2020) señalan que la distorsión de precios en el mercado de alquiler a causa de Airbnb se debe a que: i) Airbnb permite a los anfitriones tener mayores rentas que el mercado de alquiler regular; ii) los alquileres a corto plazo en Airbnb son económicamente menos riesgosos que los alquileres regulares a largo plazo; y iii) que ofertar propiedades en Airbnb permite ahorrarse los trámites legales y burocráticos. Podemos pensar que Airbnb es cómplice en esta transformación espacial del distrito, a

16 En la sección de Atractivos turísticos de la página web de la Municipalidad de Barranco, promocionan locaciones turísticas del distrito, haciendo un particular énfasis en su condición histórica; por ejemplo: el Puesto de los Suspiros (1876), el Parque Municipal (1898), la Biblioteca Municipal (1922), o la Iglesia Santísima Cruz de Barranco (1940) (Municipalidad de Barranco, 2023).

17 Sin embargo, las escalas de ingreso per cápita por hogares (en soles), para determinar el estrato de la población y la manzana, varían entre el 2016 y 2020. En el 2020, las escalas de ingreso per cápita por hogares tienen un rango más elevado.

propósito de su atractivo turístico; además de ello, que la distorsión en los precios del alquiler de corto plazo que causa Airbnb en Barranco puede estar afectando los precios del alquiler en el largo plazo, siendo esta una de las razones que explica el cambio de estratificación en el distrito.

### **2.2.3. Dinámicas residenciales y de construcción**

Como último foco de impacto, es de mencionar que Airbnb altera la infraestructura de los vecindarios (edificios, estacionamientos, negocios, etc.) y, socio-espacialmente, genera el problema de los departamentos vacíos (Von Briel y Dolnicar, 2021). Respecto de ello, el flujo constante de vecinos anónimos de corto plazo puede tener serios impactos en las dinámicas residenciales: en otros distritos de Lima, el alto porcentaje de viviendas alquiladas, residentes de corto tiempo y una relación pragmática con el barrio han generado una alta inestabilidad residencial, lo cual limita la capacidad de acción colectiva del barrio frente a problemas como la inseguridad ciudadana (Huaytalla, 2017). En Barranco, la tasa de ocupación promedio de propiedades ofertadas en Airbnb solo es de 58%<sup>18</sup> (AirDNA, 2022). En dicho distrito, la posibilidad de ofertar departamentos en Airbnb ha redefinido la arquitectura urbana, puesto que cada vez se construyen más edificios con departamentos más pequeños destinados para alquiler de corto plazo (Del Castillo y Klaufus, 2020).

Por un lado, lo anterior mencionado se evidencia en que el número de departamentos *enteros* ofertados aumentó de manera desproporcionada en comparación de cuartos privados o compartidos, y que esta tendencia se ha acelerado en los últimos años (Figura 2). Por otro lado, la dinámica de construcción en Lima Top sigue una notoria tendencia hacia departamentos con menor área: la Figura 3 muestra que, mientras en otras zonas de la ciudad el área promedio (m<sup>2</sup>) de departamentos ofertados se mantiene relativamente estable, los departamentos ofertados en Lima Top son cada vez más y más pequeños. Ambos procesos complementarios pueden ser sintomáticos de que, efectivamente, las dinámicas de construcción urbana contemporáneas responden, no a necesidades de vivienda, sino a intereses de acumulación, donde Airbnb sería una opción altamente rentable y práctica.

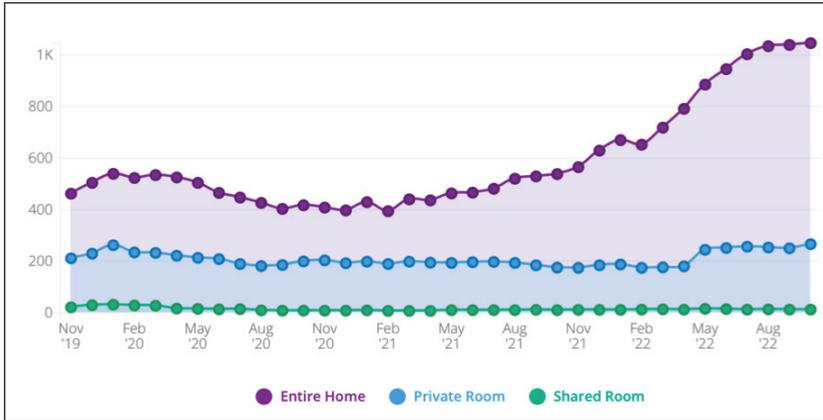
Es importante mencionar que, nuevamente, la acción del Estado juega un rol vital en la delimitación de las dinámicas y reglas de construcción. Sobre ello, Bensús (2018) apunta que, a propósito del Plan de Ajuste Estructural para la recaudación de impuestos a fines del siglo pasado y las reformas de descentralización a inicios del siglo presente, surgió como resultado no previsto “la superposición entre niveles de gobierno y la competencia interdistrital por atraer inversión inmobiliaria a su territorio” (p. 24). La consecuencia de ello, como se ha observado en la reglamentación de zonificación de la Municipalidad de Miraflores sobre la “residencia rotativa” o el “alquiler vacacional”, ha sido una diferenciación muchas veces contradictoria e incoherente en las reglas de zonificación y construcción entre los distritos y el nivel provincial, así como entre los

---

18 Es importante considerar que las propiedades también pueden estar ofertadas en otras plataformas, como: Booking, Vrbo, entre otras.

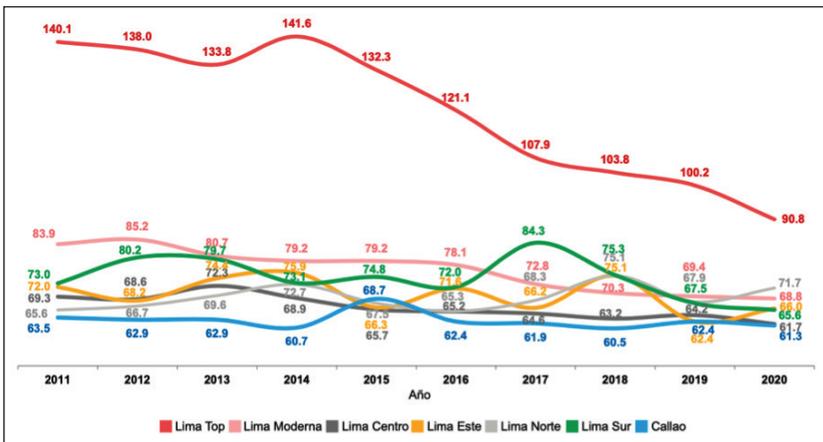
distritos mismos. Este punto es particularmente importante si se considera que la oferta de Airbnb es crucial en la competencia interdistrital para la atracción de turistas.

**Figura 2.** Número de propiedades ofertadas en Airbnb según tipo de vivienda, Barranco (2019-2022)



Fuente: AirDNA (2022).

**Figura 3.** Área promedio de departamentos en oferta según sector urbano (m<sup>2</sup>) (2011-2020)



Fuente: CAPECO (2020).

### 3. Conclusión

La informalidad en el funcionamiento de Airbnb no sucede al margen del mercado general de alquiler, sino que ambos confluyen en un mismo sistema con impactos bidireccionales de inversión, gentrificación, construcción y residencia. El caso analizado muestra cómo la informalidad es un modus operandi constitutivo del planeamiento urbano y que no es externa al sistema formal. Por el contrario, la informalidad es coproducida por el Estado a través de legislaciones y discursos que crean un escenario fértil para su desarrollo. En este ensayo se ha argumentado cómo la ambigüedad jurídica constituye una estrategia de

informalidad urbana llevada a cabo por el mismo aparato estatal. En esa dirección, con base en la discusión previa sobre informalidad urbana, es que se ha presentado una serie de aspectos en los que la oferta de viviendas en Airbnb puede impactar en procesos de inversión y gentrificación urbanas, así como en dinámicas de construcción y residencia.

Una pregunta que atraviesa todo el trabajo es si los impactos negativos que genera Airbnb se producen de igual manera y magnitud en ciudades con una legislación activa para regular el alquiler en plataformas virtuales. Si bien responder dicha pregunta a cabalidad supondría un estudio más detallado, a partir de lo aquí argumentado se cuenta con razones para pensar que una regulación claramente definida sobre las operaciones de Airbnb podría ayudar a contrarrestar los efectos nocivos en el mercado de alquiler. La experiencia regulatoria de otras ciudades alienta esta hipótesis<sup>19</sup>. En suma, se observa nuevos actores socio-económicos internacionales pueden explotar condiciones locales de desregulación y ambigüedad jurídica estatal, lo cual posibilita el empleo de estrategias informales inéditas para favorecer múltiples intereses<sup>20</sup>.

---

19 Hay ciudades que sí han integrado a Airbnb dentro de un sistema regulatorio claramente definido, contrarrestando los posibles efectos que se han descrito. En Ámsterdam, los anfitriones tienen que pagar 7% de impuestos, las viviendas tienen que estar registradas y no pueden estar sin alquilar por más de 30 días al año, además de que Airbnb está vetado del centro de la ciudad. Un hecho particularmente importante de esta ciudad es que creó una tipificación específica para el alquiler de corto plazo en Airbnb, *private rental*, lo que la diferencia de las propiedades de residencia. Otro caso es el de Barcelona, donde para ser anfitrión se tiene que tener una licencia y solo se puede ofertar una propiedad por persona. También se cuenta con el caso de París, donde solo se puede ofertar propiedades personales por un máximo de 120 días al año; de lo contrario, se tiene que registrar la propiedad como “comercial” y se tiene que comprar y acondicionar todas las propiedades del mismo piso (Von Briel y Dolnicar, 2021).

20 Si continuamos con el argumento de la vivienda como estrategia de acumulación privada en un escenario de desregulación, sería factible considerar proyectos inmobiliarios patrocinados por el Estado, como el Fondo Mivivienda S.A., como tácticas encubiertas de acumulación financiera público-privadas.

## Referencias bibliográficas

- Airbnb (2016). *Airbnb Policy Tool Chest*. [https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/12/National\\_PublicPolicyTool-ChestReport-v3.pdf](https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2016/12/National_PublicPolicyTool-ChestReport-v3.pdf)
- AirDNA (2022). *AirDNA marketminder*. Consultado el 4 de diciembre de 2022. <https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/pe/default/lima/overview>
- Banco Central de Reserva del Perú (2022). Indicadores del mercado inmobiliario. *Notas de estudios del BCRP*, (64), 1-10. <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Notas-Estudios/2022/nota-de-estudios-64-2022.pdf>
- Bensús, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del Área Metropolitana de Lima 2000-2014. *Revista INVI*, 33(92), 9–51. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62781>
- Bitácora Inmobiliaria. (2021, 28 de abril). *Ordenanza N°561/MM: Airbnb, pandemia y facultades del propietario*. Enfoque Derecho.
- Calderón Cockburn, J. (2019). El Estado y la informalidad urbana. Perú en el siglo XXI. *PLURIVERSIDAD*, 3(3), 45-64. <https://doi.org/10.31381/pluriversidad.v3i3.2234>
- Calderón Cockburn, J. (2022). Hacia una definición sociológica de la informalidad urbana. En P. Pérez y M. Rodríguez (comps.), *Las políticas neoliberales y la ciudad en América Latina: desafíos teóricos y políticos* (pp. 213-230). Universidad de Buenos Aires. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/153541-opac>
- Cámara Peruana de la Construcción (2020). *25° Estudio del mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana*. CAPECO Publicaciones. <https://capeco.org/25-estudio-de-mercado-de-edificaciones-urbanas-en-lima-metropolitana>
- Congreso de la República del Perú. (2009, 18 de setiembre). *Ley N.° 29408. Ley General de Turismo*. El Peruano n.° 402743. <https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29408.pdf>
- De Janasz, S., Kim, S., Schneer, J., Beutell, N. y Wong, C. (2023). Work-family integration and segmentation in the gig economy: An exploratory study on Airbnb hosts' experiences. *Tourism and Hospitality Research*, 23(1), 60-71. <https://doi.org/10.1177/146735842211085211>
- De Soto, H., Ghersi, E. y Ghibellini, M. (1987). *El otro sendero*. Oveja Negra.
- Del Castillo, M. y Klaufus, C. (2020). Rent-seeking middle classes and the short-term rental business in inner-city Lima. *Urban Studies*, 57(12), 2547-2563. <https://doi.org/10.1177/0042098019881351>
- Durand, F. (2004). Neoliberalismo, empresarios y estado. *Debates en Sociología*, (29), 40-84. <https://doi.org/10.18800/debatesensociologia.200401.003>
- El Comercio (2019, 11 de julio). *Airbnb: Más de 8 mil huéspedes llegarán a Lima por Juegos Panamericanos 2019*. El Comercio.
- Hiernaux, D. y González, C. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>  
<https://elcomercio.pe/economia/peru/airbnb-8-mil-huespedes-llegaran-lima-juegos-panamericanos-lima-2019-noticia-654570-noticia/>

- <https://munibarranco.gob.pe/turismo/>  
<https://www.enfoquederecho.com/2021/04/28/ordenanza-n-561-mm-airbnb-pandemia-y-facultades-del-propietario/>
- Huaytalla, A. (2017). *Cuando los cerros bajan. Estudio de la violencia delictual en dos barrios limeños: los cerros San Cosme y El Pino*. Instituto de Defensa Legal
- Huebscher, M., & Borst, M. (2023). On the relationship between short-term rentals and gentrification: The case of Airbnb in Munich (Germany). *Geografie*, 128, 1-24. <https://doi.org/10.37040/geografie.2022.013>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2016). *Plano estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzana*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1403/index.html](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1403/index.html)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2018). *Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1538/Libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/Libro.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2020). *Plano estratificados de Lima Metropolitana a nivel de manzana*. [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1744/libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1744/libro.pdf)
- Jain, S., Proserpio, D., Quattrone, G. y Quercia, D. (2021). Nowcasting gentrification using Airbnb data. *Proceedings of the ACM on Human-Computer Interaction*, 5(CSCW1), 38. <https://doi.org/10.1145/3449112>
- Joo, A., Brown, A., Nelson, M., Ehrenfeucht, R., Holman, N., Gurrán, G., Sadowski, J., Ferreri, M., Sanyal, R., Bastos, M. y Kresse, K. (2019). Planning and the So-Called 'Sharing' Economy / Can Shared Mobility Deliver Equity?/ The Sharing Economy and the Ongoing Dilemma about How to Plan for Informality/ Regulating Platform Economies in Cities – Disrupting the Disruption?/ Regulatory Combat? How the 'Sharing Economy' is Disrupting Planning Practice/ Corporatised Enforcement: Challenges of Regulating AirBnB and Other Platform Economies/ Nurturing a Generative Sharing Economy for Local Public Goods and Service Provision. *Planning Theory & Practice*, 20(2), 261-287. <https://doi.org/10.1080/14649357.2019.1599612>
- La República. (2021, 17 de noviembre). Mincetur elabora norma que regula alojamiento de turistas en casas y departamentos. *La República*. <https://larepublica.pe/economia/2021/11/17/mincetur-elabora-norma-que-permite-alojar-turistas-en-casas-y-departamentos>
- Mangin, W. (1967). Squatter settlements. *Scientific American*, 217(4), 21-29. <https://www.jstor.org/stable/24926143>
- Mermet, A. C. (2017). Airbnb and tourism gentrification: critical insights from the exploratory analysis of the 'Airbnb syndrome' in Reykjavik. En M. Gravari-Barbas y S. Guinand (eds.), *Tourism and gentrification in contemporary metropolises* (pp. 52-74). Routledge. <https://www.routledge.com/9781138642782>
- Municipalidad de Barranco (2023). *Atractivos turísticos*. Consultado el 28 de agosto de 2023. <https://munibarranco.gob.pe/attractivos-turisticos/>
- Municipalidad de Barranco (s.f.). *Turismo*. Consultado el 4 de diciembre de 2022.

- Municipalidad de Miraflores (2020). *Plan de desarrollo turístico local del distrito de Miraflores 2021-2025*. Ministerio de Comercio Exterior y Turismo. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2580999/ORDENANZA.pdf>
- Municipalidad Distrital de Miraflores. (2021, 21 de enero). *Ordenanza N.º 561-2021/MM*. <https://www.gob.pe/institucion/munimiraflores-lima/normas-legales/2524598-561-2021-mm>
- Portes, A. (1995). *En torno a la informalidad: ensayos sobre teoría y medición de la economía no regulada*. Flacso México.
- Presidente de la República del Perú. (2015, 18 de julio). *Decreto Legislativo N.º 1777. Decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda*. El Peruano n.º 557578. <https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/1264951-1>
- Roy, A. (2005). Urban informality: toward an epistemology of planning. *Journal of the American Planning Association*, 71(2), 147-158. <https://doi.org/10.1080/01944360508976689>
- Roy, A. (2009). Why India cannot plan its cities: Informality, insurgence and the idiom of urbanization. *Planning theory*, 8(1), 76-87. <https://doi.org/10.1177/147309520809929>
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Urbania (2022). *Urbania Index: Informe de mercado Lima. Abril 2022*. [https://contenido.urbania.pe/marketing/landingurbania/indi2022/pdf/index\\_lima\\_reporte\\_2022\\_04.pdf](https://contenido.urbania.pe/marketing/landingurbania/indi2022/pdf/index_lima_reporte_2022_04.pdf)
- Van Doorn, N. (2020). A new institution on the block: On platform urbanism and Airbnb citizenship. *New Media & Society*, 22(10), 1808-1826. <https://doi.org/10.1177/1461444819884377>
- Von Briel, D. y Dolnicar, S. (2021). The evolution of Airbnb regulations. En S. Dolnicar (ed.), *Airbnb before, during and after COVID-19*. University of Queensland. <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195972>
- Wachsmuth, D. y 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. (2019). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13), 2709-2726. <https://doi.org/10.1177/0042098018803261>