

Nuestras viviendas en sus carteras de inversión.

Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín

Our homes in their investment portfolios.

Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín

Nossas casas em seus portfólios de investimento.

Centralização socioespacial das ações do Airbnb em Medellín

Nos logements dans vos portefeuilles d'investissement.

Centralisation sociospatiale du parc Airbnb à Medellín

Fuente: Autoría propia

Autores

PUBLICACIÓN ANTICIPADA EN LÍNEA:

El Comité Editorial de la Revista Bitácora Urbano Territorial aprobó este artículo para publicación según los veredictos emitidos por los pares evaluadores.

Se publica anticipadamente en versión PDF de forma provisional con base en la última versión electrónica del artículo. Siéntase libre de descargar, usar, distribuir y citar esta versión preliminar tal y como lo indicamos, pero recuerde que la versión final puede ser diferente.

Paginación por definir

Luis Daniel Santana Rivas

Universidad Nacional de Colombia,
 Sede Medellín
 ldsantanar@unal.edu.co
<https://orcid.org/0000-0003-4855-5710>

Alejandro Aristizábal Silva

Universidad Nacional de Colombia,
 Sede Medellín
 aaristizabalsr@unal.edu.co
<https://orcid.org/0000-0001-5484-6106>

Recibido: 01/09/2025
 Aprobado: 25/11/2025

Cómo citar este artículo:

Santana Rivas, L. D. , Aristizábal Silva, A.(2025). Nuestras viviendas en sus carteras de inversión. Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): XX-XX.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122521>

Resumen

Uno de los elementos constitutivos del actual proceso turistificador que se da en Medellín es un activo mercado de inmuebles de rentas cortas, que ha ampliado las esferas de la reproducción de capitales financiero-inmobiliarios. Esa irrupción, rápida en términos temporales y extensiva espacialmente, se ha dado bajo dos modalidades: la conversión de inmuebles del parque habitacional en residencias turísticas y el desarrollo de nuevos productos inmobiliarios *ah hoc*. Así, el objetivo del artículo es indagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense. A partir de la identificación de la cantidad y tipo de inmuebles asociados a los 'hosts' se identificaron diferentes agentes, sus posiciones en el mercado y la disposición espacial de sus activos. Se evidencia que, a diferencia del imaginario de un mercado descentralizado, se presentan tendencias monopólicas que sugieren que buena parte del stock de Airbnb corresponde a carteras de inversión con una planificación espacial selectiva en la localización de sus activos, con un gran impacto concreto y potencial en la geografía social de la ciudad.

Palabras clave: vivienda de alquiler, vivienda, turismo, mercado financiero.

Autores

Luis Daniel Santana Rivas

Profesor Asociado de la Escuela del Hábitat. Geógrafo y Magíster en Geografía por la Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá y Doctor en Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Alejandro Aristizábal Silva

Polítólogo de la Universidad Nacional de Colombia, Magíster en Estudios Socioespaciales de la Universidad de Antioquia. Integrante del Centro de Pensamiento Crítico Políticas y del Grupo de Investigación Estudios del Territorio GET.

Abstract

One of the constituent elements of the current touristification process in Medellín is an active short-term rental property market, which has expanded the spheres of reproduction of financial and real estate capital. This emergence, rapid in time and extensive in space, has occurred in two forms: the conversion of existing housing stock into tourist residences and the development of new ad hoc real estate products. Thus, the objective of this article is to investigate how centralized the ownership or management of homes transformed into assets traded on the Airbnb platform is—particularly the former—and how they are spatially distributed throughout Medellín. By identifying the number and type of properties associated with hosts, different agents, their market positions, and the spatial arrangement of their assets were identified. It is evident that, contrary to the imaginary of a decentralized market, monopolistic tendencies are present, suggesting that a large part of Airbnb's stock corresponds to investment portfolios with selective spatial planning in the location of its assets, with a significant concrete and potential impact on the city's social geography.

Keywords: real estate market, housing, tourism, speculation

Résumé

L'un des éléments constitutifs du processus actuel de touristification à Medellín est un marché immobilier locatif actif à court terme, qui a élargi les sphères de reproduction du capital financier et immobilier. Cette émergence, rapide dans le temps et étendue dans l'espace, s'est manifestée sous deux formes : la conversion du parc immobilier existant en résidences touristiques et le développement de nouveaux produits immobiliers ad hoc. Cet article vise donc à analyser le degré de centralisation de la propriété ou de la gestion des logements transformés en actifs négociés sur la plateforme Airbnb, en particulier dans le premier cas, et leur répartition spatiale à Medellín. En identifiant le nombre et le type de biens immobiliers associés aux hôtes, les différents agents, leur positionnement sur le marché et la répartition spatiale de leurs actifs ont été identifiés. Il apparaît clairement que, contrairement à l'imaginaire d'un marché décentralisé, des tendances monopolistiques sont présentes, suggérant qu'une grande partie du parc immobilier d'Airbnb correspond à des portefeuilles d'investissement avec une planification spatiale sélective de la localisation de ses actifs, avec un impact concret et potentiel significatif sur la géographie sociale de la ville.

Resumo

Um dos elementos constitutivos do atual processo de turistificação em Medellín é um ativo mercado imobiliário de aluguel de curta temporada, que expandiu as esferas de reprodução do capital financeiro e imobiliário. Essa emergência, rápida no tempo e extensa no espaço, ocorreu de duas formas: a conversão do parque habitacional existente em residências turísticas e o desenvolvimento de novos produtos imobiliários ad hoc. Assim, o objetivo deste artigo é investigar o quanto centralizada é a propriedade ou a gestão de imóveis transformados em ativos negociados na plataforma Airbnb — em particular a primeira — e como eles se distribuem espacialmente por Medellín. Ao identificar o número e o tipo de imóveis associados aos anfitriões, foram identificados diferentes agentes, suas posições de mercado e a disposição espacial de seus ativos. É evidente que, ao contrário do imaginário de um mercado descentralizado, tendências monopolistas estão presentes, sugerindo que grande parte do estoque do Airbnb corresponde a carteiras de investimentos com planejamento espacial seletivo na localização de seus ativos, com significativo impacto concreto e potencial na geografia social da cidade.

Palavras-chave: mercado imobiliário, habitação, turismo, especulação



Mots-clés : marché immobilier, logement, tourisme, spéculation

Introducción

El objetivo del artículo es indagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transformados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense.

Se parte de la hipótesis de que el desarrollo y conversión de vivienda en inmuebles para rentas cortas, que circulan mayoritariamente en la plataforma digital de

Airbnb, es un campo de avanzada de la financiarización inmobiliaria y de la vivienda en el contexto medellinense.

En menos de una década Medellín se ha transformado y consolidado como ciudad turística. Después de ser un destino con predominio de turistas nacionales hasta la primera década del siglo XXI, ha pasado a ser visitada mayoritariamente por extranjeros que representan un 72%, con un estimado de 1,8 millones (Secretaría de turismo, 2025) en 2025. En términos de alojamiento, esas masas crecientes de turistas se hospedan en hoteles y hostales o en lo que la administración distrital denomina vivienda turística, siendo difícil establecer la cuantía absoluta de huéspedes, sobre todo en la segunda modalidad.

Desde el año 2021 la Alcaldía de Medellín reporta datos de alojamiento en ‘vivienda turística’ que pasaron ser de ser 4,219 unidades en ese año, a 17,138, 33,973, 39,533 y 36,417 en 2022, 2023, 2024 y 2025, respectivamente (Secretaría de turismo, 2025). Si bien la ocupación en julio de 2025 fue de 49% respecto al 70% de hoteles y hostales, los propietarios de esas viviendas que se registran como prestadores de servicios turísticos junto a los de comercios, restaurantes y demás actividades del sector, corresponden en 2025, al 70% del total (Secretaría de turismo, 2025).

Aunque las cifras no son en modo alguno definitivas para dar cuenta de la importancia real de este nuevo mercado inmobiliario confirman la creciente importancia de lo que acá se nombrará como ‘vivienda de rentas cortas’ dado que lo que prima en su circulación social no es su valor de uso asociado al habitar sino el valor de cambio en recurrente movimiento que produce rentas y liquidez financiera en corto plazo. Esa importancia no solamente se define desde las dinámicas inherentes al turismo, sino que es la clave para comprender la actual crisis urbana de la vivienda.

Con ello, se hace imprescindible comprender la configuración, desarrollo y los cambios en la producción, circulación y consumo de viviendas de rentas cortas involucradas tanto en las actividades turísticas como en los nuevos modos de habitar de nómadas digitales y las migraciones internacionales de retiro. Si bien el debate público sobre Airbnb en Medellín ha estado centrado en la gentrificación, en el aumento de precios de la vivienda en alquiler para residentes o los conflictos de convivencia entre turistas y habitantes, poco se sabe de los agentes sociales que participan del mismo, así como de sus estrategias de incidencia social y espacial sobre la ciudad.

Por esa razón, las propuestas de regulación como las que ha propuesto la actual administración que pasan simplemente por registrar inmuebles, hacer campañas publicitarias —en conjunto con Airbnb— para limitar el uso de estas viviendas para el turismo sexual o las que derivarán seguramente de hacer un inventario de estas para la nueva revisión del plan de ordenamiento territorial, están encaminadas a facilitar el desarrollo de este nuevo mercado financiero-inmobiliario (Brossat, 2019) viéndolas esencialmente como un fenómeno más de ‘ocupación del territorio’.

Un primer paso para generar una comprensión profunda de la configuración y desarrollo en Medellín de las viviendas de rentas cortas implica escudriñar en los pocos y nebulosos datos existentes, cuáles son los agentes urbanos involucrados. En consecuencia, el objetivo del artículo es in-

dagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense.

Se parte de la hipótesis de que el desarrollo y conversión de vivienda en inmuebles para rentas cortas, que circulan mayoritariamente en la plataforma digital de Airbnb, es un campo de avanzada de la financiarización inmobiliaria y de la vivienda en el contexto medellinense y que, si bien está lejos de tendencias monopolistas ejercidas por las grandes empresas globales gestoras de activos inmobiliarios, en metrópolis turísticas, da indicios claros de avanzar hacia ese horizonte. Por ello, tanto las respuestas ciudadanas y sociales y la formulación de políticas de vivienda como derecho social fundamental deben estar respaldadas en el conocimiento amplio de las características de ese mercado en Medellín.

Metodológicamente, emerge el reto de la opacidad financiero-inmobiliaria de este mercado, común en otros contextos turísticos, pero más grave en Medellín por la existencia estructural de acumulación de capitales ilícitos. Ante ello, se exploró el registro de identificación único que asigna Airbnb desde la página AllTheRooms. Este tipo de insumos es generado para consulta por parte de inversores del sector entre los que resaltan plataformas y por ello no es posible explorar en detalle la naturaleza jurídica de cada uno. En función de la cantidad de activos asociados a un mismo identificador se clasificaron cuantitativa y cualitativamente en varias categorías de agentes. Posteriormente, se identificó la disposición espacial para esos distintos tipos en función de su importancia en el mercado lo cual permite finalmente identificar perfiles según su impacto sobre la geografía social de la ciudad.

Nuestras Viviendas y Ciudades en sus Carteras de Inversión

Gran parte de la reflexión teórica sobre la financiarización capitalista de la vivienda ha hecho énfasis primero en comprender cómo un activo fijado espacialmente se transforma en un título transable en los mercados de capitales con consecuencias desde el punto de vista del abaratamiento de los créditos, la securitización de deuda hipotecaria y el impacto de las crisis financieras en términos de la expropiación habitacional. Posteriormente, autoras y autores han profundizado en las implicaciones de una producción y circulación inmobiliaria destacando el rol de los fondos de inversión de desarrollo y rentas lo cual implica la imposición de lógicas estrictamente financieras y del mercado de capitales a esa rama de acumulación (Carroza Athens, 2022; Vergara-Perucich, 2025).

Recientemente, el surgimiento de plataformas de circulación de viviendas para rentas cortas, ha señalado un nuevo ámbito de esa financiarización de la vivienda. No obstante, lo que ocurre con los precios de la vivienda como efecto de las dinámicas de las rentas cortas tiene elementos estructurales que son constitutivos de los mercados inmobiliarios en general. Comprender la configuración de un mercado de viviendas de rentas cortas y sus implicaciones urbanas implica entonces establecer los elementos estructurales de la promoción inmobiliaria capitalista y los contingentes que derivan de la financiarización en un nuevo nicho de reproducción de capitales financiero-inmobiliarios.

En ese sentido, es posible señalar que la existencia de ese nuevo mercado impacta en lo que Jaramillo (2009) denomina movimientos generales y coyunturales de precios de la vivienda; es decir, en los patrones tendenciales de aumento de precios del suelo que implican posteriormente aumentos de los precios del espacio construido y de las oscilaciones de mediano y corto plazo, respectivamente. En el primer caso el mercado de rentas cortas acelera la monopolización del suelo y de activos inmobiliarios mientras que en el segundo los ciclos turísticos impactan en la dinámica de precios de la vivienda en particular.

También que la institución en distintas áreas urbanas y rurales como cualquier nuevo mercado capitalista implica sendos procesos de acumulación originaria que pueden ser internos o externos (Harvey, 2018; Rolnik, 2017) dentro de los cuales la gentrificación no es sino un proceso circunscrito a ciertas áreas de las ciudades. Las modalidades de cercamiento del mercado habitacional pueden afectar ámbitos como el segmento del arriendo, la producción de vivienda social e incluso la autoconstrucción.

Finalmente, un tercer impacto estructural se dará a partir de la transformación de los roles tradicionales de algunos tipos de especuladores urbanos —también descritos por Jaramillo (2009)—. El despliegue de un nicho turístico de especulación habitacional en conjunto con la financiarización del capitalismo implica nuevas formas de agencia social en las dinámicas de movimientos de precios de la vivienda.

Una de las principales novedades que introduce la producción y circulación de viviendas en rentas cortas en un contexto de capitalismo financiero es la que describe Christophers (2025) en Nuestras vidas en sus carteras de inversión, cómo los gestores de activos dominan el mundo. La circulación de inmuebles no residenciales, viviendas e infraestructura territorial depende actualmente de sociedades gestoras de activos que ostentan la administración de esos activos bajo una lógica de maximización de las rentabilidades y la liquidez financiera que en realidad son propiedad de inversionistas privados e insti-

tucionales; esa gestión implica minimizar los costos de mantenimiento, amplificar la diferencia entre los costos de adquisición y los de venta de los activos y facilitar una venta rápida de los mismos si es el caso (Christophers, 2025).

Actualmente, tanto las sociedades gestoras globales de activos como otras más de alcance nacional, regional o metropolitano suelen estar detrás de parte del stock que circula en plataformas como Airbnb. Desde luego, los niveles de opacidad son notables y no siempre resulta viable establecer el peso de las grandes gestoras en las grandes metrópolis turísticas del mundo. Actúan en los contextos metropolitanos como ‘macroespeculadoras inductivas’, la categoría se adapta de la propuesta originalmente por Jaramillo (2009) en la medida en que sus transacciones y los patrones de gestión de activos de vivienda inciden en los movimientos de precios en distintas ciudades, y dentro de ellas en grandes áreas o las más valorizadas; también en que no solo gestionan viviendas sino infraestructuras, pudiendo captar distintas formas de rentas diferenciales.

Si bien esas sociedades gestoras de activos están en la cima de la jerarquía de los mercados turísticos, en contextos como el colombiano muchas gestoras se constituyen en ‘especuladoras inductivas’ tradicionales, generalmente operando como promotoras de nuevos desarrollos inmobiliarios de rentas cortas, así como en la gestión financiera de esos mismos inmuebles en plataformas como Airbnb. La captación y apropiación de rentas del suelo se combinan con los excedentes financieros de la administración de activos que son de propiedad de diversos tipos de inversionistas institucionales o personales naturales.

En el ámbito de los especuladores pasivos concebidos por Jaramillo (2009) como agentes que participan simplemente en la circulación de la vivienda en el mercado —compraventas, arriendos— se produce un nuevo agente urbano: son ‘especuladores pasivos de rentas cortas’ que administran a escala mediana, en términos de volúmenes, viviendas de rentas cortas pero que además de facilitar la gestión dentro de la plataforma de inmuebles de distintos propietarios, a veces ejercen como administradores locativos que proporcionan servicios de limpieza, adecuación y mantenimiento de las viviendas. También como lo plantea Santana (2024) la existencia de Airbnb ha generado la masificación de un nuevo especulador habitacional que no es el que se beneficia de los incrementos de la vivienda que usa habitualmente —lo que Jaramillo (2009) denomina protoespeculación— ni el de la empresa de corretaje inmobiliario especializada —especulación pasiva—; es un ‘microespeculador patrimonial’ que se beneficia de los arriendos y en este caso de los aumentos del arriendo por contrato a los de rentas cortas de su segunda o tercera vivienda —ingresos que complementan sus ingresos corrientes—.

Cada uno de estos tipos de agente podría tener incidencias diferenciales en la geografía urbana. Los macroespeculadores y especuladores inductivos tenderían a concentrar los activos que generan rentas de monopolio —aquellos que tienen condiciones únicas de localización o de atributos socialmente valorados que son susceptibles de alcanzar un precio de monopolio por esas mismas condiciones— pues estos son las que facilitan garantizar mayor rentabilidad y liquidez; los especuladores pasivos suelen desarrollar estrategias de focalización o de diversificación de sus áreas de operación en función del conocimiento del mercado que ostentan, mientras que los microespeculadores patrimoniales capturan rentas diferenciales en distintas localizaciones, no tan atractivas.

En ese sentido, la consolidación de esas tendencias genera presiones en casi todos los segmentos del mercado de la vivienda, nueva, en arriendo y en distintas clases sociales. Si bien los barrios populares menos consolidados son poco atractivos, áreas de origen informal mejor dotadas de accesibilidad los circuitos turísticos entran también en el proceso de circulación habitacional en Airbnb. Se podría decir que la ‘airbnbificación’ de la vivienda es un proceso que incide en movimientos especulativos de precios estructurales y coyunturales.

Estrategia Metodológica

A partir de una selección de datos por comunas y corregimientos y de la consulta anonimizada de información en la página AllTheRooms se obtuvo una base de datos con variables como localización, anfitrión (con un identificador único), tipo de alojamiento y capacidad (ver Tabla 1). Con esa base de datos espaciales se llevaron a cabo tres procesos.

En primer lugar, se georreferenciaron más de 7000 activos inmobiliarios que circulaban en Airbnb en julio de 2024, identificando como se distribuyen en términos relativos, es decir, a partir de su densidad en la geografía urbana y rural medellinense. También se identificaron las distribuciones espaciales de distintos tipos de alojamientos en cinco categorías que agrupan más de quince denominaciones que son estrictamente edilicias y en donde se ubican en función del uso del suelo asignado en el plan de ordenamiento territorial.

En segundo lugar, la identificación y clasificación de anfitriones de Airbnb en función del número de activos que administra o posee en jurisdicción del distrito de Medellín; se identificaron los siguientes rangos: 1, 2, 3 y 4, 5 a 9, 10 a 19, 20 a 49 y más de 50. Como se menciona no es posible establecer si el anfitrión es propietario o simplemente gestor o administrador, tampoco sus datos en detalle, si es persona natural o jurídica. Por esa razón se

Variables	Descripción
Name	Es el nombre con el que se identifica el alojamiento, inmueble o unidad ofrecida
Host	Persona o gestor responsable del alojamiento, encargada de su administración, contacto y atención a los huéspedes
Longitude	Coordenada geográfica que indica la posición del alojamiento en sentido este-oeste en el mapa
Latitude	Coordenada geográfica que indica la posición del alojamiento en sentido norte-sur.
Max capacity	Número total de personas que el alojamiento puede recibir según sus características y normas de ocupación
Sleeps	Número de habitaciones en el alojamiento
Arrangement type	Forma en la que están organizados los espacios para alojar a los huéspedes (por ejemplo: habitación privada, habitación compartida, apartamento completo, estudio, etc.)
Property type	Clasificación del inmueble según su naturaleza física o uso: casa, apartamento, cabaña, finca, loft, entre otros
Host link	URL o dirección web que dirige al perfil del anfitrión

Tabla 1. Variables y forma de búsqueda
Fuente: Elaboración propia.

hará referencia a propietarios-gestores sobre todo a partir desde agentes que se asocian a dos o más activos.

En tercer lugar, en función de si son pequeños, medianos o grandes propietarios-gestores de activos se elaboraron mapas de distribución de activos para identificar si hay pautas locacionales diferenciales en función del tipo de agente urbano y financiero-inmobiliario. Esto facilita explorar las implicaciones socioespaciales de la centralización de activos en Airbnb en Medellín.

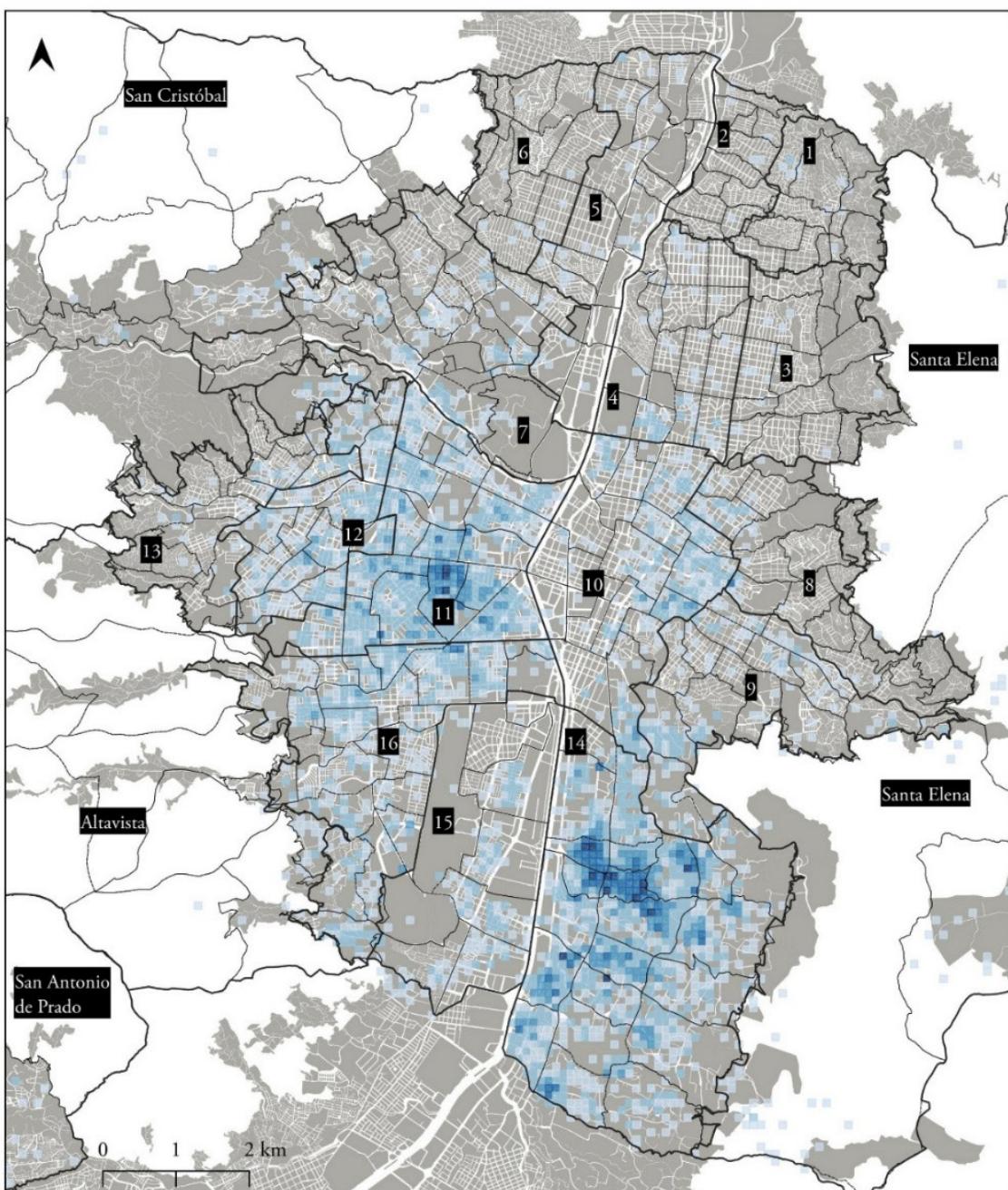
¿Airbnb, un Nuevo Monopolio Financiero-Inmobiliario?: Evidencias en Medellín

Si bien el primer mapa de gran circulación sobre la distribución de alojamientos de Airbnb en Medellín circuló en una nota de el periódico *El Colombiano* (2023) con datos extraídos mediante la página *AllTheRooms*, aún resultan necesarios análisis exploratorios de su variación espacio-temporal. Si bien los datos presentados son de julio de 2024, la consolidación de la turistificación hace que aun tengan una validez en términos de tendencias a septiembre de 2025. Antes de identificar los tipos de agentes involucrados en Airbnb, se aportan algunos elementos exploratorios sobre la distribución espacial de los activos inmobiliarios en ese momento.

El Fenómeno Airbnb en Medellín

El mapa de Airbnb solo en el distrito de Medellín en 2024 era de más de 7000 unidades habitacionales de distintos tipos. Aunque la plataforma opera desde inicio de la década de los 2010 y en un principio se pensaba que los inmuebles incluidos en su base de datos se localizaban en los tradicionales sectores turísticos y hoteleros de la ciudad, para 2024 hay una dispersión considerable de las unidades tanto en áreas rurales —principalmente en el corregimiento de Santa Elena— y urbanas —en el occidente, pericentro oriental y el suroriente—, variando solamente la densidad de inmuebles que desde luego es más alta en barrios próximos a los atractivos turísticos (ver Figura 1).

Hay entonces dos patrones de distribución: en las comunas de Laureles-Estadio y El Poblado se da la mayor densidad de unidades con rangos de 11 a 56 inmuebles por hectárea en forma de corredores como el que comprende la carrera 70 en el occidente de la ciudad a la altura de Laureles-Estadio, la calle 10 en El Poblado y al oriente de la Avenida Oriental en el área central; el segundo está constituido por núcleos de menor densidad pero muy dispersos ya sea en comunas de clases medias como Belén y Robledo, pero también populares como las comunas de Villa Hermosa, Manrique y Aranjuez e incluso Popular en la periferia nororiental (ver Figura 1).



División político-administrativa de Medellín

1 Popular	5 Castilla	9 Buenos Aires	13 San Javier
2 Santa Cruz	6 Doce de Octubre	10 La Candelaria	14 El Poblado
3 Manrique	7 Robledo	11 Laureles-Estadio	15 Guayabal
4 Aranjuez	8 Villa Hermosa	12 La América	16 Belén

Límites de comunas y corregimientos
 Límites de barrios y veredas

Densidad de inmuebles en Airbnb por hectárea

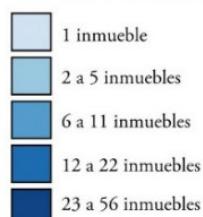


Figura 1. Densidad de inmuebles en alquiler corto en Airbnb en 2024

Fuente: Elaboración propia.

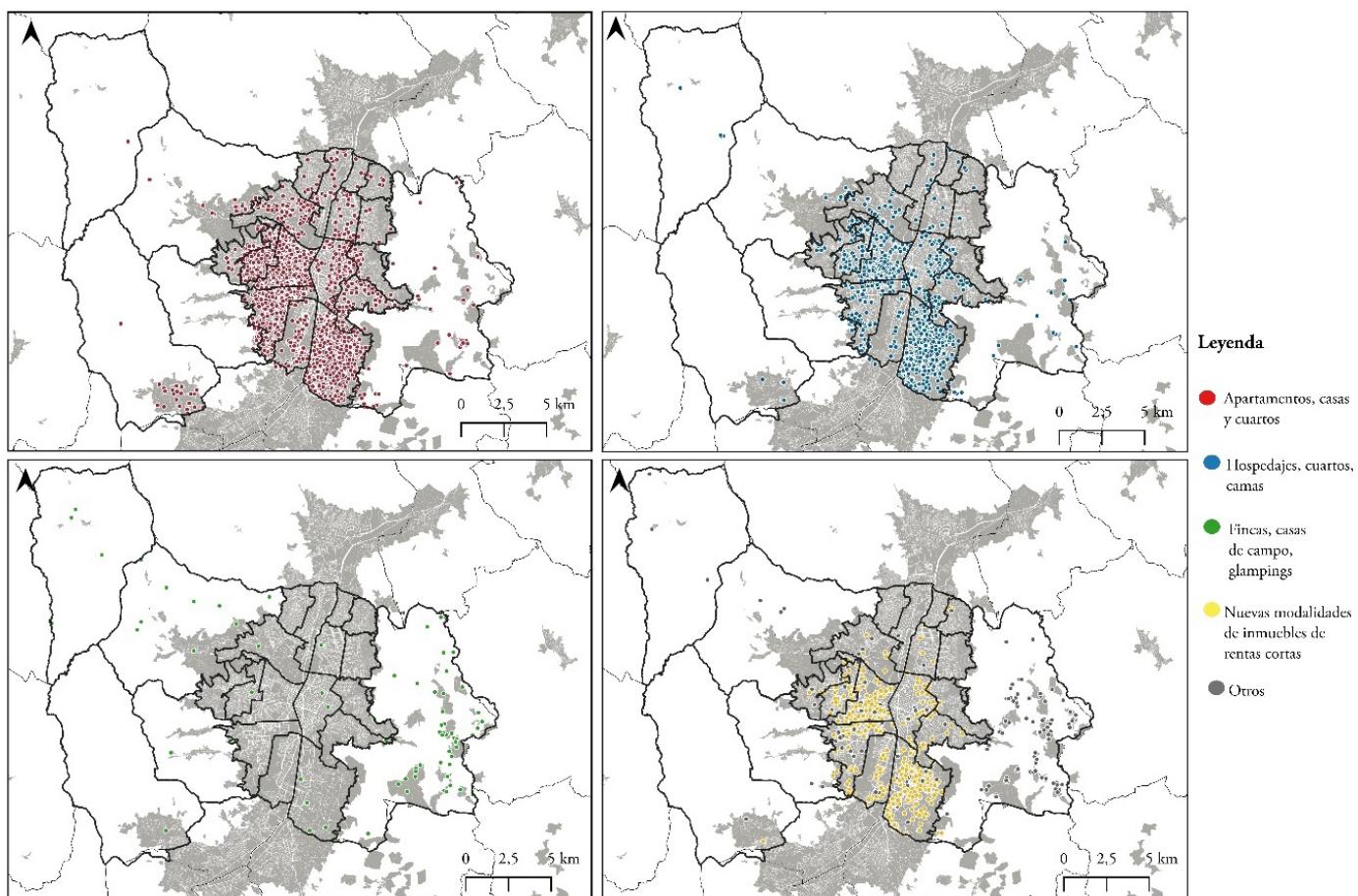


Figura 2. Grandes tipos de alojamiento en Airbnb en 2024

Fuente: Elaboración propia.

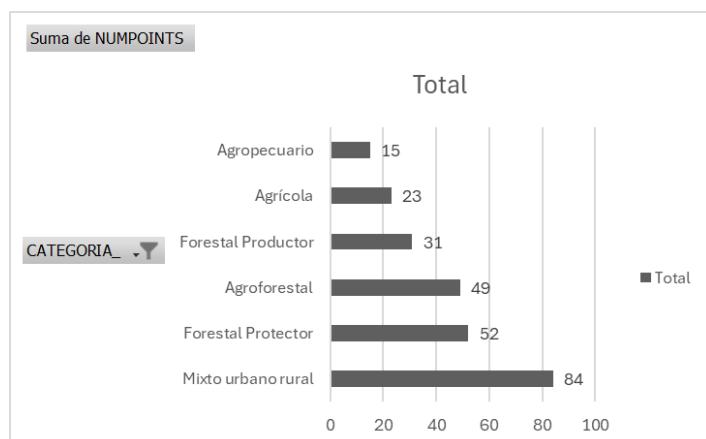
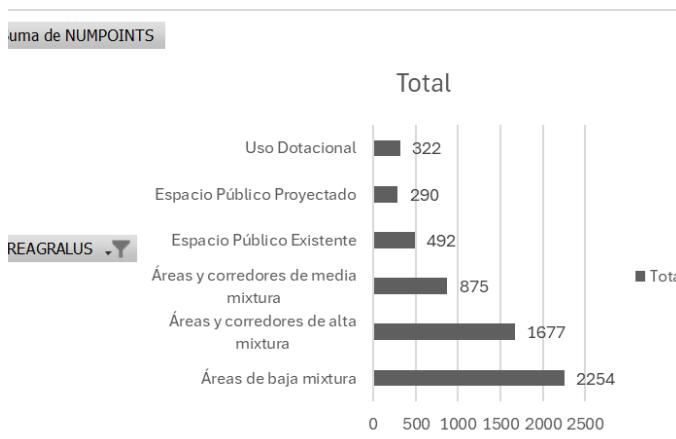


Figura 3. Número de Airbnb por usos del suelo urbano y rural POT 2014

Fuente: Elaboración propia.

Rango	Propietarios	Unidades	Porcentaje de prop. (%)	Porcentaje de Unid. (%)	Porcentaje acumulado de unidades
1	2188	2188	72,0	30,7	30,7
2	347	694	11,4	9,7	40,4
3 a 4	245	831	8,1	11,7	52,1
5 a 9	167	1063	5,5	14,9	67,0
10 a 19	61	803	2,0	11,3	78,2
20 a 49	23	640	0,8	9,0	87,2
Más de 50	7	415	0,2	5,8	93,0
Sin dato		496		7,0	100,0
Total	3038	7130		100	

Tabla 2. Distribución de unidades y propietarios-gestores en Airbnb en Medellín, 2024

Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, la plataforma distingue entre más de 15 tipos de alojamientos urbanos y rurales, en función del tipo de edificación, del tamaño, etc., que al ser agrupadas en cuatro grandes categorías. La predominante y presente en todas las comunas de Medellín son las de mayor impacto en la vivienda urbana: casas, apartamentos y cuartos (figura 2). Los hospedajes asociados a hostales y nuevos edificios de rentas cortas representan un importante porcentaje pero se encuentran más concentrados en las comunas turísticas (figura 2). Finalmente, las unidades en veredas rurales impactan en tres de los cinco corregimientos de Medellín: Santa Elena, San Cristóbal y Palmitas, pero principalmente la primera (figura 2).

El 67% de los alojamientos se concentran en suelos urbanos de alta y baja mixtura funcional, mientras que en las áreas rurales, un 33% se ubica en suelos mixtos urbano-rurales —en la categoría suburbana— y un 20% en suelos forestales protectores (ver Figura 3). Ello evidencia que el contexto urbano los alojamientos impactan zonas bien servidas de servicios y comercios, mientras que en las rurales ponen en riesgo la conservación ambiental y la producción agrícola, principalmente de tipo campesino.

Una Primera Aproximación a los Agentes Urbanos en el Airbnb de Medellín

A primera vista la altísima dispersión socioespacial de los inmuebles en Airbnb sugeriría, al igual que en la retórica de las empresas de plataforma, que diversos agentes sociales de distintas clases se benefician de esas rentas. No obstante, al filtrar los identificadores únicos en más de 7000 unidades en Medellín, la evidencia sugiere otra cosa.

El 72% de propietarios o gestores cuentan con un solo activo, controlando únicamente el 30.7% del total de unidades que circulan en Airbnb. Si se suman los que administran 2, el acumulado asciende a 40,4% del total de

unidades, aunque sean el 83% de propietarios (ver Tabla 2). De 3 a 9 unidades hay un 26% del parque inmobiliario de hospedaje y solo 13.6% de propietarios o administradores (ver Tabla 2).

Finalmente, se podría señalar que los grandes propietarios o gestores cuentan con 10 o más que corresponden a 1858 unidades o el 47% del total (ver Tabla 2). Es decir, este último grupo concentra la mayor proporción de unidades que circulan en Airbnb en el distrito de Medellín. No solamente, no se da una distribución más uniforme, sino que pocos propietarios-gestores, 8%, cuenta con la mayoría de unidades que se alquilan en la plataforma.

Se confirma la existencia tanto de microespeculadores patrimoniales que pueden tener entre 1 o 2 inmuebles registrados, de empresas que ejercen un rol homólogo a los especuladores pasivos entre 3 y 19 inmuebles. Desde los 20 inmuebles en adelante, la complejidad de administración en simultáneo de casas, apartamentos, cuartos, fincas, etc., es tal que los agentes involucrados pueden ser especuladores inductivos —agentes con múltiples inversiones inmobiliarias— o macroespeculadores financiero-inmobiliarios con capacidad para facilitar la operación continua de extracción de rentas.

Esa partición dual entre pequeños y grandes especuladores tiene al menos dos impactos en la geografía urbana de Medellín. Los primeros, considerando potencialmente microespeculadores patrimoniales y pequeños y medianos especuladores pasivos, han facilitado la conversión de inmuebles en habitaciones turísticas en todas las comunas y corregimientos de Medellín, aunque con una diferenciación importante entre el norte y sur. Barrios con origen en las políticas de vivienda social, de autoconstrucción popular, de clase media y alta cuentan con inmuebles a disposición de turistas nacionales y extranjeros (ver Figura 4).



Figura 4. Pequeños y medios propietarios-gestores de unidades en Airbnb en Medellín, 2024

Fuente: Elaboración propia.

Los especuladores de gran escala pueden incluir a los inductivos y macroespeculadores financiero-inmobiliario puesto que la distribución espacial de sus unidades devela una alta selectividad. Las unidades de grandes propietarios y gestores develan que estos recurren a agrupar en los lugares de mayor prestigio social: el sector conocido como “milla de oro”, el corredor de la calle 10 y la transversal superior en El Poblado; en el occidente de la ciudad, destaca el corredor de la carrera 70, pero hay concentraciones en barrios de la comuna de Belén y La América, cerca de la comuna 13, San Javier (ver Figura 5).

Esa selectividad implica una potente monopolización de los activos inmobiliarios en esas zonas que cuentan con características comunes: son barrios de clase alta y en menor medida, media; presentan una alta centralidad respecto a concentración de actividades turísticas, comercio, restaurantes, bares y discotecas; se dan importantes procesos de verticalización edilicia a partir de procesos

de renovación urbana predio a predio; son contiguas a lo que en términos de la política de ordenamiento territorial local, se denominan corredores de alta mixtura que incluye, además de comercio y restaurantes, moteles.

En esas áreas valorizadas por el turismo, turistificadas, se concentran desde hace menos de cinco años un alto volumen de edificios para rentas cortas en distintas modalidades —*coliving*, hostales temáticos (*influencers* y *you-tubers*, por ejemplo), apartaestudios, etc. — que cuentan con unas tipologías arquitectónicas bastante recurrentes: edificios altos, fachadas verdes, uso de colores vistosos e incluso murales como elementos decorativos. Resulta difícil identificar cuántas unidades de la base de datos ya hacen parte de este tipo de edificios y si esto explica las concentraciones espaciales, además de que no se está tomando en cuenta otras plataformas como Vrbo, Booking en las que un promotor simultáneamente también podría estar en una o dos de esas aplicaciones.

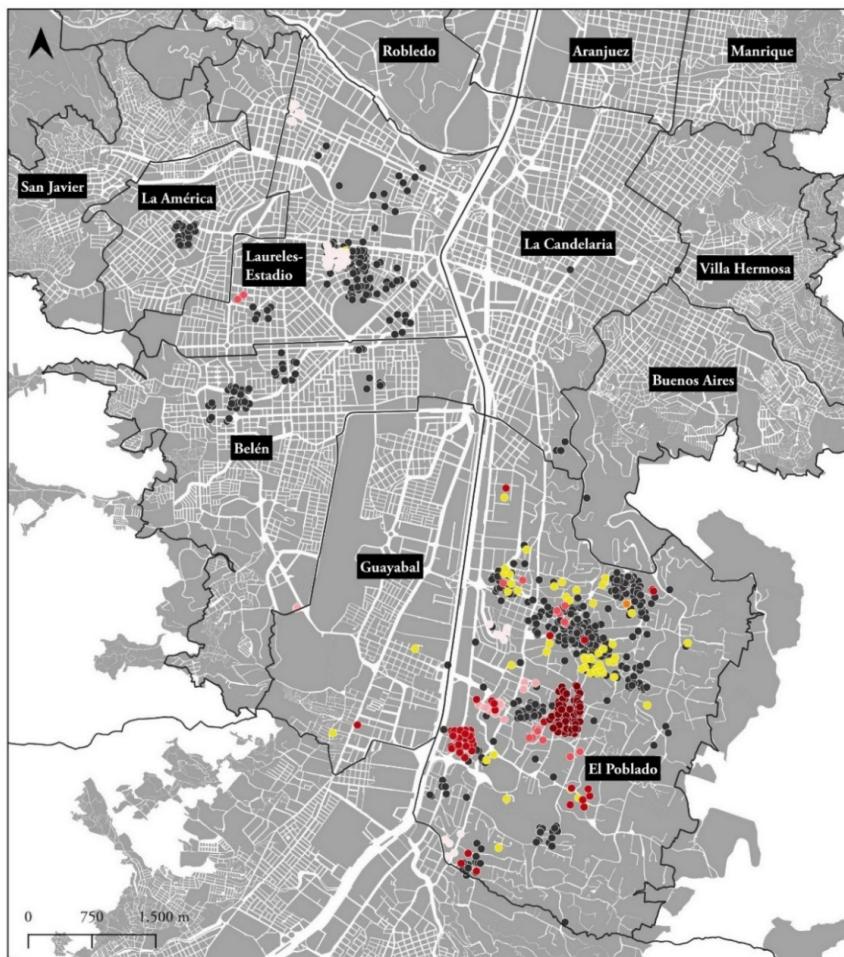


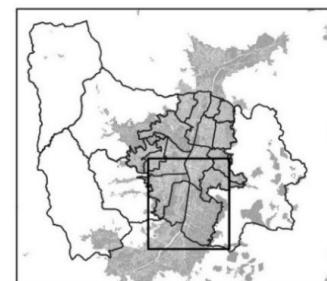
Figura 5. Grandes propietarios-gestores de unidades en Airbnb en Medellín, 2024

Fuente: Elaboración propia.

Possiblemente son las mismas empresas desarrolladoras las cuales gestionan las cuotas de los inversionistas y la circulación de las propiedades en plataformas como Airbnb, funcionando como sociedad gestora de activos, en este caso inmobiliarios. No obstante, la denominación registrada en la base de datos no permite identificar información particular sobre esas empresas.

Más de 20 unidades por propietario o administración

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ● Principal propietario (74 unidades) | ● Quinto propietario (53 unidades) |
| ● Segundo propietario (64 unidades) | ● Sexto propietario (53 unidades) |
| ● Tercer propietario (60 unidades) | ● Propietarios con 20 a 49 unidades (23 propietarios) |
| ● Cuarto propietario (60 unidades) | |
- División comunal de Medellín
 Parcelario urbano



Reflexiones Finales

El ejercicio analítico planteado devela una acuciante centralización de los inmuebles que circulan en la plataforma Airbnb, ostentando los pequeños propietarios o gestores (los que tienen uno o a lo sumo dos unidades asociadas) solamente el 40.4% del conjunto de activos. Los agentes especializados medianos y grandes controlan el 47%, casi la mitad del mercado de los alojamientos. Esto concuerda con otras investigaciones sobre las tendencias monopólicas de los agentes que participan en Airbnb en otras ciudades turísticas del mundo (Brossat, 2019; García-López et al., 2021; González, 2023; Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025).

Si bien no hay información en detalle sobre el tipo de propietarios-gestores es evidente que operan, al menos desde el punto de vista de sus estrategias de localización y concentración de alojamientos, como sociedades gestoras de activos. Aunque no hay evidencia de la presencia de las mayores empresas globales, es posible que existan firmas locales, nacionales o incluso transnacionales de ese tipo. Este es un punto sobre el cual se debería profundizar en la medida en que aparezcan afloramientos, espacios visibles dentro de una estructura oculta.

Una forma es rastrear las empresas e inversionistas que incursionan en el activo mercado de los edificios con inmuebles para rentas cortas en Medellín, que podrían ser las principales sociedades gestoras de ese tipo de activos en plataformas como Airbnb. Por ahora, lo que deja entrever el análisis hecho es que tienen un rol fundamental para captar rentas de monopolio turístico al concentrar la mayor cantidad de activos en zonas altamente valoradas socialmente, próximas a los circuitos turísticos y de alta centralidad funcional.

Aún resta el estudio de ese tipo de inmuebles de renta cortas en función los impactos en futuras crisis inmobiliarias o del turismo. Los procesos de devaluación podrían atenuarse mediante el uso de estos como vivienda principal con una precarización de los estándares habitacionales para quienes deben recurrir al mercado de los alquileres.

No obstante, que el mercado fuera menos centralizado tampoco sería una situación ideal. Con un 40% de unidades que corresponden a microespeculadores patrimoniales se impactan todos los segmentos del mercado de la vivienda urbana, inclusive en mayor medida de lo que lo hacen los activos gestionados por los medianos y grandes gestores-propietarios. Este es uno de los elementos estructurales asociados con los movimientos generales de precios que afectan actualmente a Medellín (Santana, 2024).

Ya sean con nuestras viviendas en sus carteras de inversión o con una creciente capa de microespeculadores patrimoniales que buscan ampliar sus ingresos o asegurarse una pensión más generosa, hay combustibles de distintos tipos que alimentan la actual crisis de la vivienda en Medellín. Y están fuera de la agenda de los movimientos sociales, de las políticas urbanas —ahora orientadas a construir un mar artificial—, del proceso de revisión del plan de ordenamiento territorial y del limitado rol del Estado local y nacional para concretar el derecho a una vivienda digna.

Referencias

- BROSSAT, I. (2019).** *Airbnb: la ciudad uberizada.* (S. Ruiz Elizalde, Trad.; 1.^a ed.). Katakrak. (Trabajo original publicado en 2018). https://katakrak.net/sites/default/files/airbnb._la_ciudad_uberizada_web.pdf
- CARROZA ATHENS, N. (2022).** Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI*, 37(105), 98-123. <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800>
- CHRISTOPHERS, B. (2025).** *Nuestras vidas en sus carteras de inversión. Cómo los gestores de activos dominan el mundo.* (P. Martín Ponz, Trad.; 1.^a ed.). Traficantes de Sueños. (Trabajo original publicado en 2023). https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/PC_33_Nuestras%20vidas_web_1.pdf
- GARCIA-LÓPEZ, M. À., JOFRE-MONSENY, J., MARTÍNEZ-MAZZA, R., & SEGÚ, M. (2020).** Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>
- GONZÁLEZ, R. (2023).** Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México, URBS. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 13(1): 101-107. <https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/view/41/39>
- JARAMILLO, S. (2009).** *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2.^a ed.). Universidad de los Andes.
- HARVEY, D. (2018).** *Los senderos del mundo.* (J. Madariaga, Trad.; 1.^a ed.). Akal. (Trabajo original publicado en 2016).
- LERENA-RONGVAUX, N. Y OROZCO, H. (2025).** Alquileres a corto plazo como nuevos patrones de acumulación territorial. Airbnb en Buenos Aires y Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 29(2), 141-176. <https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737>
- ROLNIK, R. (2017).** *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas* (1.^a ed.). LOM Ediciones.
- SANTANA RIVAS, L. D. (2024).** Los precios de la vivienda en Medellín: ¿crisis urbana coyuntural o estructural?. *Bitácora Urbano Territorial*, 34(2), 228-242. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v34n2.109348>
- SECRETARIA DE TURISMO. (2025).** *Sistema de Inteligencia Turística (SIT)*. <https://www.turismomde.gov.co/>
- ZAPATA, A. (2023, SEPTIEMBRE 19).** Avanza el proyecto de ley que permitirá que cualquier vivienda residencial sea de uso turístico: así lo puede afectar. *El Colombiano*, https://www.elcolombiano.com/negocios/proyecto-de-ley-205-de-2022-busca-reformar-regimen-de-propiedad-horizontal-en-colombia-para-que-turismo-sea-permitido-en-cualquier-inmueble-residencial-H22432602_
- VERGARA-PERUCICH, F. (2025).** ¿Financiarización o financierización? Precisiones etimológicas para un concepto crítico en la literatura de estudios urbanos en Hispanoamérica. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbanos Regionales*, 51(154), 1-9. <https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.11>