

Financiarización de la vivienda y plataformas digitales en México: De la propiedad al alquiler

Housing finance and digital platforms in Mexico:
From ownership to renting

Financiamento imobiliário e plataformas digitais no México:
da propriedade ao aluguel

Financement du logement et plateformes numériques au Mexique :
de la propriété à la location

Fuente: Diario El País. Quetzalli Nicte Ha

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 Alberto Salinas
Arreortua

Instituto de Geografía, UNAM
lsalinas@geografia.unam.mx
<https://orcid.org/0000-0002-0983-3629>

María Barrero-Rescalvo

Instituto de Ciencias del Patrimonio-
Consejo Superior de Investigaciones
Científicas (INCIPIT-CSIC)
maria.barrero-rescalvo@incipit.csic.es
<https://orcid.org/0000-0002-5013-7553>

Recibido: 28/08/2025
Aprobado: 05/12/2025

Cómo citar este artículo:

Salinas Arreortua, L. y Barrero-Rescalvo, M. (2025). Financiarización de la vivienda y plataformas digitales en México: De la propiedad al alquiler. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(III): XX-XX.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.123123>

[1] Este trabajo ha recibido el apoyo de la Xunta de Galicia (Agencia Gallega de Innovación), España, a través del Programa de ayudas a la etapa posdoctoral 2024 (Exp. IN606B-2024/007). Así también, se desarrolló en el marco del Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (UNAM) PAPIIT - IN301126 Financiarización de la vivienda de alquiler. Actores, estrategias y consecuencias sociales.

Resumen

La creciente vinculación entre los sectores financiero, tecnológico e inmobiliario está transformando ampliamente el mercado de la vivienda en América Latina. La propiedad, como elemento central para el acceso en el mercado formal de vivienda, coexiste con la cada vez mayor oferta de vivienda en alquiler. Esta situación se produce en el contexto de la financiarización del mercado inmobiliario, dinamizado de manera importante mediante plataformas digitales y tecnologías inmobiliarias (Proptech). En México, Airbnb concentra y monopoliza el mercado del alquiler (mayoritariamente temporal), en donde opera un amplio abanico de actores, desde pequeños propietarios hasta grandes fondos de inversión internacionales, que despliegan diferentes estrategias ante las perspectivas de regulación. El objetivo del presente trabajo se centra en articular de forma reflexiva la financiarización de la vivienda en alquiler y la expansión de las plataformas de alquiler temporal, poniendo de ejemplo el caso de la Ciudad de México. Para ello, se realiza una revisión de la literatura existente y de fuentes secundarias. Finalmente, se destaca que en los últimos años se ha intensificado el conflicto, la competencia y la actividad política de las diferentes facciones vinculadas a la financiarización de la vivienda en alquiler, un reflejo del auge e importancia de este fenómeno.

Palabras clave: financiarización, plataforma digital, vivienda alquilada, propiedad privada, México

Autores

Luis Alberto Salinas Arreortua

Doctor en geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha realizado diversas estancias de investigación, así como una estancia posdoctoral en el departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales de la Universidad Autónoma de Madrid. Actualmente es Investigador Titular "B" en el Instituto de Geografía, UNAM. Imparte cursos en el Posgrado en Geografía y Urbanismo de la UNAM. Los temas de investigación de interés son: segregación urbana, gentrificación, ciudad neoliberal, política de vivienda, financiarización y biopolítica. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores del SECHIPI – Nivel II. Cuenta con diversas publicaciones en revistas indizadas y en capítulos de libros.

María Barrero-Rescalvo

Doctora Arquitecta por la Universidad de Sevilla, actualmente es Investigadora Postdoctoral en el Instituto de Ciencias del Patrimonio (INCIPIT) del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) de España y, desde hace un año, investigadora visitante en el Instituto de Geografía de la UNAM. Anteriormente ha sido profesora en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio e investigadora en el Departamento de Geografía Humana, ambos de la Universidad de Sevilla. Recientemente ha coeditado los libros 'Turismo, desarrollo urbano y crisis en grandes ciudades andaluzas' (Comares) y 'Conflictos Urbanos. Transformaciones, resistencias y producción del espacio en ciudades iberoamericanas' (EUS).

Abstract

The growing links between the financial, technology and real estate sectors are profoundly transforming the housing market in Latin America. Housing ownership, as a key factor in accessing the formal housing market, coexists with an ever-increasing supply of rental housing. This situation is occurring in the context of the financialisation of the real estate market, which has been significantly boosted by digital platforms and real estate technologies (Proptech). In Mexico, Airbnb concentrates and monopolises the rental market (mostly temporary), where a wide range of actors operate, from small landlords to large international investment funds, which deploy different strategies in response to the prospects of regulation. The aim of this paper is to reflectively articulate the financialisation of rental housing and the expansion of short-term rentals platforms, using the case of Mexico City as an example. To this end, it reviews the existing literature and secondary sources. Finally, we note that in recent years, conflict, competition and political activity among the different factions linked to the financialisation of rental housing have intensified, reflecting the rise and importance of this phenomenon.

Keywords: financialization, digital platforms, rented housing, private ownership, Mexico

Résumé

L'interconnexion croissante entre les secteurs financier, technologique et immobilier transforme considérablement le marché immobilier en Amérique Latine. L'accès à la propriété, élément central de l'accès au marché immobilier formel, coexiste avec une offre toujours croissante de logements locatifs. Cette situation s'inscrit dans un contexte de financiarización du marché immobilier, fortement portée par les plateformes numériques et les technologies immobilières (Proptech). Au Mexique, Airbnb concentre et monopolise le marché locatif (principalement temporaire), où opèrent un large éventail d'acteurs, des petits propriétaires aux grands fonds d'investissement internationaux, déployant différentes stratégies face à la perspective d'une réglementation. Cet article vise à analyser de manière approfondie la financiarización du logement locatif et l'expansion des plateformes de location de courte durée prenons l'exemple de Mexico. Pour ce faire, un examen est effectué de la littérature existante et une analyse qualitative de sources secondaires. En conclusion, il convient de souligner que ces dernières années, les conflits, la concurrence et l'activité politique entre les différents facteurs liés à la financiarización du logement locatif se sont intensifiés, reflétant l'essor et l'importance de ce phénomène.

Resumo

A crescente conexão entre os setores financeiro, tecnológico e imobiliário está transformando significativamente o mercado imobiliário no América Latina. A propriedade imobiliária, como elemento central para o acesso ao mercado imobiliário formal, coexiste com a oferta cada vez maior de imóveis para aluguel. Essa situação ocorre no contexto da financeirização do mercado imobiliário, impulsionada significativamente pelas plataformas digitais e tecnologias imobiliárias (Proptech). No México, o Airbnb concentra e monopoliza o mercado de aluguel (principalmente temporário), onde opera uma ampla gama de players, desde pequenos proprietários até grandes fundos de investimento internacionais, implementando diferentes estratégias em resposta à perspectiva de regulamentação. O objetivo deste artigo é articular cuidadosamente a financeirização do aluguel de imóveis e a expansão das plataformas de aluguel de curta duração usando o caso da Cidade do México como exemplo. Para isso, realiza-se uma revisão da literatura existente e uma análise qualitativa de fontes secundárias. Para concluir, vale destacar que, nos últimos anos, o conflito, a competição e a atividade política entre os diversos fatores vinculados à financeirização do aluguel de imóveis se intensificaram, refletindo a ascensão e a importância desse fenômeno.

Palavras-chave: financeirização, plataformas digitais, habitação alugada, propriedade privada, México



Mots-clés : financiarización, plateforme numérique, logement en location, propriété privée, Mexique

Introducción

Los actores del sector financiero presentes en la vivienda de alquiler conforman una complejidad de intereses, prácticas, lógicas y acuerdos cada vez mayor, por lo que su análisis resulta pertinente para entender el vínculo entre financiarización y vivienda en alquiler (...) Por todo ello, este artículo se centra en articular de forma cualitativa los últimos cambios entre estas dos realidades, es decir, la financiarización de la vivienda y la expansión de las plataformas de alquiler, en el contexto de América Latina y en particular de México y su capital.

El proceso de financiarización ha tenido un gran protagonismo en las ciencias sociales desde la crisis del mercado hipotecario de 2007/2008, el cual tuvo como epicentro la economía estadounidense, pero afectó de distintas maneras a otros países. La financiarización, según Aalbers (2016), suele estudiarse como régimen de acumulación, como aumento del valor para los accionistas, y su impacto en la vida cotidiana. No obstante, en los últimos años la cuestión de la vivienda se ha situado en el centro de las discusiones en economías de todo el mundo. Aunque en un principio la producción académica se centró en la financiarización de la vivienda en propiedad, ya fuera desde el mercado hipotecario o el inmobiliario, en la actualidad encontramos un auge de estudios internacionales sobre la vivienda en alquiler como parte de este proceso. En América Latina, donde históricamente se ha estimulado el acceso a la vivienda en propiedad, el alquiler está ampliando la forma de acceso a la vivienda, constituyéndose como la nueva frontera que conecta las finanzas y el sector inmobiliario (Rolnik et al., 2021; Rolnik, et al. 2024; Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025; Socoroff, 2025).

Estos debates se han esbozado a raíz del desarrollo tecnológico y especialmente la irrupción de las plataformas digitales *peer-to-peer* o de pares. En el mismo contexto de crisis global, estas empresas se promovieron en oposición a las élites económicas dominantes y a la obsolescencia de los Estados 'ineficientes' (Yates, 2025, p.22). En pocos años, las plataformas que ofrecen infraestructuras digitales y servicios de intermediación se convirtieron en actores clave para la apertura y expansión de nuevos mercados del suelo y la vivienda para el capital financiero global, destacando especialmente Airbnb (Clancy, 2020; Jover y Cócola-Gant, 2022). Aunque existen estudios que analizan este proceso en diferentes capitales de la región (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2024), las aproximaciones cualitativas al lado de la oferta en América Latina aún son escasas. Los actores del sector financiero presentes en la vivienda de alquiler conforman una complejidad de intereses, prácticas, lógicas y acuerdos cada vez mayor, por lo que su análisis resulta pertinente para entender el vínculo entre financiarización y vivienda en alquiler. Estas perspectivas son muy necesarias en un mercado cuyas representaciones ideológicas juegan un papel fundamental (Yates, 2025). Por todo ello, este artículo se centra en articular de forma cualitativa los últimos cambios entre estas dos realidades, es decir, la financiarización de la vivienda y la expansión de las plataformas de alquiler, en el contexto de América Latina y en particular de México y su capital.

Tanto los agentes financieros como las plataformas digitales se benefician y a la vez contribuyen a moldear un mercado inmobiliario cada vez más tensionado. Las plataformas que se centran en el mercado inmobiliario, destacando el alquiler temporal, se han denominado plataformas austeras (Srnicek, 2017), ya que poseen pocos activos o ninguno y funcionan más bien como coordinación entre trabajadores, propietarios y consumidores, manteniendo el control sobre el software y los datos y aumentando los ingresos de renta —en sus diferentes modalidades de duración— mediante la gestión tecnológica. Al igual que la renta del suelo, el beneficio se basa en el control de un bien escaso (es decir, un monopolio) sobre la vivienda, la infraestructura digital y los datos, que les infiere cada

vez mayor poder rentista. El control sobre la tecnología de las plataformas produce aquí un 'cercamiento digital' que permite ejercer un control monopolístico sobre un recurso necesario y extraer rentas de su propiedad (Sadowski, 2020, p.13), que fluye hacia la plataforma, hacia otros mediadores financieros y hacia el propietario. Diferentes estudios han demostrado la tendencia a la concentración y monopolización del alquiler y la creciente conexión de Airbnb y otras empresas de alquiler temporal con grandes cadenas hoteleras, a su vez ligadas al capital financiero internacional (Sadowski, 2020; Jover y Cocola-Gant, 2022). Pese a las expectativas generadas en sus primeros años en torno a la llamada economía colaborativa, se ha comprobado en investigaciones críticas que esta funciona más bien como un recurso retórico para mantenerla alejada de su regulación como actividad meramente mercantil (Aguilera et al., 2025; Díaz-Parra y Barrero-Rescalvo, 2024; Cocola-Gant y Gago, 2021), condición que le da un valor añadido a su rentabilidad inmobiliaria. Así, un número limitado de anfitriones, incluidos inversores y empresas de gestión, poseen o gestionan múltiples anuncios y grandes carteras de propiedades, y se ha observado la forma en que confluyen sus intereses en coaliciones de rentistas a diferentes escalas con capacidad de influir políticamente en favor de la desregularización (Müller et al., 2021).

En comparación con el mercado de alquiler tradicional, los alquileres mediados por plataformas ofrecen una serie de beneficios que mejora la eficiencia en el mercado para los propietarios, haciéndolos cada vez más atractivos para los inversores locales e internacionales (Cocola-Gant, 2020): mayor control sobre el activo, mayor capacidad de especulación mediante precios dinámicos, mercado desregulado y sin derechos para los arrendatarios, etc. Además, las innovaciones tecnológicas, tanto de plataformas digitales como de las llamadas Proptech (abreviatura en inglés de tecnología inmobiliaria), han abierto nuevas posibilidades de inversión mediante la escalabilidad, la posibilidad de gestionar carteras geográficamente dispersas y variadas, la integración de sistemas de gestión de activos y la conexión directa con el capital extranjero (Fields 2022; Rolnik et al. 2025). Por otro lado, siguiendo a Socoloff (2025), aún existen pocos trabajos y muy fragmentados que estudien el papel de los propietarios corporativos en estos procesos en Latinoamérica, con excepción de Brasil. Por todo esto, nos preguntamos: ¿De qué manera el sector financiero se está expandiendo en Latinoamérica, más allá del mercado formal de vivienda en propiedad, al mercado de la vivienda en alquiler? ¿cómo se relaciona esta expansión con el auge e intermediación de las plataformas digitales de alquiler temporal? Este trabajo pretende contribuir a los debates sobre la creciente importancia de la vivienda en alquiler en un país latinoamericano y una ciudad global de relevancia internacional, por lo cual, más allá de una transición de un mercado de acceso a la vivienda en

propiedad a un mercado de alquiler, se propone entender que hay una coexistencia de ambas maneras de acceder a la vivienda, en donde participan diversos actores financieros (incluidas las plataformas y empresas tecnológicas asociadas), lo cual forma parte de la ampliación y apertura de nuevos mercados.

Para ilustrar estas reflexiones usamos como ejemplo el caso de la Ciudad de México (CDMX), donde se puede apreciar una dinámica creciente de financiarización del desarrollo urbano (Delgadillo, 2025). CDMX se considera pionera en incorporar parte de su mercado del alquiler a los circuitos financieros mediante inversión en vivienda multifamiliar (Rolnik et al., 2025), principalmente por la fuerte presencia de Airbnb en determinadas colonias de alta valorización (Olmedo-Neri, 2025; Garrido-Rodríguez, 2025). Además, la megalópolis ha sabido enfrentarse a las limitaciones en Latinoamérica señaladas por Socoloff (2025), como las altas cotas de informalidad en el alquiler, las crisis cíclicas o la volatilidad de los mercados, mediante la activa reducción de riesgos por parte del Estado. Por tanto, este caso nos ayudará a ilustrar nuestros planteamientos sobre la financiarización de la vivienda en alquiler y su reflejo en la práctica política, no solo de cabildeo tradicional, sino también con nuevas estrategias que persiguen mantener, consolidar y ampliar sus posiciones y ventajas políticas y económicas en la ciudad y el país (Yates, 2025), lo que ha dado lugar a diferentes conflictos urbanos. Aunque necesaria, una aproximación únicamente cuantitativa a este proceso no ofrecería suficientes claridades sobre sus nuevas mutaciones.

Abordamos este objetivo mediante una revisión de la literatura existente sobre la financiarización de la vivienda en alquiler, especialmente las que se ofrecen en plataformas digitales. La atención se centra en la literatura de países latinoamericanos y, de manera particular, del caso de México. Esto se complementa con una lectura analítica de fuentes secundarias, como los dos informes profesionales difundidos por propietarios, las páginas webs de empresas, plataformas y asociaciones del lado de la oferta, y la normativa sobre alquiler turístico aprobada durante 2024; así como un seguimiento de contenido en prensa escrita de tirada nacional (principalmente La Jornada, El País México y El Universal), enfocándonos en el período entre los años posteriores a la pandemia y la actualidad. Después de la introducción, se presenta una breve revisión de la producción académica sobre financiarización de la vivienda en economías latinoamericanas; a continuación, se describe el papel de las plataformas digitales en este proceso; y, en tercer lugar, se revisan algunos actores centrales y sus prácticas para el caso de CDMX. Como parte de las reflexiones finales, se enuncian las problemáticas vinculadas a la financiarización de la vivienda mediante plataformas digitales y se plantean discusiones que deberían abordarse.

Financiarización de la Vivienda en Alquiler en América Latina y México

La financiarización de la vivienda puede ser entendida como el proceso de conversión de inmuebles, viviendas y deudas hipotecarias (o sus derechos de cobro) en activos financieros mediante diferentes técnicas. Una vez transformados en capital ficticio, estos activos quedan subordinados a las lógicas de circulación, reproducción y obtención de ganancias del capital financiero a diferentes escalas geográficas (Rolnik, 2017). El estudio de la vivienda como forma de capital fijo del que se extrae liquidez mediante un conjunto de operaciones financieras tiene hoy gran protagonismo en los debates norteamericanos y europeos. Desde la perspectiva de financiarización, se han analizado procesos como la titulización (Aalbers, 2016; Walks y Clifford, 2015; Bonnie, 2017), los fideicomisos de inversión inmobiliaria (Real Estate Investment Trust o REITS) (Aalbers et al., 2020; Batt et al., 2022; Goulding, 2024) y su relación con la tenencia de la vivienda propia y en alquiler (Fuller, 2021; Lima, 2020; Rolnik, et al., 2022). Si bien en Latinoamérica este fenómeno es relativamente más reciente que en el 'Norte global', también existe una sólida bibliografía sobre la financiarización (véase Valenzuela, 2022).

La literatura sobre el mercado hipotecario aborda la venta de deuda mediante titulización en Brasil (Santos et al., 2025; Souza y Santos, 2024), los préstamos indexados a la inflación en Argentina (Socoloff, 2019), el Estado como un actor esencial, agente promotor, moldeador y facilitador de mercados financieros y sus repercusiones en el territorio en México (Valenzuela, 2022; Salinas y Gutiérrez, 225), la relación entre los instrumentos de titulación hipotecaria y la reestructuración residencial del área de la metrópolis bogotana en Colombia (Guerrero, 2025) o el papel de los créditos hipotecarios y otras formas de endeudamiento en la financiarización de la vivienda en Chile (Toro y Sánchez, 2021). Para el mercado inmobiliario, los análisis destacan el desarrollo de esquemas cercanos a los REITs surgidos en el último cuarto del siglo XX en Estados Unidos. Los REITs son fideicomisos que gestionan bienes raíces de diversos usos de suelo, siendo el residencial uno de ellos. Destacan los trabajos sobre los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) en México (Chiu, et al., 2020; Gasca y Castro-Martínez, 2025), los Fondos Mutuos Inmobiliarios (FMI) en Colombia (Carmona, 2025) o los propietarios financieros institucionales como agentes clave en la inversión mediante la propiedad y administración de edificios residenciales en Chile (Urbina, 2024). En Brasil, la diversidad de trabajos destaca especialmente el papel activo de los actores financieros, sean públicos o privados, y su incidencia en el desarrollo de políticas urbanas (Sanfelici et al., 2025; Nakama y Rufino, 2025).

La mayoría de los trabajos que han analizado tanto el mercado hipotecario como el inmobiliario se han centrado en la vivienda propia como forma predominante de la tenencia. Esto es algo muy claro para el mercado hipotecario, al estar ligado a la venta de deuda. Rolnik et al. (2022) coinciden en que la crisis hipotecaria mencionada fue un punto de partida importante que tuvo gran relevancia para la financiarización en general y de manera particular para el alquiler como forma de acceso a la vivienda en América Latina, lo que para Tulumello (2025, p. 135) podría estar germinando "una ola de financiarización regionalmente integrada". Así, investigaciones recientes han comenzado a destacar la penetración de agentes financieros en el mercado de la vivienda en alquiler, mediando en las relaciones entre arrendador y arrendatario. Las inversiones e hipotecas buy-to-let (en español, comprar para alquilar) han sido incentivadas por los Estados en geografías semiperiféricas (Cócola-Gant y Gago, 2019), incluida América Latina (Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025). Ahora bien, su contexto socioeconómico marca ciertas diferencias que podrían haber limitado la financiarización del alquiler, como el alto nivel de informalidad y autoconstrucción, la volatilidad financiera y las crisis cíclicas del sector inmobiliario (Rolnik et al., 2025; Socoloff, 2025). Aunque estamos de acuerdo, también se trata de una región donde los inquilinos tienen escasas protecciones sociales y la legislación laboral es mucho más flexible, lo que explica que, en determinadas zonas urbanas revalorizadas, los inversores financieros y las plataformas se hayan expandido con facilidad.

Fields (2019) explica que, desde hace algunos años, en los mercados privados se aprecia un fuerte auge de los llamados propietarios corporativos. Para Rolnik, este tipo de propietario, vinculado a gestores de activos financieros transnacionales, "ha pasado a controlar un gran volumen de edificios o pisos emplazados en distintas ciudades" (2017, p. 397). Rolnik et al. (2025) explican que, en América Latina, si bien al principio la inversión de propietarios corporativos fue muy selectiva —principalmente edificios multifamiliares para Airbnb—, estos ya están penetrando en mercados informales alimentados por nuevas ilegalidades, desalojos y vales de alquiler emitidos por el Estado. No obstante, Socoloff (2025) señala las dificultades a las que se enfrentan los agentes financieros corporativos a la hora de reunir grandes carteras inmobiliarias en la región, lo que hace que se concentren en grandes ciudades y en zonas de alto valor (con menos riesgos para la inversión). Es el caso de México, donde sobre todo en las grandes ciudades se observa desde hace unas décadas el incremento de oferta de vivienda en alquiler o inquilinización (Lerena-Rongvaux y Orozco, 2024), lo que se repite en las grandes capitales de América Latina (Link y Marín-Toro, 2023). Aunque existen factores estructurales, políticos y de trayectoria, las actuales condiciones del mercado no pueden desligarse del rol de las plataformas digitales.

El Auge de las Nuevas Tecnologías en la Financiarización de la Vivienda en Alquiler

La escala e intensidad de la financiarización de la vivienda en alquiler no habría sido posible sin los avances tecnológicos en el mercado del arriendo, que han sido vitales para adoptar estrategias de acumulación financiera impulsadas por la propiedad para un nuevo segmento del mercado del alquiler (Fields, 2019; Jover y Cocola, 2022). Las plataformas se presentaron como una solución —neoliberal— eficaz a los problemas de las crisis y del mismo neoliberalismo, pero, contradictoriamente, dependen de condicionantes profundamente neoliberales para su supervivencia: desregulaciones sobre la renta, flexibilidad laboral, crédito y mano de obra barata, etc. (Yates, 2025). En este contexto, el poder político de las empresas tanto financieras como tecnológicas sobre los Estados es cada vez mayor, socavando profundamente la legitimidad de las instituciones y los mismos principios democráticos (Fraser, 2015; Clancy, 2020). Las plataformas digitales como Airbnb, Vrbo, Booking o Expedia han convertido la vivienda en alquiler en un activo rentable —al mantenerlo en un segmento del mercado ultraliberalizado (Díaz-Parra y Barrero-Rescalvo, 2024)—, incentivando inversiones de capital nacional y extranjero y sustrayendo miles de viviendas del stock total disponible para alquiler residencial (Cocola-Gant y Gago, 2021). Las últimas tendencias apuntan a que las plataformas han diversificado su cartera, ofreciendo alquileres a corto, medio y largo plazo indistintamente, lo que aleja los debates sobre estas cuestiones en torno al turismo y los acerca más a un asunto de acumulación de rentas (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024).

Aunque parezca un hecho novedoso, estas tecnologías inmobiliarias están intrínsecamente entrelazadas con las normas capitalistas de la propiedad privada y, como afirma Rogers (2017), es muy probable que estén trasladando ideologías inmobiliarias del siglo XX (coloniales, imperialistas y extractivistas) a las tecnologías de la información del siglo XXI. Aquí, siguiendo a Srnicek, (2017), existe una nueva forma de extracción, utilización y monopolización rentista de una nueva materia prima: los datos. Como instrumentos corporativos, son capaces de recopilar, analizar y facilitar datos con fines de acumulación de capital y de orden social, por lo que más que entenderlas como intermediarios pasivos (lo que ocurre a menudo en trabajos cuantitativos), 'intervienen' y dan forma a los mercados y las interacciones en torno a la venta y alquiler de suelo y la vivienda (Fields y Rogers, 2021). Por su parte, las empresas Proptech se agrupan en torno a la prestación de servicios dirigidos a diferentes necesidades y actores del sector inmobiliario, incluidos inversores financieros, ase-

gadoras de viviendas, administración de propiedades, viviendas compartidas y otros mercados residenciales y comerciales (Sadowski, 2020). Por ello, tanto plataformas como las Proptech construyen un perfil de usuario idóneo mediante categorizaciones a partir de la recopilación de información a gran escala (Fields y Rogers, 2021), reproduciendo lógicas de discriminación racial (Wachsmuth y Weisler, 2018).

Gracias a las nuevas tecnologías inmobiliarias, no es necesario que las propiedades estén agrupadas en un único edificio, permitiendo la escalabilidad y la concentración de ingresos por alquiler de diferentes orígenes al agrupar carteras dispersas geográficamente y orientadas a segmentos específicos: jóvenes, mayores, trabajadores o turistas (Fields, 2019). También permiten la gestión incluso desde otro país en el que se ubican las propiedades. Esto amplía las posibilidades para la inversión al mismo tiempo que brinda seguridad y control al activo. Por ello, existe un abanico de agentes cada vez más diverso: los mencionados propietarios corporativos, rentistas pequeños, propietarios hipotecados, inversores pequeños y grandes, a los que se suman nuevos actores intermediarios que se benefician del conocimiento especializado y su capacidad para crear, mantener y ampliar las rentas obtenidas (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Los gestores especializados cada vez tienen más presencia y peso en el mercado, y ofrecen sus servicios a propietarios locales, pero también a élites internacionales y fondos de inversión que invierten en Airbnb o en cualquier otra plataforma de alquiler (Jover y Cocola-Gant, 2022). Su labor resulta central en el mercado porque ofrecen una gran seguridad sobre el activo, organizando desde el registro de la vivienda en diversas plataformas y la coordinación en ellas cuando la vivienda ha sido alquilada, hasta la limpieza y la llegada e ingreso del usuario, entre otras cuestiones. Además, estos actores conforman una coalición de intereses en la lucha contra la regulación política (Müller et al., 2021).

El vínculo entre capital financiero y las plataformas se observa también en las dificultades para explorar estos cambios, porque las plataformas se están convirtiendo cada vez más en 'cajas negras' debido a la naturaleza patentada de los algoritmos, el secreto de las estructuras de propiedad corporativa y el énfasis en la confidencialidad y la privacidad en la industria del capital de riesgo (Fields et al., 2020). Esto explica los retos que han enfrentado las administraciones públicas de todo el mundo para asumir su regulación, un elemento clave que hace que la inversión en este segmento sea especialmente rentable y atractiva. Como afirman Pollman y Barry (2016), las plataformas poseen una línea de negocio en la que cambiar la ley es una parte crucial del plan de negocio. Además, la propia naturaleza del enorme capital invertido en las

plataformas (capital riesgo) define su comportamiento en el mercado (Langley y Leyshon, 2017): crecer exponencialmente sin que importe el rendimiento, destruir a la competencia existente hasta alcanzar el monopolio, hacer uso de los efectos de red y revelarse públicamente contra las regulaciones (Srnicek 2016; Yates, 2025), lo que veremos más adelante.

Los Actores de la Plataformización de la Vivienda en Alquiler en México

Si nos centramos en las cifras de alquiler temporal mediado por plataformas en Ciudad de México, según la última actualización de la plataforma de web-scrapping Inside Airbnb, la ciudad contaba en marzo de 2025 con 26,067 (de ellos, el 66% eran apartamentos completos). Esta oferta está hiperconcentrada en las alcaldías de mayor centralidad (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Coyoacán) (Garrido-Rodríguez, 2025). Si comparamos con ciudades de escala similar a este conjunto de alcaldías, destacan Madrid (aproximadamente, 25,000), Lisboa (24,000), Barcelona (19,000) o Berlín (14,000), cuya oferta se encuentra relativamente dispersa en la mancha urbana. Este fenómeno ha cobrado relevancia pública en los años posteriores a la pandemia, coincidiendo con la ruptura de records tanto en turistas —según la Secretaría de Turismo de la CDMX de febrero a septiembre de 2024 se recibieron 10.7 millones, de los cuales el 31% es extranjero (y de ese 31%, el 21.6% se hospeda mediante plataformas digitales)— como en estancias temporales de trabajadores digitales provenientes del norte global. Así, la CDMX contaba en 2021 con unos 17,200 anuncios en Airbnb (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2024). Es decir, tras la pandemia, la oferta en la ciudad ha aumentado en casi 9,000 anuncios. Si comparamos con otra urbe mencionada, en el mismo periodo, la cifra de alquileres turísticos de la ciudad de Barcelona solo aumentó en 800 anuncios.

Este rápido crecimiento en cifras tras la pandemia coincide con el conflicto mediático en el debate público, que estalló en 2022 cuando Claudia Sheinbaum, entonces Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, anunció un acuerdo entre el Gobierno de la ciudad, Airbnb y Unesco para “promover el turismo creativo y destino para nómadas digitales” (Corona, 2022, párr. 1). Dos años después, en octubre de 2024, se aprobó por la vía express una reforma de la Ley de Turismo del Distrito Federal, que establece las limitaciones de 180 días para cada departamento ofertado en estas plataformas y cinco anuncios para cada propietario, a partir de las cuales el servicio tendría que regularse por la Ley de establecimientos mercantiles del Distrito Federal. Esta regulación ya tenía un precedente en abril 2024, cuando se aprobó una modificación de la

Ley de Turismo que no establecía limitación al número de noches, más bien planteaba un censo o padrón para registrar las propiedades ofertadas. Además de las limitaciones mencionadas y el padrón, se modificaron otras normas como la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, que prohíben expresamente registrar y ofertar vivienda social y protegida, así como las viviendas reconstruidas con ayudas públicas tras el sismo de 2017. Tras un año de su aprobación, la modificación de la Ley de Turismo de octubre aún no está en vigor dado que se requiere para ello la publicación y puesta en funcionamiento del padrón. En ese sentido, además del contexto señalado por Socoloff (2025) sobre las dificultades a las que se enfrentan los agentes financieros corporativos, en la Ciudad de México existe una reducción de riesgos desde la administración local, en tanto hay una desregulación del alquiler temporal y una escasez de derechos otorgados a los inquilinos, ante la inexistencia de una Ley inquilinaria.

Los números y las normas por sí mismas no explican este fenómeno. Un elemento central que permanece poco explorado es la estructura de actores que confluyen en estos procesos y que, por un lado, conforman una coalición de intereses en la arena política (Müller et al., 2021) y, por otro, entran en disputas o conflicto por la apropiación de una mayor porción de la renta obtenida (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Una mirada cualitativa nos permite entender que los denominados anfitriones que se anuncian en las plataformas son muy heterogéneos, desde aquellos que rentan una habitación o una vivienda hasta empresas inmobiliarias que concentran una buena cantidad de viviendas. Dentro de esa gran variedad de actores, ¿quiénes son estas corporaciones inmobiliarias en la Ciudad de México? De entre los que tienen presencia en Airbnb, destaca Blueground, una empresa estadounidense que controla cerca de 900 mil metros cuadrados en activos inmobiliarios alrededor del mundo —es el principal ofertante de viviendas en renta en la CDMX— y que es financiada por fondos de inversión extranjeros. Esta empresa fue impulsada por el fondo de inversión WestCap. A agosto de 2025 contaba con 242 propiedades en renta —casas y departamentos— en la capital mexicana, ofertando indistintamente alquileres a corto, medio y largo plazo para un público muy segmentado: “Disfrute de un hogar que se adapta a sus necesidades durante un mes, un año o más, gracias a una red global de apartamentos amueblados” (traducido del sitio web de Blueground). Blueground se ha consolidado a la cabeza de una serie de perfiles con anuncios en Airbnb que en nada encajan con la narrativa de economía colaborativa ni de hospedaje meramente turístico para estancias cortas (Villanueva, 2025).

Blueground es el caso más importante, pero entre estos intermediarios inmobiliarios se encuentran también

el llamado Mr. W, una empresa que gestiona 192 casas y departamentos ofertados en Airbnb; HOMi, con 109; Host Me Tender, con 95, y Capitalia, con 142 (datos recogidos de Inside Airbnb). Con sus anuncios escritos en inglés y sus precios en dólares, su oferta se dirige a un público eminentemente norteamericano (turistas, nómadas digitales y expatriados). Como el resto de gestores profesionales, estas empresas se encargan de extraer la máxima rentabilidad al departamento ofertado mediante sistemas de software de la industria hotelera llamado PMS (Property Management System), que les permite ofertar un inmueble en diferentes plataformas o canales al mismo tiempo, activando y desactivando el anuncio según se reserve (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Mediante un acuerdo con los propietarios o inversores (que consiste en una comisión de un porcentaje sobre los ingresos), la empresa se encarga de la promoción, limpieza, reparación o cualquier otro servicio profesional que requiera, usando mano de obra mexicana (más barata y flexible). Así, las empresas detrás de Mr. W (Great Hospitality Managers S.A. y Grupo BDGP, esta última dedicada al desarrollo inmobiliario) declaran que consiguen incrementar los ingresos entre un 30% y un 40% por encima de la renta tradicional (Raziel, 2022). El ejemplo de Mr. W ilustra las conexiones directas entre el sector financiero y las plataformas digitales de alquiler temporal. Así también, empresas como Greystar, que se está abriendo mercado en la Ciudad de México, muestra una tendencia de estas grandes empresas de vivienda en alquiler con presencia en diversas ciudades en el mundo (Rolnik et. al., 2024).

Como afirman Aguilera et al. (2025), las diferencias entre las regulaciones pueden explicarse por el tipo de actores que politizaron la cuestión en un primer momento. Desde la aprobación de la reforma de la Ley de Turismo en Ciudad de México se desató un conflicto mediático con un particular protagonismo de los propietarios y gestores, que comenzaron a organizarse en asociaciones civiles como la Asociación Mexicana de Viviendas Turísticas (AMVITUR), o grupos más informales como Todos Somos Anfitriones (TSA), así como en asociaciones con trayectoria anterior, por ejemplo, Administradores Profesionales de la Renta Vacacional de México (APAR). Estos actores, junto con Airbnb, han desplegado una serie de prácticas ya conocidas (cabildo en diferentes instancias, batalla jurídica en los tribunales mediante amparos, conferencias de prensa y comunicación agresiva, retención de datos necesarios para conocer su impacto y plantear regulaciones adecuadas, entre otras), lo que se ha enmarcado dentro de la ‘política de plataformas’ (Culpepper y Thelen, 2020). La propia plataforma Airbnb presentó un Amplio contra la reforma de ley en enero de 2025 (Airbnb, 2025), haciendo uso de su habitual encuadre discursivo y financiando estudios estadísticos para ganar legitimidad (Alquimia Urbana, 2024; Inteligencia Urbana, 2025). Estos

informes desligan el impacto de las plataformas del aumento de precios inmobiliarios en CDMX, contradiciendo el amplio consenso de la literatura académica a lo largo y ancho del globo. Junto con esto, también se ha desplegado el llamado cabildo corporativo de base o *astroturfing* (Yates, 2025), que consiste en la movilización directa y masiva de usuarios y aliados contra las regulaciones gracias al poder infraestructural y sobre sus propios datos de los que disponen las plataformas.

Por su parte, los movimientos sociales de diferente corte en la ciudad organizaron una serie de protestas ante el avance de la crisis habitacional. En julio de 2025 se produjo una marcha contra la gentrificación en Ciudad de México con una repercusión mediática sin precedentes (Baskar, 2025), repitiéndose en dos ocasiones más durante el verano. Ante estas acciones, la Jefa de Gobierno, Clara Brugada, anunció inmediatamente el llamado Bando 1, convocando a un proceso de diálogos, foros y conversaciones sobre la política de vivienda y el impacto de Airbnb. Durante los diálogos del Bando 1 se observó la estrategia mencionada anteriormente, presentándose los anfitriones como activistas o ciudadanos que superan dificultades familiares y económicas gracias a Airbnb (Carrasco, 2025). En el mismo lapso tuvo lugar en la capital el congreso más importante de *revenue managers* de México, ExporV Conference, que fue patrocinado principalmente por Airbnb y otras tecnológicas de software extranjeras, como Hostify, Avantio (ambas españolas), Hostfully (EUA) o Gesthy (Israel). Según su página web (<https://www.exporv.com/CDMX2025>), en este evento se ofrecieron debates sobre fijación dinámica de precios, estrategias para propiedades diversas, integración de nuevas tecnologías como la IA en la gestión de activos, etc. Esto nos da una idea de la extrema disociación de las representaciones del lado de la oferta entre el debate público y el mundo financiero-inmobiliario. El resultado de estas disputas y tensiones ideológicas, políticas, económicas y sociales aún no se han resuelto.

Reflexiones Finales

En los años recientes, diferentes trabajos han apuntado al vínculo cada vez mayor entre los procesos de financiarización y la vivienda en alquiler. Este auge se ha apoyado fundamentalmente en la expansión de empresas tecnológicas, especialmente las conocidas como Proptech y las centradas en el alquiler temporal, como Airbnb. El proceso de ampliación del mercado de la vivienda mediante la apertura de nuevos sectores se explica por la búsqueda de maximización de las ganancias, no solo mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios para el acceso a la vivienda propia (lo que puede considerarse como una

forma de Estado interventor que ha mercantilizado la vivienda), sino como un esquema 'ultraliberalizado' en el marco de las plataformas, desregulado por el Estado y defendido por las corporaciones a través de múltiples estrategias políticas (Yates, 2025). Los diversos actores especulan con el suelo y la vivienda para la captura de rentas, y entran en conflicto público para evadir cualquier forma de limitación a la acumulación. Por todo ello, en este trabajo destacamos que, en lugar de establecerse una transición de un mercado de acceso a la vivienda en propiedad a un mercado del alquiler, se está produciendo más bien una coexistencia de ambos modelos en donde participan diversos actores financieros, dinamizada por las plataformas y tecnológicas asociadas, lo que aumenta el valor de cambio de la vivienda y fortalece su conversión en activo líquido.

En el contexto de las economías periféricas como América Latina, las plataformas digitales han sabido facilitar y acelerar el flujo de capital extranjero e internacional en el mercado de la vivienda, no solo como inversores sino también como arrendatarios internacionales de corto y medio plazo (turistas, nómadas digitales y expats). Aquí, las plataformas digitales ofrecen nuevos mecanismos de extracción de rentas, intermedian y moldean relaciones entre propietarios y arrendatarios, abren nuevas formas de inversión inmobiliario-financiera y, dado que cambiar la ley es una parte crucial de su plan de negocio (Pollman y Barry, 2016, p. 383), configuran, oscurecen y manipulan las relaciones políticas y sociales que determinan las regulaciones. En ese sentido, el Estado se configura como un actor central en este proceso, tanto por la ausencia de regulación del alquiler temporal como por la escasez de derechos brindados a los inquilinos.

En los últimos años se ha intensificado el conflicto, la competencia y la actividad política de las diferentes facciones vinculadas a la financiarización de la vivienda en alquiler: plataformas, propietarios, intermediarios y personas afectadas, principalmente inquilinos. El resultado de la regulación política, como ya se ha visto en otros contextos (Aguilera et al., 2025; Yates, 2025; Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024), dependerá principalmente del resultado de esta disputa. Con respecto a la regulación discutida actualmente, se presentan varias incógnitas. Los 180 días máximos en términos de restricción no busca recuperar unidades para el mercado de la vivienda en alquiler residencial, sino desincentivar el uso mismo de estas plataformas. Así, las unidades más rentables serán las que puedan mantenerse en el mercado, principalmente las gestionadas de forma optimizada por empresas intermediarias profesionales, que en muchos casos están respaldadas por fondos de inversión. En este sentido, se encuentran vínculos entre las empresas que están concentrando el mercado de la vivienda en alquiler y fondos financieros internacionales. Por otro lado, el registro

o padrón planteado, funcionará en función de la dudosa voluntad de propietarios y plataformas para registrarse. Además, siguiendo a Bei y Cocola-Gant (2025), este tipo de instrumentos, que expide licencias pero no interviene en el mercado, puede suponer una mayor seguridad para los inversores. Estos aspectos podrían hacer que, en los próximos años, la financiarización de la vivienda en alquiler se convierta en un problema aún mayor para la población local.

Referencias

- AALBERS, M. (2016).** *The Financialization of Housing A political economy approach*. Routledge.
- AALBERS, M., FERNANDEZ, R. Y WIJBURG, G. (2020)** The Financialization of Real Estate, in: P. Mader, D. Mertens, N. Zwan (Eds.), *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315142876>
- AGUILERA, T., ARTIOLI, F. Y COLOMB, C. (2025).** *Housing under Platform Capitalism: The Contentious Regulation of Short- term Rentals in European Cities*. University of California Press.
- AIRBNB (2025, 29 DE ENERO).** Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México. <https://news.airbnb.com/ea-airbnb-presenta-un-amparo-contra-la-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/>
- ALQUIMIA URBANA (2024).** *Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX*. <https://alquimiaurbana.com/wp-content/uploads/2022/11/Estancia-Turistica-Eventual-y-Plataformas-Digitales-de-Hospedaje-en-la-CDMX-2024-Alquimia-Urbana-1.pdf>
- BARRERO-RESCALVO, M. Y DÍAZ-PARRA, I. (2024).** Short-term rentals' supply-side structure and the struggle for rent appropriation: Insights from Andalusia, Spain. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 56(2), 508-524. <https://doi.org/10.1177/0308518X231198154>
- BASKAR, P. (2025, 6 DE JULIO).** Cientos de personas acuden a la protesta 'antigentrificación' en Ciudad de México. *The New York Times*. <https://www.nytimes.com/es/2025/07/06/espanol/mundo/mexico-protesta-antigentrificacion.html>
- BATT, R. Y APPELBAUM, E. Y KATZ, T. (2022).** The Role of Public REITs in Financialization and Industry Restructuring. *Institute for New Economic Thinking Working Paper Series*, 189. <https://ssrn.com/abstract=4209720>
- BEI, G. Y CÓCOLA-GANT, A. (2025).** Entitlement by Registration: Regulated Deregulation and the Formalisation of Short-Term Rentals in Lisbon. *Antipode*. <https://doi.org/10.1111/anti.70067>
- BONNIE, G. B. (2017)** The way we live now: Financialization and securitization, *Research in International Business and Finance*, 39, Part B, 663-677. <https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2015.11.019>
- CARMONA, M. (2025)** Regulatory Configuration, Evolution, and Current Status of Real Estate Mutual Funds in Colombia. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.
- CARRASCO, P. (2025, 21 DE AGOSTO).** No somos responsables de la gentrificación ni la falta de vivienda en CDMX: Pequeños Anfitriones. *La Prensa*. <https://oem.com.mx/la-prensa/metropoli/pequenos-anfitriones-rechazan-vinculo-con-gentrificacion-y-piden-regulacion-diferenciada-25346536>
- CHIU, L., RUBIO, A., ARGÜELLES, V. Y POÓ, V. (2020).** The Impact of COVID-19 on the Price Performance of Real Estate Investment Trusts (REITs) in Mexico. *International Journal of Real Estate Studies*, 14(S2), 178–195. <https://doi.org/10.1111/irest.v14nS2.77>
- CLANCY, M. (2020).** Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*, 25(20), 3363-3380. <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>
- CÓCOLA-GANT, A. (2020).** Short-term rentals, Covid-19 and platform capitalism. *Alba Sud Blog*. <https://www.albasud.org/blog/en/1220/short-term-rentals-covid-19-and-platform-capitalism>
- CÓCOLA-GANT, A. Y 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>
- CORONA, S. (2022, 26 DE OCTUBRE).** Sheinbaum anuncia convenio con Airbnb para promover a la CDMX como "capital del turismo creativo". *El Universal*. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/sheinbaum-anuncia-convenio-con-airbnb-para-promover-la-cdmx-como-capital-del-turismo-creativo/>
- CULPEPPER, P. D. Y THELEN, K. (2020).** Are we all Amazon primed? Consumers and the politics of platform power. *Comparative Political Studies*, 53(2), 288-318. <https://doi.org/10.1177/0010414019852687>
- DELGADILLO, V. (2023).** Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Scripta Nova*, 27(2), 163-184. <https://doi.org/10.1344/sn2023.27.40083>
- DÍAZ-PARRA, I. Y BARRERO RESCALVO, M. (2024).** Los mitos de la economía colaborativa: ideología y regulación de los alquileres de corta duración en el caso andaluz. *Scripta Nova*, 28(1), 103-129. <https://doi.org/10.1344/sn2024.28.42289>
- FIELDS, D. (2019).** Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A*, 54(1), 160-181. <https://doi.org/10.1177/0308518X19846514>
- FIELDS, D., BISSELL, D. Y MACRORI, R. (2020).** Platform methods: studying platform urbanism outside the black box. *Urban Geography*, 41(3), 462-468, <https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1730642>
- FIELDS, D. Y ROGERS, D. (2021).** Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1), 72-94, <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1670724>
- FRASER, N. (2015).** Legitimation crisis? On the political contradictions of financialized capitalism. *Critical Historical Studies*, 2(2), 157-189. <https://doi.org/10.1086/683054>
- FULLER, G. (2021).** The financialization of rented homes: continuity and change in housing financialization. *Rev Evol Polit Econ*, 2, 551-570 <https://doi.org/10.1007/s43253-021-00050-7>
- GARRIDO-RODRÍGUEZ, A. (2025).** ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. *EURE*, 51(154). <https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.02>
- GASCA, J. Y CASTRO-MARTÍNEZ, E. (2025).** Key agents in the expansion of financial investments in the industrial and logistics real estate market in Mexico. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.
- GOULDING, R. (2024).** Transforming social housing into an asset class: REITs and the Financialization of Supported Housing in England. *International Journal of Urban and Regional Research*, 48, 341-360. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13228>
- GUERRERO, A. (2025).** Social housing mortgage securitization and peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan area. En A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.) *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.
- INTELIGENCIA URBANA (2025).** *Plataformas de alojamiento de corto plazo: Análisis geoespacial a nivel colonia, gentrificación y comportamiento de los precios de renta*. http://inteligenciaurbana.com.mx/wp-content/uploads/2023/03/2303_Plataformas-de-alojamiento.pdf
- JOVER, J. Y CÓCOLA GANT, A. (2022).** The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1), 134-155. <https://doi.org/10.1111/anti.12881>
- LANGLEY, P. Y LEYSHON, A. (2017).** Platform capitalism: The intermediation and capitalisation of digital economic circulation. *Finance and Society*, 3(1), 11-31. <https://doi.org/10.2218/finsoc.v3i1.1936>
- LERENA RONGVAUX, N. Y RODRIGUEZ, L. (2024).** Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1146-1160. <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552>
- 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*, 29(2), 141-176. <https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737>
- LIMA, V. (2020).** The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation, *Cities*, 105. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102787>
- LINK, F. Y MARÍN-TORO, A. (2023).** *Vivienda en arriendo en América Latina: desafíos al ethos de la propiedad*. RIL editores
- MÜLLER, N., MURRAY, I. Y BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2021).** Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). *Environment and Planning A*, 53(7), 1609-1629. <https://doi.org/10.1177/0308518X21103307>

- NAKAMA, V. Y RUFINO, B. (2025).** Investment funds as a movement of the Financial-Real Estate Complex in Brazil. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.
- OLMEDO-NERI, R.A. (2025).** El privilegio a la ciudad: (dis)locaciones socioespaciales de Airbnb en la Ciudad de México. *Universitas XXI*, 42, 61-86. <https://doi.org/10.17163/uni.n42.2025.03>
- POLLMAN, E. Y BARRY, J.M. (2016).** Regulatory entrepreneurship. *Southern California Law Review* 90, pp. 383-448. https://scholarship.law.upenn.edu/faculty_scholarship/2556
- ROGERS, D. (2017).** *The Geopolitics of Real Estate. Geopolitical Bodies, Material Worlds*. Rowman & Littlefield Publishers.
- ROLNIK, R. (2017).** *La Guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Ediciones LOM.
- ROLNIK, R.; GUERREIRO, I A. Y MARÍN-TORO, A. (2022).** Financialization of Housing in Latin America and the Caribbean. Rent Extraction, Flexibility and Illegalisms. En: J.M. González-Pérez; C. Irazábal y R.C. Lois-González (Eds.). *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean: Cities, Urban Processes, and Policies*. Routledge.
- ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Y JASONSON, E. (2024).** The empire strikes back: the financialization of rental housing – a new frontier of accumulation and precarity, *Urban Geography*, 45(10), 1707-1723. <https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2355061>
- RAZIEL, Z. (2022, 12 DE DICIEMBRE).** ¿Quién es Mr. W? El intermediario que alquila más de 350 departamentos a través de Airbnb en México. *El País*. <https://elpais.com/mexico/2022-12-12/quien-es-mr-w-el-intermediario-que-alquila-mas-de-350-departamentos-a-traves-de-airbnb-en-mexico.html>
- SADOWSKI, J (2020).** The internet of landlords: digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism. *Antipode*, 52(2), 562-580. <https://doi.org/10.1111/anti.12595>
- SALINAS, L. Y GUTIÉRREZ, G. (2025).** Financiarización en México. Titulización de hipotecas de vivienda social. *Scripta Nova*, 29(1), 303-329. <https://doi.org/10.1344/sn2025.29.47755>
- SANFELICI, D., CAIO, J. Y MAGNANI, M. (2025).** The territorial dimension of real estate financialization, in: Valenzuela, Alfonso; Salinas, Luis y Gasca, Zamora (Eds.) *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.
- SANTOS, E., ALTAVINI, M. Y SILVA, B. (2025).** From regulation to financialization: The role of the Brazilian state in housing markets. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca Zamora (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion* (119-135). Routledge
- SOCOLOFF, I. (2019).** Subordinate Financialization and Housing Finance: The Case of Indexed Mortgage Loans' Coalition in Argentina. *Housing Policy Debate*, 30(4), 585-605. <https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1676810>
- SOCOLOFF, I. (2025).** Corporate landlords in Latin America: Notes to an ongoing debate. *Urban Studies*. <https://doi.org/10.1177/00420980251351199>
- SRNICEK, N. (2017).** *Capitalismo de Plataformas*. Caja Negra.
- TORO, F. Y SÁNCHEZ, G. (2021).** Resisting 'Peripheral Debt Systems': Housing Movements against Financialization in Chile, *INVI*, 36(103), 167-193. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300167>
- TULUMELLO, S. (2025).** Financiarización de la vivienda como acumulación territorial en la semiperiferia: un marco comparativo. *Scripta Nova*, 29(2), 121-145. <https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46879>
- URBINA, A. (2024).** The rise of corporate landlords in Latin America: The case of Santiago, Chile. *Journal of Urban Affairs*, 1-21. <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2362771>
- VALENZUELA, A. (2022).** *The Financialization of Latin American Real Estate Markets: New Frontiers*. Routledge. <https://doi.org/10.1201/9781003119340>
- VILLANUEVA, D. (2025, 7 DE JULIO).** Un fondo ligado a Airbnb, detrás del monopolio de rentas en México, *La Jornada*. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/07/07/economia/fondo-de-inversion-de-ny-detras-del-monopolio-de-rentas-por-app-en-cdmx>
- SOUZA, J. Y SANTOS, E. (2024).** Uma geografia da securitização imobiliária e suas múltiplas dimensões espaço-temporais, *Confins*, 65. <https://doi.org/10.4000/130ja>
- 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>
- WALKS, A. Y CLIFFORD, B. (2015).** The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(8), 1624-1642. <https://doi.org/10.1068/a130226p>
- YATES, L. (2025).** *Platform Politics: Corporate Power, Grassroots Movements and the Sharing Economy*. Bristol University Press