



**PLATAFORMAS DE ARRENDAMIENTO DE CORTO PLAZO Y EL
PRECIO DE LAS VIVIENDAS: UNA RELACIÓN NO CONVENIENTE
PARA LOS LOCALES**

Alejandra Lozano Niño

Tutores

Alexander Alegría
Sergio Barona

Pontificia Universidad Javeriana
Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas
Cali – Valle del Cauca
2025

Declaración

Yo, **Alejandra Lozano Niño** declaro que este trabajo de investigación es obra y esfuerzo propio. Todas las fuentes de información que se han consultado para realizar este documento han sido citadas y se ha hecho constar su procedencia.

Firma:  _____

Fecha: 10 de noviembre, 2025

Aprobación

Por medio de la presente me permito comunicarle, que en mi calidad de director de trabajo de grado he leído detenidamente el informe final del trabajo de grado

“Plataformas De Arrendamiento De Corto Plazo Y El Precio De Las Viviendas: Una Relación No Conveniente Para Los Locales”, realizado por la estudiante de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas de la Pontificia Universidad Javeriana Cali, **Alejandra Lozano Niño**, identificada con la cédula de ciudadanía 1.105.360.594 y el ID institucional 8976962, y considero que cumple con todos los requisitos para ser presentado a evaluadores.

Tutor del proyecto.

Contenido

1.	Introducción	5
2.	Planteamiento del problema	7
3.	Vacío de conocimiento o justificación	8
4.	Objetivos	10
4.1.	Objetivo general	10
4.2.	Objetivos específicos	10
5.	Marco teórico y conceptual	11
5.1.	Plataformas de arrendamientos de corto plazo y economía digital del alojamiento ..	11
5.2.	Turistificación y gentrificación asociada a plataformas	13
5.3.	Fundamentos teóricos del modelo econométrico	15
6.	Revisión de literatura reciente	17
6.1.	Evidencia internacional del impacto de las plataformas STR	18
6.2.	Evidencia en Colombia	19
6.3.	Modelo teórico de la investigación	21
7.	Metodología	23
7.1.	Tipo de estudio	23
7.2.	Métodos de investigación	24
7.3.	Fuentes y técnicas de recolección de datos	25
7.4.	Definición de variables	25
7.4.1.	Niveles	25
7.5.	Análisis descriptivo general	26
7.6.	Estrategia econométrica y justificación del multinivel	37
7.6.1.	Modelo vacío	37
7.6.2.	Modelo completo	38
7.6.3.	Modelo con interacciones	40
8.	Resultados	41
8.1.	Resultados análisis exploratorio	¡Error! Marcador no definido.
8.2.	Resultados modelo econométrico	41
8.2.1.	Interpretación de resultados	42
9.	Conclusiones y discusión	44
10.	Bibliografía	46

Resumen

El crecimiento de las plataformas digitales de arrendamiento de corto plazo, como Airbnb y Vrbo, ha transformado de manera acelerada los mercados de vivienda en las principales áreas metropolitanas de Colombia. La reactivación del turismo posterior a la pandemia, sumada a la creciente demanda de alojamiento flexible y alternativo frente a la oferta hotelera tradicional, ha impulsado un incremento sostenido en la presencia de este tipo de alquileres temporales en ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Cartagena, entre otras. Este fenómeno ha generado tensiones en el mercado inmobiliario, en particular en zonas con alta concentración turística, valor cultural y dinamismo económico, donde los arrendamientos de corto plazo compiten directamente con la vivienda residencial.

En este trabajo se analiza el impacto de la expansión de estas plataformas sobre los precios de la vivienda en las 13 principales ciudades de Colombia, considerando el rol de variables como la cantidad de alojamientos activos en plataformas, la tarifa promedio por día (ADR), la tasa de desempleo y la dinámica del turismo en cada ciudad. La investigación se desarrolla a partir de una metodología cuantitativa basada en datos secundarios, con énfasis en análisis descriptivo, correlaciones y un modelo multinivel que permite medir la relación entre la presencia de arrendamientos temporales y las variaciones en el valor de la vivienda.

1. Introducción

En la última década, las plataformas digitales de arrendamiento de corto plazo se han consolidado como un fenómeno global que redefine el mercado de la vivienda y el turismo urbano. Servicios como Airbnb y Vrbo han transformado la manera en que se utilizan y valora los inmuebles, al permitir que viviendas particulares se integren a un circuito internacional de alojamiento flexible y competitivo frente a la hotelería tradicional. Este proceso, inicialmente

enmarcado en la llamada economía colaborativa¹, ha revolucionado hacia un modelo de inversión y rentabilidad inmobiliaria que impacta directamente la función residencial de las ciudades.

En el contexto colombiano, esta dinámica ha ganado especial relevancia en las principales áreas metropolitanas, Bogotá, Medellín, Cali, Cartagena y Barranquilla, donde el crecimiento del turismo y la llegada de visitantes internacionales ha impulsado la conversión de numerosas viviendas hacia el alquiler temporal. Por ejemplo, en Cartagena, se registraron más de 9.400 alojamientos activos en marzo de 2025, una cifra que muestra la alta magnitud del fenómeno y su incidencia sobre la disponibilidad de vivienda para residentes permanentes (Airbtics, 2025). Este cambio en el uso del suelo urbano genera una competencia desigual entre la vivienda residencial y la destinada al turismo, elevando los precios de venta y arriendo en sectores estratégicos y reforzando procesos de segregación socioespacial.

Más allá de su dimensión económica, este fenómeno plantea un desafío urbano y social: ¿cómo equilibrar los beneficios del turismo digital con el derecho a la vivienda? La expansión de las plataformas de corta estancia ha generado oportunidades de ingreso y dinamización local, pero también ha introducido tensiones entre rentabilidad, regulación y equidad territorial. En un país con altos niveles de desigualdad y déficit habitacional estructural como Colombia, resulta esencial comprender esas dinámicas para diseñar políticas públicas que mitiguen los efectos adversos y promuevan un desarrollo urbano sostenible.

En este marco, la presente investigación analiza el impacto de las plataformas de arrendamiento de corto plazo sobre los precios de la vivienda en las 13 principales ciudades² de Colombia. A través de un enfoque cuantitativo y un modelo multinivel, se busca identificar la

¹ Economía colaborativa: modelo económico basado en el intercambio de bienes y servicios a través de plataformas digitales, donde los usuarios comparten recursos subutilizados, como viviendas o vehículos, para obtener beneficios mutuos.

² 13 principales ciudades: Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Ibagué, Manizales, Medellín, Pasto, Pereira, Santa Marta y Villavicencio

magnitud del efecto, las ciudades más afectadas y los mecanismos mediante los cuales estas plataformas influyen en la valorización inmobiliaria.

2. Planteamiento del problema

El acceso a la vivienda ha sido históricamente uno de los mayores retos de las ciudades latinoamericanas. En Colombia, la urbanización acelerada del siglo XX, marcada por la migración interna, la violencia y el crecimiento desordenado, dio origen a territorios profundamente desiguales, donde el derecho a habitar se encuentra mediado por el mercado, la estratificación y la especulación del suelo. En este contexto, los precios de la vivienda han tendido a comportarse como un reflejo de las desigualdades estructurales de ingreso y localización.

Durante la última década, un nuevo actor se ha sumado a estas tensiones: las plataformas digitales de arrendamiento de corto plazo. Su expansión, inicialmente celebrada como parte de la economía colaborativa, ha redefinido la función residencial del suelo urbano, incorporando las viviendas locales a un circuito internacional de rentabilidad. Lo que antes era un bien de uso destinado al alojamiento de familias residentes, hoy puede convertirse en un activo que genera ingresos en divisas, conectado a una demanda global de turistas y nómadas digitales.

El problema surge cuando esta lógica digital de valorización entra en conflicto con el mercado de vivienda de largo plazo. En ciudades como Lisboa, Ámsterdam o Nueva York, los gobiernos locales han documentado aumentos sostenidos en los precios del alquiler y desplazamiento de población residente debido al auge de los arrendamientos temporales (Wachsmuth & Weisler, 2018; Yrigoy, 2018). En América Latina, Buenos Aires y Ciudad de México enfrentan procesos similares, donde los barrios centrales, antes residenciales, se transforman en territorios turísticos de alto valor, modificando la composición social y la accesibilidad urbana (Navarrete, Pérez & Hernández, 2025).

Colombia no es ajena a esta tendencia. Las principales áreas metropolitanas, Bogotá, Medellín, Cali, Cartagena y Barranquilla, han mostrado un crecimiento sostenido de alojamientos de corta estancia, particularmente en sectores con alta valorización, buena conectividad y atractivo cultura. En Medellín, por ejemplo, el auge de los alquileres turísticos se concentra en barrios como El Poblado y Laureles, donde los precios de arriendo superan en más de 25% los de zonas residenciales comparables (Díaz Guzmán, 2025). Este patrón revela una competencia desigual entre residentes locales, con ingresos en pesos, y visitantes o inversionistas que operan con ingresos en dólares, lo que amplifica la presión sobre los precios y sobre la disponibilidad de vivienda asequible.

La falta de una regulación clara agrava el problema. Mientras que en ciudades europeas se han implementado mecanismos como licencias obligatorias, límites de días de alquiler o impuestos específicos para mitigar los efectos de la turistificación (Lees, Slater & Wyly, 2013), en Colombia la normativa sigue siendo ambigua e incompleta. Los municipios carecen de instrumentos efectivos para controlar el uso del suelo con fines turísticos, lo que permite que las plataformas se expandan sin restricciones ni compensaciones a las comunidades afectadas.

De esta manera, la expansión de los mercados digitales de alojamiento refleja un nuevo patrón de valorización inmobiliaria que redistribuye los beneficios del turismo y de la inversión urbana de forma desigual. Las viviendas ubicadas en zonas de alta demanda turística se transforman en fuentes de rentas rápidas, mientras los hogares locales son desplazados hacia periferias con menor infraestructura y oportunidades.

3. Vacío de conocimiento o justificación

El impacto de las plataformas de arrendamiento de corto plazo en los mercados de vivienda urbanos es un tema de creciente relevancia en la literatura internacional. Investigaciones en ciudades como Lisboa, Barcelona y Nueva York han mostrado que la proliferación de servicios

como Airbnb ha transformado barrios completos, reduciendo la oferta de vivienda para residentes permanentes y generando incrementos sostenidos en los precios de alquiler y venta (Wachsmuth & Weisler, 2018). Sin embargo, en el contexto colombiano, la evidencia académica sigue siendo incompleta, lo que impide comprender a fondo las particularidades que adopta este fenómeno en ciudades con estructuras socioeconómicas, turísticas y regulatorias distintas.

En los países del Norte Global³, las investigaciones se apoyan en bases de datos sistemáticas y en marcos regulatorios consolidados que permiten evaluar con precisión la magnitud del problema. En contraste, en Colombia, las transformaciones en el mercado de vivienda ligadas a estas plataformas han sido mayormente documentadas por reportes de mercado, medios de comunicación o fuentes privadas, sin que exista un análisis académico sistemático. Este vacío limita la comprensión del impacto que la economía digital ejerce sobre la función residencial del suelo urbano y sobre el acceso a vivienda asequible para la población local.

Las principales áreas metropolitanas del país ya evidencian signos de presión inmobiliaria vinculada a la expansión de arrendamientos de corto plazo. Estos alojamientos tienden a concentrarse en barrios de alta valorización y atractivo cultural, generando procesos de desplazamiento indirecto y reforzando la segregación socioespacial. Tal como señala Guttentag (2019), el auge de Airbnb no puede entenderse solo como una innovación tecnológica, sino como una transformación estructural que reconfigura los mercados de vivienda en función de la rentabilidad turística. Asimismo, estudios recientes en Palma de Mallorca (Yrigoy, 2019) y en Ciudad de México (Navarrete, Whitney & Krstikj, 2024) muestran cómo los alquileres

³ El término “Norte Global” alude a los países con mayores niveles de desarrollo económico en institucional, como los de Europa Occidental, Norteamérica y algunas regiones de Asia, diferenciándolos del “Sur Global”, caracterizado por economías en desarrollo y menores capacidades institucionales.

temporales impulsan procesos de gentrificación asociados a la demanda internacional, desplazando a los residentes locales y modificando el tejido urbano.

El vacío de conocimiento en Colombia también tiene implicaciones normativas. Mientras ciudades europeas como Ámsterdam o Lisboa han desarrollado estrategias regulatorias, como licencias obligatorias, límites al número de días de alquiler o registros de anfitriones, en Colombia no existe una política pública específica para gestionar la expansión de estas plataformas. Esta falta de regulación deja en desventaja a los residentes permanentes frente a la presión turística y limita la capacidad de los gobiernos locales de captar beneficios fiscales de una actividad económica en rápido crecimiento (Gurran & Phibbs, 2017).

4. Objetivos

4.1. Objetivo general

Analizar el impacto de las plataformas de arrendamiento de corto plazo en los precios de la vivienda en las principales ciudades de Colombia, identificando los factores que contribuyen al incremento de costos.

4.2. Objetivos específicos

- Examinar la relación entre la expansión de las plataformas de arrendamiento y la variación de los precios de la vivienda a través de variables socioeconómicas.
- Evaluar cómo los cambios generados por estas plataformas en el mercado inmobiliario afectan la accesibilidad a la vivienda para los residentes permanentes, considerando sus implicaciones sociales y territoriales.

5. Marco teórico y conceptual

5.1. Plataformas de arrendamientos de corto plazo y economía digital del alojamiento

En la última década, las plataformas digitales de arrendamientos de corto plazo, conocidas internacionalmente como short-term rentals (STR), se han convertido en un fenómeno disruptivo dentro del mercado global de vivienda y del turismo urbano. Estas plataformas, entre las que destacan Airbnb, Vrbo o Booking, funcionan como intermediarios tecnológicos que conectan oferentes y demandantes de alojamiento mediante algoritmos de búsqueda y transacciones seguras en entornos digitales. Según Kenney y Zysman (2016), su lógica económica se inscribe en la llamada economía de plataformas, un modelo basado en la intermediación y el control de datos, donde las empresas no son propietarias del producto ofrecido, sino del sistema que permite su intercambio.

En el ámbito del alojamiento, este modelo ha permitido que viviendas particulares ingresen a un mercado global, generando una nueva categoría híbrida entre el turismo y la residencia. Guttentag (2019) señala que Airbnb surgió bajo la narrativa de la economía colaborativa, al presentar la idea de que cualquier persona podía alquilar temporalmente una parte de su vivienda para obtener ingresos adicionales. Sin embargo, con el paso del tiempo, la plataforma evolucionó hacia un sistema de inversión inmobiliaria cada vez más profesionalizado, donde gran parte de los listados corresponden a anfitriones múltiples y propiedades dedicadas exclusivamente al alquiler temporal (Crommelin et al., 2018). Esta transición transformó profundamente la función residencial de la vivienda, al convertirla en arte de un portafolio turístico con alta rentabilidad y rotación.

El atractivo económico de estos modelos radica en la flexibilidad de precios y en la posibilidad de captar rentas superiores a las de los alquileres tradicionales. A través de indicadores como la tarifa diaria promedio (ADR), la ocupación y el ingreso por unidad disponible (RevPAR), los propietarios pueden estimar el rendimiento potencial de sus

inmuebles en tiempo real. En contextos donde la demanda turística es alta, los ingresos derivados de arrendamientos temporales tienden a superar los de un contrato residencial convencional, lo que incentiva la conversión masiva de viviendas hacia usos turísticos. De esta forma, la vivienda deja de cumplir su función social para convertirse en una fuente de acumulación de capital a corto plazo.

Diversos estudios empíricos han documentado cómo esta transformación impacta en los mercados urbanos de vivienda. Wachsmuth y Weisler (2018) demuestran que el aumento de listados de Airbnb se asocia con una reducción en la oferta de vivienda de largo plazo y con incrementos sostenidos en los precios de alquiler y venta, especialmente en zonas de alta valorización y atractivo cultural. De manera similar, Barron, Kung y Proserpio (2021) encontraron que un crecimiento del 1% en la actividad de Airbnb se relaciona con un aumento promedio del 0.018% en las rentas y del 0.026% en los precios de las viviendas. Estos hallazgos confirman que la expansión de las plataformas de corta estancia no es un fenómeno neutral, sino un factor que reconfigura la estructura de incentivos y expectativas dentro del mercado inmobiliario.

El impacto de estas plataformas no es homogéneo. En ciudades turísticas consolidadas, como Palma de Mallorca o Lisboa, Yrigoy (2019) documenta la sustitución de viviendas residenciales por alojamientos turísticos y el surgimiento de nuevos “vacíos urbanos” donde los residentes permanentes son desplazados hacia la periferia. Estas dinámicas también se han identificado en contextos latinoamericanos, donde la dolarización de la demanda turística genera tensiones adicionales sobre los mercados locales. En Medellín o Cartagena, por ejemplo, los ingresos en moneda extranjera de turistas y nómadas digitales multiplican el poder de compra frente a los residentes locales, distorsionando los precios relativos de la vivienda.

En el contexto colombiano, la expansión de las plataformas de arrendamiento de corto plazo plantea retos profundos para la planificación urbana y la equidad habitacional. Ciudades

como Medellín, Cartagena o Bogotá ofrecen un entorno especialmente propicio para su crecimiento: mercados inmobiliarios desregulados, alta informalidad en el alquiler y una creciente dependencia económica del turismo internacional. En ausencia de políticas públicas que regulen la reconversión de viviendas hacia usos turísticos o que garanticen una tributación justa sobre las ganancias obtenidas, el equilibrio entre vivienda y turismo se rompe. Las dinámicas del mercado comienzan a privilegiar la rentabilidad de corto plazo frente al uso residencial, desplazando a la población local y transformando barrios tradicionales en espacios de consumo global. En consecuencia, las plataformas digitales no solo modifican la manera en que se alquilan los inmuebles, sino que reconfiguran la función social y económica de la vivienda, al convertirla en un instrumento de valorización y exclusión dentro de la ciudad contemporánea.

5.2. Turistificación y gentrificación asociada a plataformas

El auge de las plataformas de arrendamiento de corto plazo se vincula directamente con procesos más amplios de transformación urbana, entre los que destacan la turistificación y la gentrificación. Ambos fenómenos comparten una raíz común: la mercantilización progresiva del espacio urbano y la subordinación de su función residencial a la lógica del consumo. En este marco, el turismo se convierte en un agente estructural de cambio urbano, capaz de redefinir la forma, el uso y el significado de los barrios.

La turistificación se entiende como el proceso mediante el cual determinadas zonas de la ciudad se transforman progresivamente en espacios destinados al consumo turístico, desplazando las actividades y poblaciones tradicionales que allí residían. Según Milano (2018), esta dinámica se caracteriza por tres dimensiones: la intensificación del uso turístico del suelo, la alteración de la composición social de los barrios y la reorganización del espacio público en función del visitante. En las últimas décadas, este proceso ha cobrado fuerza en ciudades europeas como Barcelona, Lisboa y Venecia, donde la proliferación de alojamientos temporales

y de comercios orientados al visitante han modificado de forma irreversible la vida cotidiana de sus habitantes.

En el contexto de las plataformas digitales, la turistificación alcanza una velocidad y una escala enormes. A diferencia del turismo tradicional, que requería inversiones en infraestructura o zonas específicas, las plataformas de corta estancia permiten que cualquier vivienda pueda convertirse en alojamiento turístico. Wachsmuth y Weisler (2018) denominan a este proceso la *airbnbización* de la ciudad, un proceso en el que la expansión de los alquileres temporales actúa como catalizador de una reestructuración urbana más profunda, basada en la rentabilidad inmediata del suelo. Las viviendas localizadas en zonas de alta demanda (centros históricos, barrios con patrimonio o áreas bohemias) son las primeras en reconvertirse, lo que eleva el precio del suelo y genera una progresiva expulsión de los residentes permanentes.

Este desplazamiento, aunque no siempre visible, constituye una forma de gentrificación inducida por el turismo. De acuerdo con Smith (1987), la gentrificación se explica por la existencia de una brecha de renta (*rent gap*), es decir, la diferencia entre la renta actual de un inmueble y la que podría obtenerse tras su renovación o cambio de uso. Las plataformas digitales amplían esa brecha al permitir que los propietarios capturen rentas más altas mediante el alquiler temporal, sin necesidad de grandes inversiones. En otras palabras, la rentabilidad esperada de los arrendamientos turísticos genera un incentivo estructural para desplazar la vivienda permanente.

La gentrificación asociada a plataformas se distingue de las formas clásicas del fenómeno por su carácter global y descentralizado. No depende de un gran desarrollador ni de un proyecto urbano, sino de la agregación masiva de decisiones individuales mediadas por algoritmos. Cada anfitrión que reconvierte su vivienda en alojamiento temporal contribuye a una dinámica colectiva de desplazamiento y valorización. Según Yrigoy (2019), este tipo de gentrificación “turística” tiende a consolidar territorios homogéneos, donde el valor del espacio

urbano se determina por su atractivo para visitantes internacionales más que por las necesidades de los residentes locales.

Los efectos sociales de la turistificación van más allá del ámbito residencial. También implican la transformación del comercio de proximidad, la pérdida de la identidad barrial y la homogeneización cultural del espacio urbano. Harvey (2008) advierte que, bajo la lógica neoliberal, la ciudad tiende a convertirse en un escenario de consumo estético y simbólico, donde los valores de uso ceden ante los valores de cambio. En los barrios más afectados, los servicios locales como panaderías, ferreterías y tiendas de barrio son reemplazados por cafés, restaurantes y tiendas orientadas al visitante, configurando un paisaje urbano diseñado para la mirada del turista. De esta manera, en Colombia, la expansión de estas dinámicas intensifica la segregación socioespacial y altera la función social de la vivienda, haciendo cada vez más urgente una respuesta regulatoria que reconcilie la competitividad turística con la garantía del derecho a la ciudad.

5.3. Fundamentos teóricos del modelo econométrico

El análisis de los precios de la vivienda en el contexto de las plataformas de arrendamiento de corto plazo requiere un enfoque metodológico capaz de capturar la estructura jerárquica y contextual del fenómeno. Las decisiones y comportamientos en el mercado inmobiliario no se producen de manera aislada, sino dentro de entornos urbanos que condicionan sus resultados. Cada vivienda está inserta en un barrio o ciudad cuyas características influyen directamente sobre su valor. Esta dependencia justifica el uso de un modelo multinivel, una herramienta estadística diseñada para estimar relaciones en datos anidados o estructurados jerárquicamente.

De acuerdo con Snijders y Bosker (2012), los modelos multinivel permiten descomponer la varianza total de una variable dependiente, en esta investigación, el precio de la vivienda, en componentes atribuibles a distintos niveles de organización. En este caso, el nivel 1 se ubican las unidades individuales (viviendas o propiedades), caracterizadas por atributos específicos

como área, número de habitaciones, número de baños o tipo de inmueble. En el nivel 2 se sitúan las unidades agregadas (ciudades), cuyas variables contextuales (cantidad de alojamientos de corta estancia, tarifa diaria promedio (ADR), o tasa de ocupación) capturan las condiciones estructurales que afectan simultáneamente a todas las viviendas dentro de ese entorno.

El principal aporte teórico de este enfoque radica en su capacidad para modelar la interdependencia entre niveles. A diferencia de los modelos de regresión clásicos, que asumen independencia entre observaciones, el modelo multinivel reconoce que las viviendas dentro de una misma ciudad comparten características no observadas que pueden generar correlación en los errores. Ignorar la estructura jerárquica puede llevar a errores de inferencia y estimaciones sesgadas, dado que la variación entre grupos se confunde con la variación individual. En cambio, al introducir intercepto y pendientes aleatorias, el modelo permite estimar tanto los efectos individuales como las diferencias contextuales entre ciudades (Snijders & Bosker, 2012).

Este enfoque resulta especialmente adecuado para fenómenos urbanos y territoriales donde los procesos locales interactúan con fuerzas globales. Tal como señalan Hix, Moerbeek y Van de Schoot (2018), el modelo multinivel no solo cuantifica la influencia contextual, sino que también permite evaluar cómo la relación entre variables individuales cambia según el entorno. En el caso de esta investigación, la relación entre los atributos físicos de las viviendas y su precio puede variar dependiendo de la magnitud del turismo digital o del grado de saturación de plataformas como Airbnb. Así, el modelo ayuda a revelar la estructura espacial y social de la desigualdad en el mercado de vivienda.

En la literatura internacional, los modelos multinivel se han empleado ampliamente para analizar mercados de vivienda, políticas urbanas y dinámicas territoriales. Por ejemplo, Fotheringham, Brunson y Charlton (2002) aplicaron enfoques jerárquicos para explicar la

variabilidad espacial de los precios inmobiliarios, mientras que Ley (2017) y Tammaru et al. (2016) los utilizaron para estudiar la estratificación residencial y la segregación socioeconómica en ciudades globales. Estos trabajos demuestran que los precios de la vivienda responden simultáneamente a factores microeconómicos (características del inmueble) y a factores macroestructurales (política urbana, localización, intensidad del turismo o regulación del suelo).

6. Revisión de literatura reciente

En los últimos años, el estudio del impacto de las plataformas digitales de arrendamiento de corto plazo (especialmente Airbnb, Vrbo y Booking) se ha consolidado como una de las líneas más activas dentro de la investigación urbana y de la economía de la vivienda. La rápida expansión de estas plataformas ha suscitado un amplio debate académico sobre sus efectos en los precios inmobiliarios, la oferta de vivienda de largo plazo y las transformaciones sociales derivadas del turismo digital. A partir de metodologías econométricas, análisis espaciales y estudios de caso comparativos, la literatura reciente ha aportado evidencia creciente de que la actividad de estas plataformas altera las dinámicas tradicionales de los mercados urbanos, aunque la magnitud y dirección de esos efectos varían significativamente según el contexto local (Sequera & Nofre, 2020).

En este contexto, la presente revisión de literatura tiene como propósito sintetizar la evidencia empírica más reciente (2017-2024) sobre la relación entre las plataformas de arrendamiento de corto plazo y el mercado de vivienda, diferenciando los hallazgos obtenidos en contextos internacionales, latinoamericanos y, en la medida de lo posible, nacionales. Esta revisión permitirá identificar los patrones comunes, los enfoques metodológicos predominantes y los vacíos persistentes que justifican la necesidad de un estudio aplicado al caso colombiano, sustentado en un análisis comparativo de sus principales áreas metropolitanas.

6.1. Evidencia internacional del impacto de las plataformas STR

Desde mediados de la década de 2010, la literatura internacional sobre los efectos de las plataformas de arrendamiento de corto plazo (principalmente Airbnb) ha crecido exponencialmente, impulsada por su expansión global y por la disponibilidad de grandes volúmenes de datos urbanos. Los primeros estudios demostraron que la intensificación que la actividad en estas plataformas está asociada con aumentos significativos en los precios de la vivienda. Horn y Merante (2017) hallaron que, en Boston, los barrios con más listados de Airbnb registraron incrementos en los precios de arriendo, mientras que Barron, Kung y Proserpio (2021), analizando 100 áreas metropolitanas de estados unidos, concluyeron que un aumento del 1% en la actividad de Airbnb eleva en promedio 0.018% y los arriendos y 0.026% los precios de venta.

En contextos europeos, García-López et al. (2020) documentaron en Barcelona aumentos de hasta 7% en los precios de alquiler en barrios turísticos, y observaron en Lisboa que la concentración de alojamientos en el centro histórico redujo drásticamente la oferta residencial. En Nueva York, Wachsmuth y Weisler (2018) describieron una “gentrificación inducida por plataformas”, en la que el alquiler temporal refuerza procesos de desplazamiento social. Estos patrones se replican en otras ciudades donde los listados tienden a concentrarse en zonas céntricas o de alto valor simbólico (Yrigoy, 2019; Adamiak, 2022), intensificando la segregación funcional entre áreas residenciales y turísticas.

La literatura también destaca la dimensión regulatoria. Ciudades como Ámsterdam, Berlín y París han implementado políticas de registro y límites de días de alquiler (Gurran & Phibbs, 2017), aunque con resultados dispares. Como advierte Cocola-Gant (2020), las medidas tienden a ser reactivas y de alcance limitado, mientras las plataformas siguen expandiéndose hacia mercados menos regulados.

En América Latina, los efectos son similares, pero más pronunciados debido a la desigualdad urbana, la informalidad del mercado de vivienda y la debilidad de los marcos regulatorios. En Ciudad de México, Navarrete, Whitney y Krstikj (2024) muestran cómo la llegada de turistas y nómadas digitales ha generado gentrificación transnacional en barrios como Roma y Condesa, con dolarización parcial del mercado inmobiliario. En Buenos Aires, García y Brizuela (2021) documentan un proceso análogo en Palermo y San Telmo, y en Brasil, Almeida y Silva (2022) evidencian la correlación entre densidad de listados y aumento sostenido de precios en Río de Janeiro y São Paulo. En Chile, Hidalgo, Zunino y Sepúlveda (2023) identifican la expansión de alojamientos temporales en Santiago y Valparaíso, con reconfiguración funcional y desplazamiento de residentes.

6.2. Evidencia en Colombia

En Colombia, la investigación sobre el impacto de las plataformas de arrendamiento de corto plazo en los mercados de vivienda es todavía insuficiente. A pesar de que el país ha experimentado un crecimiento sostenido de la oferta en plataformas como Airbnb y Booking, la producción académica que analice sus efectos sobre los precios y la estructura urbana sigue siendo limitada. La mayoría de los estudios disponibles provienen de reportes de mercado, fuentes privadas o análisis de medios, lo que refleja la ausencia de un sistema público de monitoreo del fenómeno y la falta de bases de datos estandarizadas a nivel nacional.

Según la plataforma Airbtics (2025), Colombia registra más de 70,000 alojamientos activos en plataformas de corta estancia, concentrados principalmente en Medellín, Bogotá, Cartagena y Cali. Estas cifras evidencian una expansión acelerada del turismo digital tras la pandemia, impulsada tanto por la llegada de visitantes internacionales como por el auge del trabajo remoto. En ciudades como Medellín, el atractivo cultural, el clima y el diferencial cambiario han convertido a barrios como El Poblado y Laureles en epicentros de la oferta de Airbnb, mientras que en Cartagena, la Ciudad Amurallada concentra una densidad de alojamientos

temporales superior a 1,000 por kilómetro cuadrado (AirDNA, 2024). Este proceso ha contribuido a la valorización del suelo urbano en zonas de alto interés turístico y a una reducción progresiva de la vivienda disponible para residentes permanentes.

Algunos trabajos académicos recientes han comenzado a explorar estas dinámicas desde enfoque urbanos y económicos. Díaz Guzmán (2025) analiza la relación entre turistificación y precios de la vivienda en Medellín mediante un modelo VAR, encontrando evidencia de una relación dinámica entre el incremento del turismo y la valorización inmobiliaria. De manera complementaria, Hernández y Salazar (2023) examinan los efectos de Airbnb en el mercado de vivienda de Cartagena, concluyendo que la expansión de los alojamientos temporales contribuye a la presión sobre los precios y a la segmentación espacial de la ciudad. Sin embargo, estos estudios son aún aislados y se concentran en ciudades específicas, sin ofrecer una visión comparativa entre áreas metropolitanas.

El vacío de información se extiende también al ámbito normativo. Aunque el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT) y Fontur (2023) han reconocido la necesidad de regular las plataformas digitales de alojamiento, las iniciativas se han limitado a la creación de registros de prestadores de servicios turísticos, sin mecanismos efectivos de control del uso del suelo. A diferencia de países europeos o de Norteamérica, Colombia carece de regulaciones que limiten la cantidad de días de alquiler o que establezcan impuestos diferenciados a la actividad turística en viviendas residenciales. Esta ausencia de instrumentos de gestión urbana ha permitido que las plataformas operen con escasa supervisión, generando una competencia desigual entre el mercado hotelero formal y los alojamientos informales.

En consecuencia, la evidencia disponible sugiere que el crecimiento de los arrendamientos de corta estancia en Colombia ya está afectando las dinámicas de valorización urbana, especialmente en las zonas turísticas de mayor demanda, pero los estudios existentes no permiten cuantificar la magnitud de este impacto a escala nacional. Esta carencia de

investigación comparativa justifica la pertinencia de aplicar enfoques econométricos multinivel, que permitan analizar simultáneamente las características individuales de las viviendas y los factores estructurales de cada ciudad.

6.3. Modelo teórico de la investigación

El modelo teórico que orienta esta investigación se fundamenta en la interacción entre atributos individuales de las viviendas y dinámicas agregadas del mercado urbano de arrendamientos de corta duración (short-term rentals, STR). En línea con los principios clásicos de la economía urbana (Marshall, 1890; O’Sullivan, 2012), se asume que los precios de la vivienda resultan de un equilibrio entre oferta y demanda, pero este equilibrio no es único ni nacional, sino que se manifiesta en múltiples escalas locales. En este sentido, un modelo multinivel permite capturar la naturaleza jerárquica del fenómeno.

En el primer nivel, los precios de arriendo o venta dependen de atributos propios de la vivienda, tales como área construida, número de habitaciones y número de baños. Estos factores representan el valor intrínseco del inmueble y se corresponden con la lógica tradicional del mercado residencial, donde los hogares evalúan la calidad, el tamaño y la funcionalidad de la unidad habitacional. Estudios previos en economía urbana muestran que estas variables explican buena parte de la heterogeneidad de precios dentro de una misma ciudad (Glaeser, 2011).

En el segundo nivel, los precios se ven afectados por las dinámicas del mercado de arrendamientos temporales en cada ciudad. Variables como el número de listings activos de plataformas como Airbnb y el ADR (Average Daily Rate) reflejan tanto la magnitud de la oferta destinada al corto plazo como la rentabilidad esperada por los propietarios. Tal como sostienen Wachsmuth y Weisler (2018), la expansión de las STR genera una “brecha de rentas” (rent gap) entre el valor de la vivienda destinada al alquiler residencial y su valor potencial como activo turístico-digital. Esta brecha incentiva a los propietarios a retirar viviendas del

mercado tradicional y destinarlas al arrendamiento temporal, reduciendo la disponibilidad de oferta para residentes permanentes y presionando al alza los precios de arriendo y venta.

El encadenamiento causal puede plantearse como: la intensificación de las STR en el nivel urbano (más listings y mayores ADR) reduce la oferta de vivienda tradicional y eleva las expectativas de rentabilidad, lo que, combinado con la disposición a pagar de la demanda local, incrementa los precios del mercado residencial. Este efecto se superpone a las diferencias estructurales derivadas de las características individuales de cada inmueble, de modo que el precio final refleja simultáneamente factores micro (nivel 1) y macro urbanos (nivel 2).

Este marco conceptual articula tres tradiciones contemporáneas que permiten comprender de forma integral el fenómeno:

1. **La teoría de la renta del suelo urbano (Alonso, 1964; Fujita, 1989).** Esta tradición explica cómo los agentes económicos compiten por acceder a ubicaciones con diferentes niveles de accesibilidad, amenidades y servicios urbanos. En mercados de vivienda con oferta rígida, los actores con mayor capacidad adquisitiva desplazan a los hogares de menores ingresos hacia áreas periféricas. Aplicando al caso de las STR, esto significa que la monetización de viviendas en zonas centrales genera un cambio en la estructura de incentivos: los barrios mejor localizados se destinan crecientemente a usos turísticos o temporales, mientras que los hogares locales se ven desplazados. La renta del suelo urbano, entonces, no se define solo por accesibilidad física, sino también por la valorización derivada de la demanda global mediada por plataformas.
2. **La noción de turistificación y gentrificación asociada a plataformas (Cocola-Gant & López-Gay, 2020; Sequera & Nofre, 2020).** Esta línea de investigación enfatiza que el turismo y, más recientemente, el alquiler temporal digital, no solo generan flujos económicos, sino también procesos de sustitución social y cultural. A diferencia de la gentrificación clásica, donde la renovación física del barrio era central, en este caso el

factor decisivo es el diferencial de rentabilidad entre la vivienda como residencia y la vivienda como activo turístico. Ello produce una “gentrificación silenciosa”: los residentes no son desplazados por demoliciones o grandes proyectos urbanísticos, sino por un encarecimiento progresivo del mercado habitacional. La identidad barrial se transforma, los negocios tradicionales se reorientan a la demanda externa y los precios del suelo capturan las expectativas del capital turístico-digital.

3. **La literatura sobre modelos jerárquicos y economía urbana multiescalar (Anselin, 1988).** Desde esta perspectiva el análisis de precios de vivienda no puede reducirse a un solo nivel de observación. Los precios de un inmueble dependen tanto de sus atributos individuales como de los contextos urbanos donde se localiza. Un modelo multinivel responde precisamente a esta necesidad: permite modelar simultáneamente cómo los factores micro (características físicas de las viviendas) interactúan con factores macro (expansión de las STR, rentabilidad turística, políticas urbanas). Este enfoque jerárquico refleja de manera más realista la complejidad de los mercados urbanos, donde lo local y lo global se entrelazan.

Estas tres tradiciones, en conjunto, permiten sostener que el impacto de las plataformas de arrendamiento de corta estancia en los precios de la vivienda es parte de un proceso amplio de transformación urbana. La interacción entre atributos individuales de los inmuebles, la competencia por localización y la expansión de un mercado global de alojamiento reconfigura tanto el acceso a la vivienda como las dinámicas sociales en las ciudades.

7. Metodología

7.1. Tipo de estudio

Este estudio es de carácter explicativo y correlacional, pues busca analizar cómo la expansión de las plataformas de arrendamiento de corta estancia (principalmente Airbnb)

influye en los precios de la vivienda en las 13 principales ciudades de Colombia. Se examina la relación entre indicadores de actividad en estas plataformas (número de listados y tarifa promedio), tasa de desempleo y las variaciones en los precios de arriendo. A través de este estudio, se busca identificar asociaciones estadísticas y además comprender los mecanismos mediante los cuales estas dinámicas afectan la oferta residencial de largo plazo y contribuyen a procesos como la gentrificación y la turistificación.

7.2. Métodos de investigación

Se utilizará un método cuantitativo, centrado en el análisis estadístico de datos secundarios. Este método permite medir y modelar relaciones entre variables, identificar patrones en el tiempo y entre ciudades, y explicar variaciones en los precios de la vivienda en función de factores asociados al fenómeno de las STR.

El análisis combina (i) un bloque exploratorio (pruebas de normalidad, descriptivas robustas, densidades y mapas) y (ii) una estrategia econométrica basada en modelos multinivel de dos niveles (vivienda anidada en ciudad). El camino analítico es incremental:

- **Modelo vacío:** intercepto aleatorio por ciudad para estimar varianza entre ciudades e ICC.
- **Modelo completo:** añade atributos del inmueble: log(área), habitaciones y baños, e incorpora condiciones urbanas de STR (listings y ADR) y la tasa de desempleo por ciudad.
- **Interacción entre variables:** añade interacciones entre las variables para identificar si el impacto de las características del inmueble varía según la intensidad del mercado de arrendamientos de corta estancia.

7.3. Fuentes y técnicas de recolección de datos

El estudio utiliza datos secundarios provenientes de Finca Raíz, AirDNA y Airbnb⁴, para las características individuales de cada vivienda, y nivel 2, que agrupa las variables contextuales asociadas a las condiciones urbanas y turísticas de cada ciudad. Esta organización responde a la naturaleza anidada de los datos (viviendas dentro de ciudades) y permite identificar tanto los determinantes macroeconómicos del precio como los factores estructurales del entorno urbano que inciden en la valorización inmobiliaria.

7.4. Definición de variables

7.4.1. Niveles

Nivel 1: Variables individuales (vivienda)

Las variables de nivel 1 describen los atributos físicos y funcionales de los inmuebles incluidos en la base de datos.

Tabla 1. Definición de las variables de primer nivel

Variable	Descripción	Tipo / Unidad de medida
Precio de la vivienda (log(precio))	Variable dependiente del modelo. Corresponde al precio de venta o arriendo del inmueble, expresado en pesos colombianos (COP).	Continua (logaritmo natural de COP)
Área construida	Superficie total construida del inmueble, medida en metros cuadrados.	Continua (m ²)
Número de habitaciones	Cantidad total de dormitorios disponibles en el inmueble.	Discreta (número entero)
Número de baños	Total de baños disponibles en el inmueble, incluyendo completos y sociales.	Discreta (número entero)

⁴ Finca Raíz es una plataforma digital colombiana especializada en la oferta y búsqueda de bienes inmuebles para venta y arriendo a largo plazo. Airbnb es una plataforma global de economía colaborativa que permite a los usuarios ofrecer y reservar alojamientos de corta estancia. AirDNA es una empresa que recopila y analiza datos del mercado de alquileres temporales en plataformas como Airbnb, proporcionando indicadores de oferta, ocupación y rentabilidad a nivel urbano.

Tipo de inmueble	Identifica la tipología estructural del inmueble: casa (0) o apartamento (1).	Categorica (0 = casa, 1 = apartamento)
------------------	---	--

Nivel 2: Variables contextuales (ciudades)

El segundo nivel incorpora factores estructurales y de mercado que varían entre ciudades y que influyen sobre el comportamiento agregado de los precios.

Tabla 2. Definición de las variables de segundo nivel.

Variable	Descripción	Tipo / Unidad de medida
Número de alojamientos activos (listings)	Total de propiedades activas registradas en plataformas de arrendamiento de corto plazo (principalmente Airbnb).	Discreta (número de unidades activas)
Tarifa diaria promedio (ADR)	Ingreso promedio diario generado por los alojamientos activos, calculado en pesos colombianos (COP).	Continua (COP/noche)
Tasa de desempleo	Porcentaje de la población económicamente activa que no tiene empleo ⁵ .	Continua (% del total de la PEA)

7.5. Análisis descriptivo general

Antes de la estimación del modelo econométrico, se realizó un análisis descriptivo exploratorio con el propósito de caracterizar la distribución de las variables y examinar relaciones iniciales entre ellas. Para este análisis se excluyeron los precios superiores a 15 millones, decisión sustentada tanto en criterios estadísticos como analíticos explicados más adelante.

Para representar gráficamente la dispersión de los precios de la vivienda, se elaboraron diagramas de cajas para las 13 ciudades incluidas en el estudio. Complementariamente, se realizaron gráficos de densidad de precios, agrupados en dos conjuntos: uno con las principales

⁵ La tasa de desocupación corresponde al indicador calculado por el DANE a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), definido como la proporción de personas desocupadas respecto a la población económicamente activa.

ciudades (Bogotá, Medellín, Cali y Cartagena) y otro con ciudades intermedias (Cúcuta, Ibagué, Pasto y Villavicencio). Estos permiten observar las diferencias en la distribución de precios entre mercados con alta y baja presión turística.

A nivel territorial, se elaboraron mapas de calor para visualizar la concentración de alojamientos activos (listings), la tarifa promedio diaria y la tasa de desempleo por ciudad, lo que facilita identificar las ciudades con mayor actividad en plataformas de corto plazo.

Finalmente, se construyó una matriz de correlación lineal entre las variables para ambos niveles, con el propósito de evaluar la relación entre las características de las viviendas y las ciudades y verificar la consistencia estadística antes de la estimación del modelo econométrico. Estos procedimientos descriptivos proporcionan una visión integral del comportamiento de las variables y establece la base empírica para el análisis multinivel desarrollado más adelante.

Test de normalidad para las variables de primer nivel

Tabla 3. Test de normalidad para las variables de primer nivel.

Variable	Estadístico X^2	gl	P-value	Conclusión
Precio	68,993,796	2	< 2.2e-16	No normal
Área (m^2)	1.4753e+10	2	< 2.2e-16	No normal
Habitaciones	308,461	2	< 2.2e-16	No normal
Baños	13,600	2	< 2.2e-16	No normal

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados del test de bondad de ajuste en R.

En todos los casos, el valor p fue inferior a 0.05, lo que llevó a rechazar la hipótesis nula de normalidad. Estos resultados confirman que las variables de primer nivel no siguen una distribución normal, mostrando asimetrías positivas típicas del mercado inmobiliario, donde una proporción pequeña de inmuebles concentra precios y áreas muy superiores al promedio.

Dado este comportamiento, se decidió emplear medidas robustas de tendencia central (mediana y cuartiles 1 y 3), ya que estas medidas son más fuertes frente a valores extremos y reflejan de forma más precisa la tendencia central del conjunto. También se optó por aplicar la

transformación logarítmica al precio de la vivienda para estabilizar la varianza. Esta decisión metodológica se alinea con la práctica común en estudios inmobiliarios y de turismo urbano (Kim & Yeon, 2023), en los cuales la distribución sesgada de precios requiere ajustes para cumplir los supuestos del modelo econométrico.

Estadísticos descriptivos del precio de la vivienda

Con el propósito de caracterizar de manera general los precios y atributos de la vivienda en las trece ciudades analizadas, se calcularon estadísticos descriptivos robustos, mediana (Q2), primer (Q1) y tercer cuartil (Q3). Dado que las pruebas de normalidad evidenciaron distribuciones asimétricas y presencia de valores extremos, se optó por estos indicadores en lugar de la media y la desviación estándar.

Tabla 4. Estadísticos descriptivos robustos del precio y características de la vivienda por ciudad.

Ciudad	Precio			Área			Habitaciones			Baños		
	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
Nacional	1,600.0	3,000.0	4,900.0	60.0	90.0	148.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Barranquilla	1,950.0	3,000.0	4,550.0	65.5	91.0	140.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Bogotá	1,700.0	3,200.0	6,300.0	46.0	72.0	154.0	2.0	2.0	3.0	1.0	2.0	3.0
Bucaramanga	1,261.5	1,700.0	3,300.0	60.2	83.5	156.0	2.0	3.0	4.0	2.0	2.0	3.0
Cali	1,312.5	2,600.0	5,000.0	65.0	95.0	185.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	4.0
Cartagena	2,500.0	3,500.0	5,500.0	65.0	92.5	134.0	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Cúcuta	950.0	1,300.0	1,800.0	52.0	77.0	120.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Ibagué	850.0	1,150.0	1,710.8	56.0	64.5	84.2	3.0	3.0	3.0	2.0	2.0	2.0
Manizales	1,400.0	2,500.0	4,500.0	58.0	96.0	203.0	2.0	3.0	4.0	2.0	2.0	3.0
Medellín	2,800.0	3,950.0	6,500.0	70.0	94.0	140.0	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Pasto	950.0	1,450.0	2,500.0	61.0	85.0	131.0	3.0	3.0	4.0	2.0	2.0	3.0
Pereira	2,100.0	3,100.0	4,300.0	75.0	100.5	168.8	2.0	3.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Santa Marta	1,750.0	2,800.0	4,500.0	62.0	84.0	119.2	2.0	2.0	3.0	2.0	2.0	3.0
Villavicencio	947.0	1,500.0	4,025.0	52.0	61.0	253.2	3.0	3.0	3.2	1.0	2.0	3.0
Kruskal-Wallis	$< 2.2 * 10^{-16}$			$< 2.2 * 10^{-16}$			$< 2.2 * 10^{-16}$			$< 2.2 * 10^{-16}$		

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados obtenidos en R.

Nota: El precio se expresa en miles de pesos colombianos ($COP \times 1.000$); el área, en metros cuadrados (m^2); y las variables de habitaciones y baños corresponden al número de unidades reportadas por inmueble.

En términos generales, los resultados evidencian una alta heterogeneidad entre ciudades tanto en los precios como en las áreas. A nivel nacional, la mediana del precio se ubica en 3 millones de pesos, con un rango intercuartílico de 1.6 a 4.9 millones, lo que refleja una distribución asimétrica y dispersa, concentrada principalmente en los segmentos medios del mercado.

Las diferencias entre ciudades son notorias: Medellín, Cartagena y Bogotá presentan las medianas de precio más elevadas, coherentes con su dinamismo turístico, económico y demográfico, mientras que Cúcuta, Ibagué y Pasto registran valores significativamente menores, asociados a mercados más locales y menos expuestos a la presión turística. En cuanto al área construida, se observa una mayor amplitud en Manizales, Cali y Bucaramanga, mientras que en Bogotá y Villavicencio predominan viviendas más compactas, en línea con los procesos de densificación urbana. La oferta habitacional muestra cierta homogeneidad en el número de habitaciones y baños, aunque Manizales y Medellín presentan ligeras variaciones hacia unidades más amplias.

Finalmente, la prueba de Kruskal-Wallis aplicada a las variables de primer nivel confirma que las diferencias observadas entre ciudades son estadísticamente significativas. Esto implica que la distribución del precio, área, número de habitaciones y baños no es igual entre las áreas metropolitanas, lo que valida la existencia de estructuras de mercado diferenciadas y justifica el uso posterior del modelo multinivel para capturar la variabilidad entre ciudades.

Diagrama de cajas del precio de la vivienda

Durante el procesamiento de los datos se excluyeron los valores superiores a 15 millones de pesos. Desde el punto de vista estadístico, estos valores corresponden a observaciones extremas

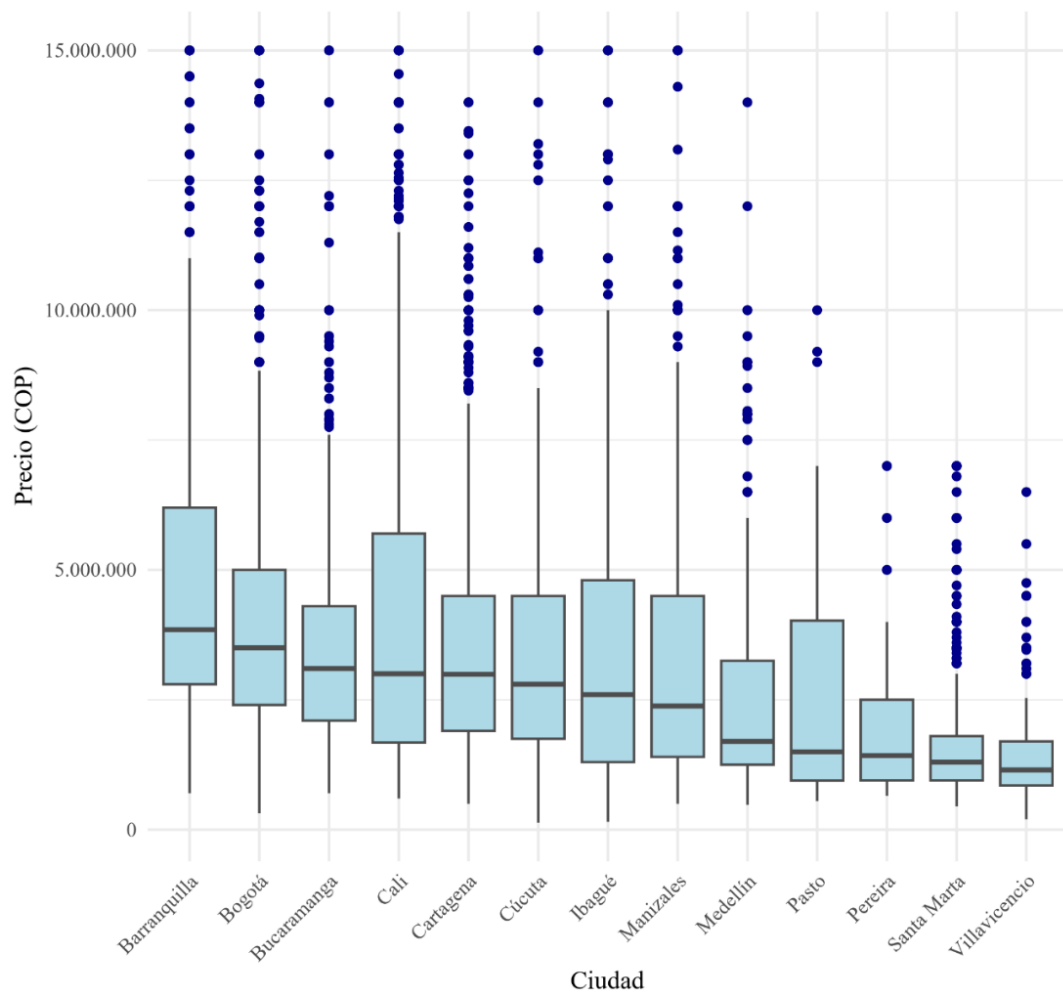
que distorsionan la escala de representación y pueden ocultar los patrones generales del conjunto. Desde el punto de vista analítico, dichas propiedades representan un segmento muy reducido del mercado (el de vivienda de lujo) que no es representativo del proceso de turistificación y gentrificación residencial que se busca analizar.

En efecto, de acuerdo con el DANE (2024), menos del 1% de los trabajadores en Colombia percibe ingresos mensuales superiores a 15 millones de pesos, lo cual confirma que este rango de precios se encuentra fuera del alcance de la mayoría de la población urbana. Por tanto, mantenerlos en la muestra introduciría un sesgo hacia los inmuebles de alta gama, cuya dinámica responde más a estrategias de inversión patrimonial que a las presiones del mercado residencial local.

En términos generales, en la *Gráfica 1* se observa una alta heterogeneidad en los niveles de precio entre ciudades, lo que refleja las diferencias en tamaño de mercado, valorización urbana y dinamismo turístico. Bogotá, Medellín, Cartagena y Barranquilla presentan las medianas más elevadas, lo cual es coherente con su posición como centros urbanos de gran tamaño, alta demanda habitacional y creciente presencia de alojamientos de corta estancia.

Por otro lado, ciudades intermedias como Cúcuta, Ibagué, Pasto y Villavicencio muestran medianas considerablemente menores y menor variabilidad, evidenciando mercados más homogéneos y con precios menos influenciados por la actividad turística o la inversión extranjera. En estas urbes, la estructura del mercado parece responder más a la dinámica residencial local que a la turistificación.

El gráfico evidencia además una presencia importante de valores atípicos en todas las ciudades, especialmente en Bogotá, Cartagena y Medellín. Estos valores corresponden a propiedades con precios significativamente superiores al resto del mercado y reflejan la existencia de un segmento de lujo o inversión de alto poder adquisitivo.



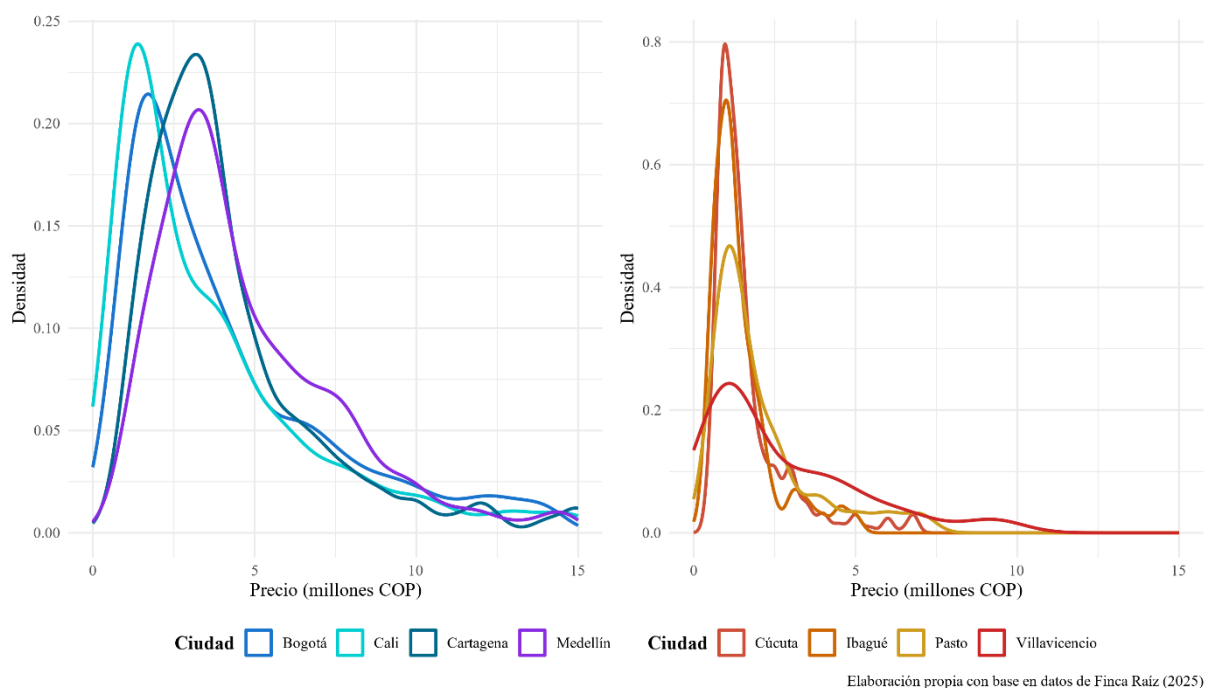
Fuente: Elaboración propia con base en datos de Finca Raíz (2025)

Gráfica 1. Distribución del precio de la vivienda por ciudades.

Distribución de densidad del precio de la vivienda por tipo de ciudad

Para facilitar la comparación, se agruparon las ciudades en dos conjuntos:

1. Principales áreas metropolitanas (Bogotá, Medellín, Cali y Cartagena), caracterizadas por una alta actividad económica y turística.
2. Ciudades intermedias o de menor tamaño (Cúcuta, Ibagué, Pasto y Villavicencio), con mercados de vivienda menos dinámicos y menor presencia de alojamientos de corta estancia.



Gráfica 2. Densidad del precio de la vivienda en las áreas metropolitanas principales y ciudades intermedias.

Las ciudades principales muestran distribuciones más dispersas y colas más largas, lo que sugiere mayor heterogeneidad y valorización del mercado, asociadas a dinámicas de inversión, turismo y densificación urbana. En contraste, las ciudades intermedias exhiben curvas más concentradas entre 0.5 y 3 millones de pesos, con descensos abruptos después de ese rango, evidenciando mercados más homogéneos y de menor valorización relativa. En conjunto, las diferencias en la forma y amplitud de las curvas confirman la brecha estructural entre los mercados inmobiliarios de las grandes áreas metropolitanas y los de las ciudades medianas del país⁶.

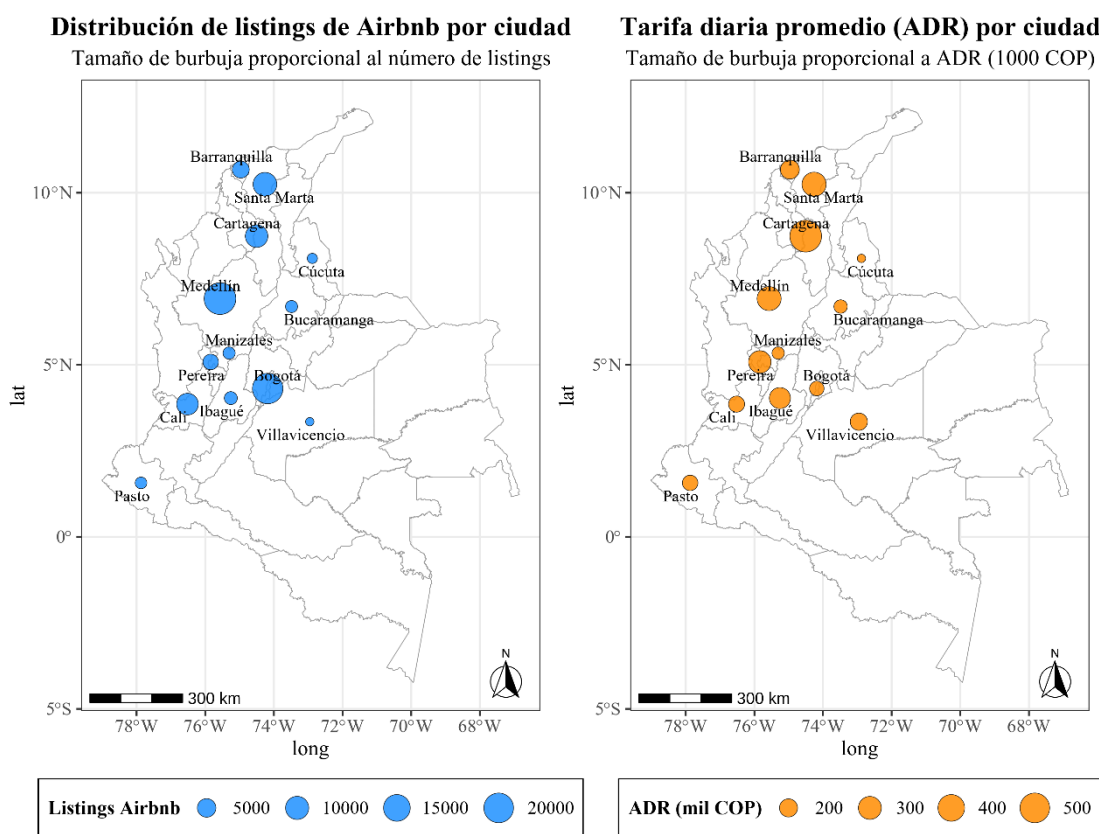
Mapas de calor de la actividad en plataformas de STR y tasa de desempleo por ciudad

La *Gráfica 3* presenta la distribución espacial de la actividad de las plataformas de arrendamiento de corto plazo en Colombia, medida a partir del número de alojamientos activos

⁶ Se seleccionaron únicamente ocho de las trece ciudades del estudio, con el fin de resaltar el contraste entre los mercados con mayores y menores niveles de precios de vivienda.

(listings) y la tarifa diaria promedio (ADR). En ambos casos se observa una alta concentración en los principales polos turísticos y metropolitanos, especialmente Medellín, Cartagena, Bogotá, Santa Marta y Barranquilla, mientras que ciudades intermedias como Ibagué, Cúcuta o Pasto registran niveles considerablemente menores.

El mapa de listings muestra que la oferta de alojamientos temporales no es homogénea, sino que se focaliza en ciudades con alta demanda turística o movilidad internacional, donde los propietarios encuentran una rentabilidad superior frente a los arriendos residenciales tradicionales. Por su parte, el mapa de ADR revela que las tarifas más altas se concentran en las zonas costeras y turísticas, superando los 400,000 COP por noche en promedio, lo que refleja el peso del turismo internacional y de temporada en la formación de precios.



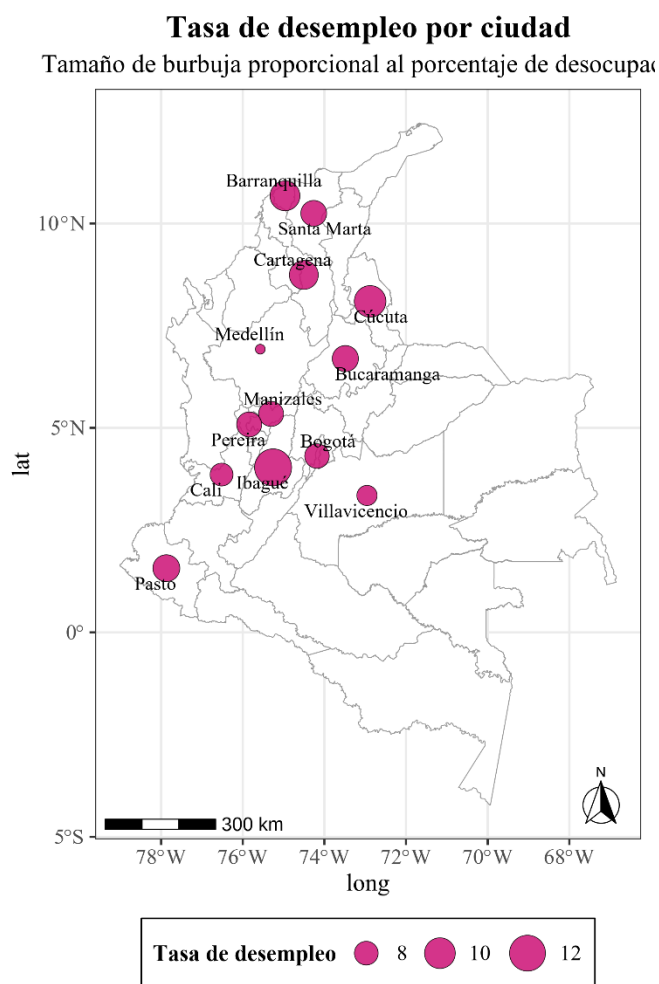
Gráfica 3. Distribución de la cantidad de alojamientos activos (listings) y tarifa diaria promedio (ADR) en plataformas de arrendamiento de corto plazo por ciudad.

Ambos patrones confirman que la rentabilidad y la concentración de la oferta se refuerzan mutuamente, generando una presión potencial sobre los precios de la vivienda y sobre la disponibilidad habitacional en los principales mercados urbanos del país.

El mapa de la tasa de desempleo por ciudad (*Gráfica 4*) revela una marcada heterogeneidad territorial. Las tasas más elevadas se concentran en Santa Marta, Barranquilla y Cúcuta, donde la dependencia de actividades estacionales y el peso del sector informal limitan la estabilidad laboral. En contraste, Medellín, Bogotá y Manizales presentan los niveles más bajos de desempleo, reflejando economías urbanas más diversificadas y con una estructura productiva consolidada.

Al comparar con los mapas de listings y ADR, se advierte que las ciudades con mayor dinamismo turístico e inmobiliario, como Medellín y Cartagena, no necesariamente coinciden con las de mayor desempleo. Medellín combina una amplia oferta de alojamientos temporales y altos precios con una baja tasa de desempleo, lo que sugiere que el turismo digital se integra a una economía urbana sólida. Cartagena, en cambio, presenta una fuerte concentración de listings y altos valores de ADR, pero con un desempleo más elevado, indicando que la expansión turística convive con desequilibrios estructurales del mercado laboral.

Por su parte, Santa Marta evidencia una situación opuesta: pese a su perfil turístico, presenta alta desocupación y menor valorización inmobiliaria relativa, lo que sugiere que el turismo digital no se traduce automáticamente en bienestar económico.



Fuente: Elaboración propia con base en AirDNA - Short-Term Rental Data Analytics, 2025

Gráfica 4. Distribución espacial de la tasa de desempleo por ciudad.

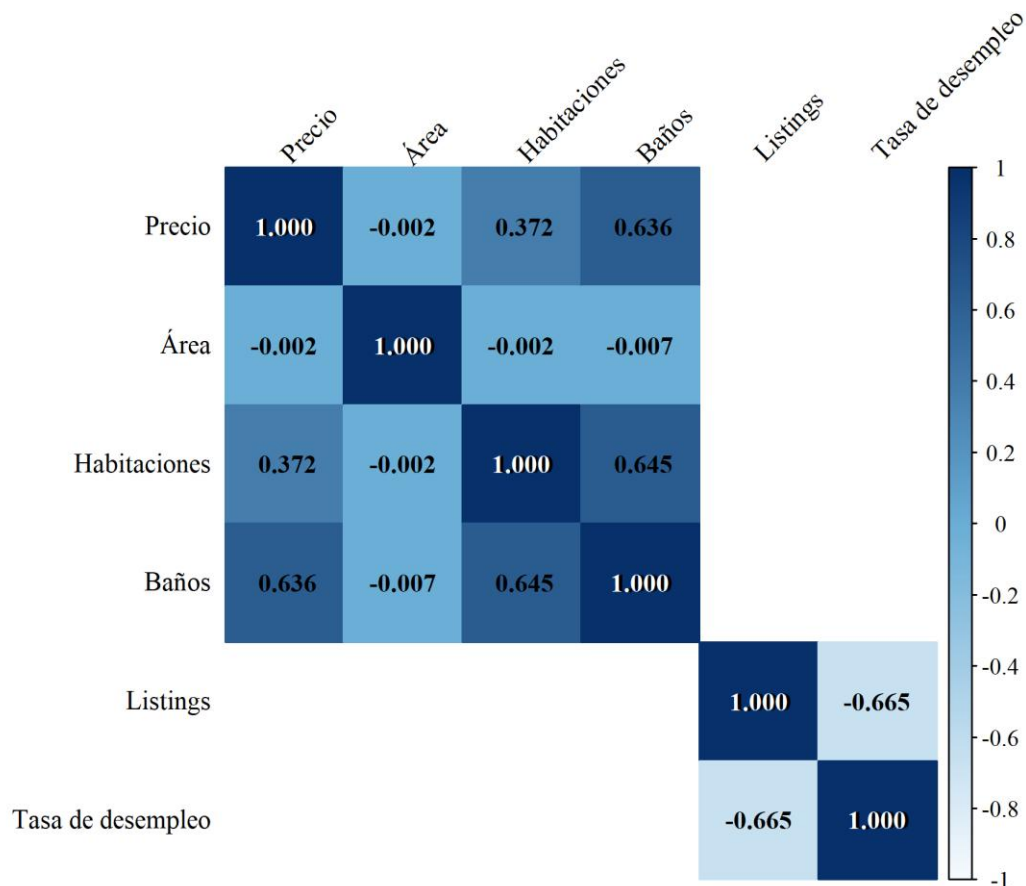
Correlación lineal entre variables de primer y segundo nivel

Se estimaron las matrices de correlación lineal de Pearson (*Gráfica 5*) para las variables incluidas en el estudio, diferenciando entre los atributos individuales de las viviendas (nivel 1) y las condiciones estructurales de las ciudades (nivel 2).

La figura permite observar de manera conjunta las relaciones lineales entre las variables de nivel micro, asociadas a las características propias de las viviendas, y las de nivel macro, vinculadas al contexto urbano y al mercado laboral. En general, se evidencia una estructura de correlaciones moderadas y consistentes con la teoría económica del mercado inmobiliario.

La variable precio presenta una correlación elevada y positiva con las variables habitaciones y número de baños. La variable área, en cambio, presenta una baja correlación con el precio, lo cual puede atribuirse a la heterogeneidad entre ciudades en términos de densidad urbana y tipo de construcción.

Asimismo, se evidencia una correlación fuerte entre habitaciones y baños ($r = 0.64$), lo que sugiere que ambas variables capturan dimensiones similares del confort habitacional. Este tipo de relación puede generar colinealidad, afectando la precisión y la interpretación de los coeficientes cuando ambas variables se incluyen simultáneamente en el modelo. Por esta razón, se consideró la posibilidad de excluir una de las dos variables en la especificación del modelo, decisión que se desarrolla con mayor detalle en la sección dedicada al modelo econométrico.



Gráfica 5. Matriz de correlación lineal entre las variables de primer y segundo nivel.

Respecto al segundo nivel, la relación negativa entre la tasa de desempleo y el número de listings (-0.665) evidencia una dinámica territorial inversa: las ciudades con mayor actividad

turística y presencia de alojamientos de corta estancia suelen registrar menores niveles de desempleo, reflejando un entorno económico más dinámico y orientado al sector servicios. Esta relación sugiere que los mercados laborales más activos pueden coexistir con una mayor presión inmobiliaria asociada al turismo digital.

7.6. Estrategia econométrica y justificación del multinivel

7.6.1. Modelo vacío

El primer paso en la estimación del modelo multinivel consiste en ajustar un modelo vacío que no incluye variables explicativas y cuyo propósito es descomponer la varianza total del precio de la vivienda entre los dos niveles jerárquicos del análisis: el nivel individual (vivienda) y el nivel contextual (ciudad).

Siguiendo la formulación propuesta por Snijders y Bosker (2012), este modelo básico permite estimar la proporción de la variabilidad total atribuible a diferencias entre grupos, en este caso, entre ciudades, mediante la partición de la varianza en sus componentes de nivel 1 y nivel 2. La especificación general se expresa como:

$$(0): \ln(\text{Precio}_{ij}) = \gamma_{00} + u_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

donde:

- $\ln(\text{Precio}_{ij})$ representa el logaritmo natural del precio de la vivienda i en la ciudad j .
- γ_{00} es el intercepto fijo común a todas las ciudades.
- u_{0j} es el efecto aleatorio asociado a la ciudad j .
- ε_{ij} es el error individual a nivel de vivienda.

El modelo vacío permite estimar la proporción de la variabilidad total del precio atribuible a diferencias entre ciudades. Esta proporción se mide mediante el coeficiente de correlación

intraclase (ICC), el cual representa el grado de similitud de los precios dentro de una misma ciudad. Valores próximos a cero indican independencia entre unidades, mientras que valores más altos reflejan dependencia intraurbana, es decir, que los precios tienden a parecerse más dentro de una misma ciudad que entre ciudades distintas.

En este estudio, el ICC obtenido para el modelo vacío fue de 0.3519, lo que sugiere que aproximadamente el 35.19% de la varianza total del precio de la vivienda se explica por diferencias entre ciudades. Este resultado evidencia que las condiciones contextuales, como el tamaño del mercado, la actividad turística o la intensidad de las plataformas digitales, ejercen un efecto sistemático sobre los precios, justificando el uso de un modelo jerárquico.

7.6.2. Modelo completo

Tras comprobar mediante el modelo vacío que existe una proporción significativa de varianza entre ciudades, se procede a estimar directamente un modelo multinivel completo, incorporando simultáneamente las variables de nivel 1 y de nivel 2.

Este modelo permite analizar de manera integral cómo los atributos físicos del inmueble y las condiciones estructurales de cada ciudad influyen conjuntamente sobre el precio de la vivienda. La especificación general del modelo se plantea como:

$$(1): \ln(Precio_{ij}) = \gamma_{00} + \gamma_{10} \ln(\text{Área}_{ij}) + \gamma_{20} \text{Baños}_{ij} + \gamma_{30} \text{TipoInmueble}_{ij} + \\ \gamma_{01} \ln(\text{listings}_j) + \gamma_{02} \text{TasaDesempleo}_j + \mu_{1j} \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{2j} \text{Baños}_{ij} + \\ \mu_{3j} \text{TipoInmueble}_{ij} + \mu_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

donde:

- $\ln(Precio_{ij})$ representa el logaritmo natural del precio de la vivienda i en la ciudad j .
- Área_{ij} , Baños_{ij} y TipoInmueble_{ij} son las variables individuales de nivel 1.
- $\ln(\text{listings}_j)$ y TasaDesempleo_j representan las condiciones contextuales del mercado urbano (nivel 2).

- u_{0j} es el efecto aleatorio de la ciudad
- ε_{ij} es el error individual a nivel de vivienda.

En el nivel 1, se incorporan las características intrínsecas de cada inmueble, que constituyen los determinantes tradicionales del precio en la literatura en economía de la vivienda. La superficie construida (área) refleja la dimensión física del bien y se espera que mantenga una relación positiva con el precio, dado que inmuebles más amplios ofrecen mayor utilidad y confort (Glaeser, 2011; O'Sullivan, 2012). El número de baños se incluye como un indicador de dotación y calidad habitacional, también con una relación positiva esperada, pues refleja el grado de equipamiento interno y el nivel de servicio. Se optó por esta variable en lugar del número de habitaciones, dado que los baños tienden a capturar mejor las diferencias en el nivel de confort, modernización y estatus de las viviendas, aspectos que influyen de manera más directa en la disposición a pagar y en la valorización del inmueble. Finalmente, el tipo de inmueble (casa = 0, apartamento = 1) permite controlar las diferencias estructurales entre unidades horizontales y verticales: los apartamentos suelen ubicarse en zonas más densamente pobladas y con mayor valorización del suelo, lo que tiende a asociarse con precios superiores.

En el nivel 2, se integran dos variables que representan las condiciones contextuales del mercado urbano. La primera es el número de alojamientos activos (listings) en plataformas de arrendamiento de corta estancia, que mide la intensidad de la actividad turística digital en cada ciudad.

La segunda variable contextual es la tasa de desempleo, incorporada como un control macroeconómico urbano que captura las diferencias estructurales entre ciudades en cuanto a su nivel de actividad económica y capacidad de demanda efectiva. Siguiendo el enfoque de Barron, Kung y Proserpio (2021), la inclusión de esta variable permite aislar el efecto específico de las plataformas del entorno económico general. Se espera una relación negativa

entre desempleo y precio, ya que un mayor desempleo implica menor ingreso disponible y menor capacidad de absorción del mercado de vivienda, mientras que un mercado laboral dinámico favorece la valorización inmobiliaria.

7.6.3. Modelo con interacciones

Con el propósito de analizar si el contexto urbano amplifica o atenúa la relación entre las características individuales de las viviendas y su precio, se estimaron modelos multinivel extendidos que incorporan términos de interacción entre variables de nivel 1 y nivel 2. Este enfoque permite evaluar cómo los efectos de los atributos físicos del inmueble varían según las condiciones estructurales de cada ciudad, en particular la intensidad de los arrendamientos de corta estancia (listings) y la situación del mercado laboral (tasa de desempleo).

Se estimaron cuatro especificaciones adicionales a partir del modelo completo base:

$$(2): \ln(\text{Precio}_{ij}) = \gamma_{00} + \gamma_{10} \ln(\text{Área}_{ij}) + \gamma_{20} \text{Baños}_{ij} + \gamma_{30} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{01} \ln(\text{listings}_j) + \gamma_{02} \text{TasaDesempleo}_j + \mu_{1j} \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{2j} \text{Baños}_{ij} + \mu_{3j} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{31} \ln(\text{listings}_j) * \text{TipoInmueble}_{ij} + \mu_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

$$(3): \ln(\text{Precio}_{ij}) = \gamma_{00} + \gamma_{10} \ln(\text{Área}_{ij}) + \gamma_{20} \text{Baños}_{ij} + \gamma_{30} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{01} \ln(\text{listings}_j) + \gamma_{02} \text{TasaDesempleo}_j + \mu_{1j} \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{2j} \text{Baños}_{ij} + \mu_{3j} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{32} \text{TasaDesempleo}_j * \text{TipoInmueble}_{ij} + \mu_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

$$(4): \ln(\text{Precio}_{ij}) = \gamma_{00} + \gamma_{10} \ln(\text{Área}_{ij}) + \gamma_{20} \text{Baños}_{ij} + \gamma_{30} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{01} \ln(\text{listings}_j) + \gamma_{02} \text{TasaDesempleo}_j + \mu_{1j} \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{2j} \text{Baños}_{ij} + \mu_{3j} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{11} \ln(\text{listings}_j) * \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

$$(5): \ln(\text{Precio}_{ij}) = \gamma_{00} + \gamma_{10} \ln(\text{Área}_{ij}) + \gamma_{20} \text{Baños}_{ij} + \gamma_{30} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{01} \ln(\text{listings}_j) + \gamma_{02} \text{TasaDesempleo}_j + \mu_{1j} \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{2j} \text{Baños}_{ij} + \mu_{3j} \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{31} \ln(\text{listings}_j) * \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{32} \text{TasaDesempleo}_j * \text{TipoInmueble}_{ij} + \gamma_{11} \ln(\text{listings}_j) * \ln(\text{Área}_{ij}) + \mu_{0j} + \varepsilon_{ij}$$

8. Resultados

8.1. Resultados modelo econométrico

Los resultados se presentan en la *Tabla 5*:

- La especificación (1) muestra el modelo completo base.
- Las especificaciones (2), (3) y (4) adicionan, una a la vez, las interacciones $\ln(\text{listings}) \times \text{tipo inmueble}$, $\text{tasa de desempleo} \times \text{tipo inmueble}$ y $\ln(\text{listings}) \times \ln(\text{área m}^2)$ respectivamente.
- La columna (5) integra las tres interacciones anteriores al modelo base.

Tabla 5. Resultados comparativos del modelo multinivel y sus extensiones con interacciones.

Variable	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<i>Efectos fijos</i>					
Intercepto	11.342*** (0.578)	11.137*** (0.577)	11.370*** (0.580)	11.051*** (0.632)	11.945*** (0.647)
$\ln(\text{área m}^2)$	0.354*** (0.010)	0.354*** (0.010)	0.354*** (0.010)	0.417*** (0.057)	0.143*** (0.068)
Baños	0.247*** (0.006)	0.246*** (0.006)	0.247*** (0.006)	0.247*** (0.006)	0.245*** (0.006)
Tipo inmueble	-0.071*** (0.017)	0.558*** (0.097)	-0.249** (0.110)	-0.074*** (0.017)	1.219*** (0.226)
$\ln(\text{listings})$	0.193*** (0.044)	0.213*** (0.044)	0.192*** (0.044)	0.226*** (0.053)	0.113** (0.055)
Tasa desempleo	-4.756 (3.846)	-0.043 (0.038)	-5.054 (3.858)	-4.704 (3.834)	-3.709 (3.864)

ln(listings) x Tipo inmueble	-	-0.076*** (0.011)	-	-	-0.116*** (0.016)
Tasa desempleo x Tipo inmueble	-	-	2.065 (1.267)	-	-3.632** (1.491)
ln(listings) x ln(área m2)	-	-	-	-0.007 (0.006)	0.048*** (0.008)
<i>Efectos aleatorios</i>					
Constante	0.184 (0.458)	0.183 (0.456)	0.184 (0.458)	0.183 (0.458)	0.184 (0.456)
AIC	8969.01	8944.134	8966.043	8977.985	8929.706
BIC	9023.79	9005.76	9027.669	9039.612	9005.024
Log-likelihood	-4476.505	-4463.067	-4474.021	-4479.993	-4453.853
Observaciones	6963	6963	6963	6963	6963
ICC	0.2863	0.2862	0.2867	0.2856	0.2876

*Errores estándar entre paréntesis. Niveles de significancia: * $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$.*

8.1.1. Interpretación de resultados

La *Tabla 5* presenta los resultados del modelo multinivel estimado para el logaritmo del precio de la vivienda, incorporando características individuales del inmueble y condiciones estructurales de las ciudades, así como sus interacciones. En conjunto, los cinco modelos confirman la solidez de los determinantes del precio y evidencian que el contexto urbano modula de forma significativa los efectos individuales.

En primer lugar, las variables de nivel 1 (área, número de baños y tipo de inmueble) mantienen los signos esperados y una significancia estadística elevada en todos los modelos, lo que reafirma la validez del modelo planteado. El logaritmo del área exhibe un efecto positivo robusto, con coeficientes que indican que un aumento del 1% en el tamaño del inmueble se

asocia con un incremento de entre 0.14% y 0.42% en el precio. De igual forma, el número de baños presenta un impacto positivo y estable (≈ 0.25), lo que indica que, manteniendo constantes las demás variables, cada baño adicional se asocia con un incremento aproximado del 25% en el precio de la vivienda. Este resultado evidencia que las dotaciones internas constituyen un factor determinante en la valorización, al reflejar niveles superiores de comodidad, modernización y calidad habitacional, aspectos altamente valorados tanto por compradores como por arrendatarios.

Respecto al tipo de inmueble, la especificación (1) muestra un coeficiente negativo (-0.071), lo que sugiere que, manteniendo constantes las demás variables, las casas presentan precios más bajos que los apartamentos. Esta diferencia es coherente con la creciente preferencia por la vivienda vertical en contextos urbanos densos y con mayor demanda turística. Al introducir las interacciones con variables de nivel 2, esta relación se mantiene: en la especificación (2), la interacción $\ln(\text{listings}) \times \text{tipo de inmueble}$ resulta negativa (-0.076), evidenciando que el aumento en la oferta de arrendamientos temporales beneficia más a los apartamentos que a las casas. En otras palabras, la presión turística tiende a reforzar las brechas de valorización entre tipos de vivienda especialmente en zonas con alta densidad de alojamientos temporales. Esta tendencia se mantiene en la especificación (5), donde el signo negativo y significativo confirma que el impacto de los listings es más pronunciado en el mercado de vivienda vertical.

Por su parte, la tasa de desempleo mantiene el signo negativo esperado, pero no alcanza significancia estadística en la mayoría de los modelos, lo que sugiere que su efecto directo sobre los precios es limitado. No obstante, la interacción tasa de desempleo * tipo de inmueble aporta un matiz interesante: en la especificación (3) el coeficiente es positivo (2.065), indicando inicialmente que en contextos de mayor desempleo las brechas entre casas y apartamentos tienden a reducirse. Sin embargo, al considerar simultáneamente las demás

interacciones en la especificación (5), el signo se invierte (-3.632), revelando que el deterioro del mercado laboral afecta más a las casas, mientras que los apartamentos mantienen un valor más estable. Esto sugiere que los choques económicos inciden diferencialmente según el tipo de inmueble, acentuando la segmentación del mercado residencial.

La interacción $\ln(\text{listings}) * \ln(\text{área})$, introducida en la especificación (4), presenta inicialmente un coeficiente negativo no significativo (-0.007), pero se vuelve positivo y altamente significativo en el modelo combinado (0.048). Esto implica que el efecto del tamaño del inmueble sobre su precio se amplifica en ciudades con mayor presencia de alojamientos temporales, donde las viviendas más grandes adquieren un valor adicional asociado a su potencial de uso como alojamientos turísticos de alta capacidad.

Finalmente, los indicadores de ajuste muestran una mejora progresiva conforme se incorporan las interacciones entre niveles: el AIC disminuye de 8969 en el modelo base a 8929 en el modelo combinado, y el BIC de 9023 a 9005. Esta reducción refleja un incremento en la capacidad explicativa del modelo y confirma que las interacciones entre características individuales y contextos urbanos aportan información relevante sobre la formación de precios en el mercado inmobiliario. En conjunto, los resultados sugieren que la expansión del turismo urbano, medida a través del número de listings, no solo eleva los precios promedio de la vivienda, sino que reconfigura las jerarquías de valorización entre tipos de inmueble, potenciando la demanda por apartamentos y consolidando un patrón de segmentación espacial en las principales ciudades colombianas.

9. Conclusiones y discusión

Los resultados de esta investigación permiten concluir que las plataformas digitales de arrendamiento de corto plazo se han consolidado como un actor estructural en la transformación del mercado inmobiliario urbano colombiano. La evidencia empírica obtenida a

partir del modelo multinivel demuestra que la expansión de los alojamientos temporales tiene un efecto positivo y estadísticamente significativo sobre los precios de la vivienda, confirmando que la turistificación digital contribuye al encarecimiento residencial al reducir la oferta disponible para uso permanente y elevar la rentabilidad esperada de los inmuebles.

Asimismo, este efecto no es homogéneo en el territorio ni entre tipos de vivienda. Las interacciones estimadas muestran que la presión turística se concentra especialmente en los apartamentos, ubicados en sectores verticalizados, densos y de alta valorización, mientras que las casas presentan una menor sensibilidad frente al crecimiento de las plataformas. A su vez, las diferencias entre áreas metropolitanas reflejan un patrón espacial desigual, en el que ciudades con mayor dinamismo turístico y económico, como Medellín, Cartagena, Bogotá y Santa Marta, registran los incrementos más pronunciados en los precios, en contraste con urbes intermedias donde la actividad de las plataformas es menos intensa.

El estudio también evidencia que las condiciones económicas locales modulan el efecto del turismo digital sobre el mercado de vivienda. Si bien la tasa de desempleo no presenta un impacto directo significativo, su interacción con el tipo de inmueble indica que la estructura del empleo urbano influye en la distribución de los beneficios y costos del crecimiento de las plataformas. En contextos de menor dinamismo laboral, la valorización tiende a concentrarse en los segmentos más rentables, profundizando las brechas entre distintas tipologías habitacionales.

El modelo multinivel empleado permitió capturar la naturaleza jerárquica del fenómeno, mostrando que una proporción importante de la variación en los precios se explica por diferencias estructurales entre ciudades. La mejora en los indicadores de ajuste (AIC y BIC) al incorporar interacciones confirma que los factores contextuales, particularmente los asociados a la turistificación y al empleo, mejoran la capacidad explicativa del modelo y ofrecen una visión más realista de la dinámica inmobiliaria contemporánea.

Finalmente, los hallazgos de esta investigación plantean implicaciones relevantes para la formulación de políticas públicas. Sin una regulación específica, la expansión de las plataformas digitales puede intensificar procesos de turistificación, gentrificación y exclusión residencial en los centros urbanos. Se requiere, por tanto, avanzar hacia marcos normativos que equilibren el aprovechamiento económico del turismo con la garantía del derecho a la vivienda, mediante estrategias de registro, tributación, límites temporales y promoción del uso residencial permanente. En conjunto, los resultados evidencian que la economía de plataformas, lejos de ser un fenómeno marginal, reconfigura las lógicas de valorización urbana y las condiciones de accesibilidad a la vivienda, lo que exige una lectura integral y una respuesta institucional adaptada a los nuevos desafíos del mercado habitacional.

10. Bibliografía

- Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.
- Adamiak, C. (2022). *Airbnb in European cities: Evidence from spatial data and regulation practices*. *Cities*, 120, 103482. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103482>
- Airbtics. (2025, marzo). *Airbnb revenue & occupancy rates in Cartagena, Colombia*. <https://airbtics.com/>
- AirDNA. (2024). *Short-term rental data: Colombia Report 2024*. <https://www.airdna.co>
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2021). *The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb*. *Marketing Science*, 40(1), 23–47.
- Cocola-Gant, A., & López-Gay, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Barcelona.

Cocola-Gant, A. (2020). *Place-based displacement: Touristification and neighborhood change*.

Crommelin, L., Troy, L., Martin, C., & Pettit, C. (2018). *Is Airbnb a sharing economy superstar or a real estate agent? Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(9), 1795–1813.

DANE (2024). *Boletín técnico: Ingresos laborales en Colombia*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Díaz Guzmán, D. E. (2025). *Relación dinámica entre la turistificación y los precios de la vivienda en Medellín: un análisis con modelos VAR*. Universidad de Antioquia.

Fontur. (2023). *Informe sobre alojamientos turísticos y economía digital en Colombia*. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Fotheringham, A. S., Brunsdon, C., & Charlton, M. (2002). *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. John Wiley & Sons.

García-López, M. A., Jofre-Monseny, J., Martínez, D., & Segú, M. (2020). *Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*.

Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the City*. Penguin Press.

Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). *When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb? Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92.

<https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>

Guttentag, D. (2019). *Progress on Airbnb: A literature review. Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 10(4), 814–844.

Harvey, D. (2008). *The right to the city. New Left Review*, 53, 23–40.
<https://newleftreview.org/issues/ii53/articles/david-harvey-the-right-to-the-city>

Hernández, M., & Salazar, J. (2023). *Plataformas digitales y presión inmobiliaria en Cartagena de Indias. Revista Territorios*.

Hidalgo, R., Zunino, D., & Sepúlveda, C. (2023). *Turistificación y plataformas digitales de alojamiento en Chile: evidencias desde Santiago y Valparaíso*. *EURE (Santiago)*, 49(151), 77–102.

Horn, K., & Merante, M. (2017). *Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston*. *Journal of Housing Economics*.

Hox, J. J., Moerbeek, M., & Van de Schoot, R. (2018). *Multilevel Analysis: Techniques and Applications* (3rd ed.). Routledge.

Kenney, M., & Zysman, J. (2016). *The rise of the platform economy. Issues in Science and Technology*, 32(3), 61–69.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. Routledge.

Ley, D. (2017). *Millionaire Migrants: Trans-Pacific Life Lines*. Wiley-Blackwell.

Marshall, A. (1890). *Principles of economics*. Macmillan.

Milano, C. (2018). *Overtourism, malestar social y turismofobia*. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 16(3), 551–564.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT). (2023). *Política de turismo sostenible y digitalización de alojamientos en Colombia*. <https://www.mincit.gov.co>

Navarrete, D., Whitney, R., & Krstikj, A. (2024). *Gentrificación transnacional y nómadas digitales en la zona central de la Ciudad de México*. *EURE (Santiago)*, 51(152), 1–23.
<https://www.scielo.cl/pdf/eure/v51n152/0717-6236-eure-51-152-110.pdf>

O’Sullivan, A. (2012). *Urban economics* (8th ed.). McGraw-Hill.

Sequera, J., & Nofre, J. (2020). Urban activism and touristification in Southern Europe: Barcelona, Madrid and Lisbon. *Urban Studies*, 57(15), 3090–3108.

Smith, N. (1987). *Gentrification and the rent gap*. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–465.

Snijders, T. A. B., & Bosker, R. J. (2012). *Multilevel Analysis: An Introduction to Basic and Advanced Multilevel Modeling* (2nd ed.). Sage.

Tammaru, T., Marcińczak, S., Van Ham, M., & Musterd, S. (2016). *Socio-Economic Segregation in European Capital Cities*. Routledge.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147–1170.

Yrigoy, I. (2019). *Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain*. *Urban Studies*, 56(13), 2709–2726.

Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). *Gentrification, displacement, and the role of public investment: A literature review*. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31–44.