

GUÍA GRATUITA · ARBITRAJE DE AIRBNB

Cómo empezar en Airbnb *sin tener* ninguna propiedad

La guía rápida para generar tus primeros ingresos con rentas cortas en Latinoamérica — paso a paso, sin comprar nada.

por **Sofía Retif** · sofiaretif.com

¿Qué es el arbitraje de Airbnb?

El modelo con el que generas ingresos sin ser dueño de la propiedad.

El arbitraje de Airbnb (o **rent-to-rent**) consiste en **rentar una propiedad a largo plazo** y, con permiso del dueño, **subarrendarla por noches** en plataformas como Airbnb o Booking. Tu ganancia es la diferencia entre lo que pagas de renta + gastos y lo que generas con las rentas cortas.

No compras nada, no pides hipotecas y no necesitas un gran capital. Tu inversión principal es el **depósito, el amueblado y la puesta a punto**.

Un ejemplo sencillo

Rentas un departamento por **\$10,000/mes**. Lo amueblas y lo publicas en Airbnb a **\$1,200 la noche**. Con una ocupación del 60% (18 noches) generas **\$21,600**. Después de renta, gastos y comisiones, tu ganancia puede rondar los **\$6,000–\$8,000 al mes** — por una sola propiedad.

¿Por qué funciona tan bien en Latinoamérica?

- ✓ El turismo y los viajes de trabajo crecen año con año en la región.
- ✓ La diferencia entre renta mensual y precio por noche es muy favorable.
- ✓ Puedes cobrar en plataformas internacionales (muchas veces en dólares).
- ✓ La mayoría de la gente aún no conoce este modelo: hay mucho espacio.

Los 5 pasos para empezar

Del cero a tu primer espacio publicado y generando.

1

Valida tu ciudad y zona

Investiga la demanda y los precios por noche en tu ciudad. Busca zonas turísticas, de negocios o cerca de hospitales/universidades. (Usa mi calculadora gratis en sofiaretif.com.)

2

Encuentra la propiedad correcta

Busca rentas donde los números cierren: que el precio por noche x ocupación supere con margen la renta + gastos. La ubicación lo es casi todo.

3

Negocia con el dueño

Necesitas su permiso por escrito para subarrendar en renta corta. Preséntalo como un inquilino serio que cuidará y mantendrá impecable la propiedad.

4

Amuebla y publica

Amueblado funcional y bonito (sin gastar de más), fotos profesionales y un anuncio optimizado con título, descripción y precios competitivos.

5

Automatiza y escala

Precios dinámicos, mensajes automáticos, limpieza y check-in autogestionados. Una vez aceitado, dedicas pocas horas a la semana y puedes sumar más propiedades.

Regla de oro

Antes de firmar nada, **haz los números**. Si el margen no es claro con una ocupación realista (50–60%), no es la propiedad correcta. Hay miles más.

5 errores que debes evitar

- ✗ **Elegir mal la ubicación.** Una zona sin demanda real arruina hasta los mejores números.
- ✗ **No tener permiso por escrito** del dueño para subarrendar. Siempre formaliza.
- ✗ **Sobre-invertir en muebles.** El huésped paga por limpieza, ubicación y experiencia, no por lujo.
- ✗ **Fotos amateur.** Las fotos venden la reserva: es donde más se nota la diferencia.
- ✗ **No automatizar.** Sin sistemas, el negocio te consume el tiempo en lugar de liberarlo.

Checklist para tu primer espacio

- ✓ Ciudad y zona validadas con datos
- ✓ Números que cierran con 50–60% de ocupación
- ✓ Contrato con permiso de subarriendo por escrito
- ✓ Amueblado funcional + kit de amenidades
- ✓ Sesión de fotos profesional
- ✓ Anuncio optimizado (título, descripción, precios)
- ✓ Sistema de limpieza y check-in resuelto
- ✓ Precios dinámicos y mensajes automáticos activados

TU SIGUIENTE PASO

¿Lista para hacerlo de verdad?

Esta guía es el mapa general. El **paso a paso completo** — con los guiones para negociar con dueños, los contratos, la calculadora, las plantillas y el sistema de automatización que uso — está dentro de mi curso **Hosting Sin Propiedad**.

Hosting Sin Propiedad

10 módulos prácticos para llevarte del cero a tu primer espacio publicado y generando ingresos — con todas mis plantillas y herramientas reales.

Acceder al curso →

Usa el código **LANZAMIENTO** para 20% de descuento · sofiaretif.com

¿Prefieres ayuda personalizada?

Agenda una **asesoría 1:1** conmigo y revisamos tu ciudad, tus números y armamos un plan concreto para tu caso. Todo en sofiaretif.com.

Gracias por leer. Nos vemos dentro ❤️

— Sofía