

Cambios en la valoración de las amenidades en alquileres de corto plazo en México durante y después de la pandemia por COVID-19

Documento de Investigación del Banco de México N° 2026-03

Regina López-Ley, Diego Mayorga, Stefano Molina, Jorge Pérez Pérez

29 de septiembre de 2026

Este documento analiza los cambios en la valoración de diferentes amenidades en los precios de alquiler de corto plazo en México durante y después de la pandemia por COVID-19. Con datos del universo de propiedades de alquiler de corto plazo de 2018 a 2023, se estiman modelos de precios hedónicos para estudiar la evolución en la valoración de amenidades asociadas con menor riesgo de contagio y menor contacto cara a cara. Los resultados muestran un aumento en la valoración de amenidades vinculadas con el trabajo remoto (como espacios de trabajo), con el uso de espacios abiertos (como acceso a la playa) y con el contacto reducido (como espacios privados). Algunos de estos cambios, como los relacionados con espacios de trabajo, persistieron después de levantadas las restricciones de pandemia. Los hallazgos son consistentes tanto con un cambio en las preferencias por ciertas amenidades como con una modificación en la composición de los consumidores de alquiler de corto plazo en México.

Motivación

Durante la pandemia por COVID-19, el sector turístico experimentó una disrupción significativa a nivel mundial. Esta estuvo acompañada de cambios en los patrones de viaje y en el comportamiento de los huéspedes de alojamiento temporal, quienes ajustaron su demanda hacia opciones que redujeran el riesgo de contagio y facilitaran el trabajo remoto. A su vez, hoteles y anfitriones en plataformas de alojamiento de corto plazo comenzaron a dar mayor relevancia a amenidades relacionadas con limpieza y disponibilidad de espacios abiertos.

En este trabajo se estima el cambio en la valoración de amenidades asociadas con el trabajo remoto, los espacios abiertos y la reducción del contacto cara a cara entre los consumidores de alquiler de corto plazo en México. El caso mexicano resulta relevante por haber sido un país que impuso relativamente menores restricciones al turismo y a la movilidad que otras naciones.

Metodología

Las valoraciones de las amenidades de cada propiedad de alquiler de corto plazo se estiman mediante un modelo de precios hedónicos, que permite estimar la contribución de cada amenidad al precio promedio por noche de hospedaje:

$$\ln(\text{Precio}_{ijt}) = X'_{ijt}\beta + \delta_j + \tau_{m(j)t} + \theta_t + \epsilon_{ijt}. \quad (1)$$

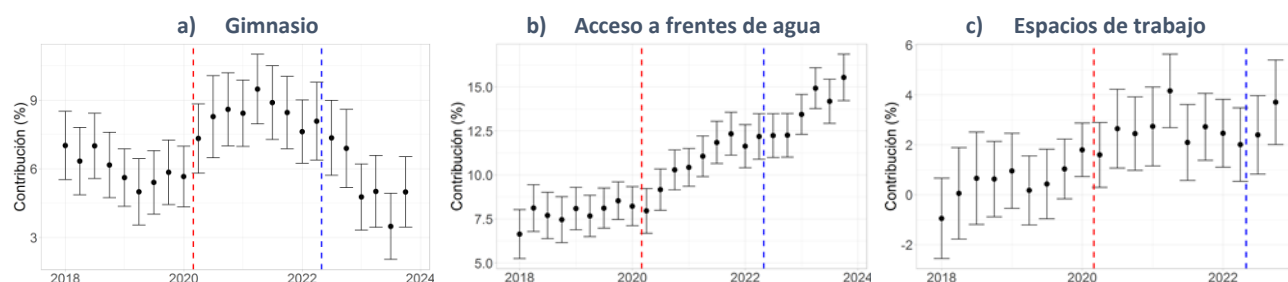
La matriz X_{ijt} incluye un amplio conjunto de características de cada propiedad i ubicada en el vecindario j en el mes t , agrupadas en varias categorías:

- Características intrínsecas, como aire acondicionado o espacio de trabajo.
- Características de conveniencia, como la capacidad máxima de huéspedes o el depósito de garantía.
- Atributos de reputación, como la calificación de la propiedad o su antigüedad en la plataforma de alojamiento temporal.
- Características del entorno, como la proximidad a playas y la cantidad de otras propiedades disponibles cercanas.

La valoración de estas amenidades está representada por el vector de coeficientes β . Los efectos fijos de vecindario δ_j y de tiempo θ_t controlan por diferencias de precio entre vecindarios y los cambios en los precios de alquiler de corto plazo a nivel nacional. Los efectos fijos de municipio-mes $\tau_{m(j)t}$ controlan por patrones estacionales de turismo a nivel municipal. El modelo se estima por separado para cada trimestre usando datos de AirDNA desde enero de 2018 hasta diciembre de 2023.

Figura 1

Contribución porcentual de las amenidades a precio promedio por noche de alojamientos de corto plazo
Porcentaje



Fuente: AirDNA, cálculos propios. Los puntos representan los coeficientes de la ecuación (1) estimados en ventanas de 3 meses, con efectos fijos por mes y vecindario, transformados para indicar la contribución porcentual de cada amenidad al precio promedio por noche. Las barras verticales corresponden a intervalos de confianza al 95%. Los errores estándar están agrupados por vecindario. La primera línea vertical (roja) marca el inicio de las restricciones por pandemia. La segunda línea vertical (azul) marca el inicio del periodo de post-restricciones.

Resultados

La Figura 1 muestra la evolución de la contribución porcentual de amenidades seleccionadas al precio promedio por noche de las propiedades de alquiler de corto plazo. Las líneas verticales dividen el periodo de análisis en tres etapas: la “prepandemia” (enero de 2018 a febrero de 2020), el periodo de “restricciones por pandemia” (marzo de 2020 a abril de 2022) y el periodo “post-restricciones” (mayo de 2022 a diciembre de 2023).

El panel (a) muestra la valoración del acceso a gimnasios en las propiedades. Antes de la pandemia, los precios promedio por noche para hospedarse en propiedades con gimnasio eran 5.8% más altos que en otras propiedades, tras controlar por efectos fijos de vecindario, tiempo y municipio-tiempo. Durante la pandemia, esta valoración aumentó 2.1 puntos porcentuales (p.p.). Al inicio de la pandemia los gimnasios estuvieron cerrados y tras su reapertura visitarlos podía elevar el riesgo de contagio. Ello pudo haber elevado la disposición a pagar por acceso privado a esta amenidad. Al finalizar el periodo de restricciones, la valoración de los gimnasios disminuyó.

El panel (b) muestra la valoración de acceso a frentes de agua. Este acceso está asociado con la presencia de espacios abiertos y turismo de playa. La valoración de esta amenidad aumentó al inicio de la pandemia y este incremento se mantuvo después del levantamiento de las restricciones. Antes de la pandemia, las propiedades

con frente de agua eran 8.7% más costosas que otras; en el periodo post-restricciones fueron 14.1% más costosas.

El panel (c) ilustra la valoración de los espacios de trabajo, una amenidad asociada con el trabajo remoto y espacios privados. Si bien esta amenidad presentó un aumento de valoración más modesto que los de las otras amenidades durante el periodo de análisis, dicho crecimiento fue persistente.

El documento muestra que estos cambios en valoración fueron diferentes en municipios con y sin playas. Por ejemplo, la valoración de los gimnasios aumentó en los municipios con playa, pero no en los que carecen de ella. Por su parte, el acceso a una alberca creció en valoración en los municipios sin playa, pero no en los que sí la tenían. Estos resultados sugieren una mayor disposición a pagar por espacios que no estaban disponibles durante la pandemia.

Los cambios en la valoración de diferentes amenidades también pueden haber reflejado modificaciones en la composición de los turistas que se hospedaban en alojamiento de corto plazo en México. Por ejemplo, la valoración de los espacios de trabajo no creció en lugares poco visitados por turistas internacionales. Los resultados muestran cómo la pandemia provocó cambios en los precios relativos del mercado turístico en México, con posibles efectos duraderos en el mercado de alojamiento de corto plazo.