

Choques de demanda y ajuste del mercado de hospedaje en destinos turísticos

Extracto del Reporte sobre las Economías Regionales Enero – Marzo 2026, Recuadro 1, pp. 22-24, documento publicado el 16 de junio de 2026.

Nota: En la versión electrónica de este documento se puede obtener la información que permite generar todas las gráficas y tablas que contiene dando clic sobre ellas, con excepción de aquella que no es producida ni elaborada por el Banco de México.

1. Introducción

En episodios de alta demanda turística, como los que podrían observarse con motivo de la Copa Mundial de Fútbol, las plataformas digitales de alojamiento temporal podrían contribuir a absorber parte del incremento transitorio en la demanda de hospedaje. No obstante, dado que los hoteles y las plataformas digitales ofrecen diferentes tipos de servicios, la magnitud y dirección de la respuesta de la demanda podrían diferir entre ambos segmentos. Asimismo, episodios de elevada demanda podrían generar presiones transitorias al alza sobre los precios.

En este contexto, el presente Recuadro analiza la respuesta de las reservaciones y de los precios de los servicios de hospedaje en México ante variaciones temporales en la demanda turística, utilizando información para 32 centros turísticos del país. En particular, se examina si el ajuste ocurre principalmente mediante cambios en cantidades o en precios, así como las diferencias entre destinos de playa y ciudades, incluidas aquellas que serán sede de la Copa Mundial de Fútbol.

2. Datos

Se utiliza información de AirDNA para recopilar datos sobre alojamientos publicados en Airbnb en México.¹ Esta base de datos proporciona información mensual a nivel de anuncio, incluyendo la ubicación del alojamiento, el número de noches reservadas y el precio promedio por noche.² Por otra parte, para el sector hotelero, se utilizan datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal con información sobre el número promedio diario de cuartos disponibles y ocupados en distintas ciudades del país.³

Para aproximar variaciones temporales en la demanda turística, se utilizan datos de la Agencia Federal de Aviación Civil para calcular el número de arribos de pasajeros, nacionales e internacionales, que llegan mensualmente al aeropuerto de cada ciudad.⁴ Adicionalmente, utilizando datos del Centro Nacional de Prevención de Desastres, se incorpora información sobre fenómenos naturales adversos que podrían afectar la actividad turística.

Las distintas fuentes se combinan para construir un panel mensual de hoteles y alojamientos de Airbnb para 32 centros turísticos, con información de enero de 2017 a marzo de 2025. La información comprende: el número de cuartos disponibles de hoteles; el número de alojamientos en Airbnb; el promedio diario de reservaciones de

¹ En el presente análisis únicamente se consideran los anuncios de Airbnb, los cuales representan aproximadamente el 90% de las observaciones disponibles en la base de datos.

Muchos tipos de alojamiento son ofrecidos en Airbnb. Dado que tipos de alojamientos muy particulares pueden enfrentar dinámicas diferentes, el Recuadro utiliza los tres tipos que concentran el 70% de observaciones: Departamento, Casa, Bloque de Departamentos.

² Para los precios, AirDNA registra solo el precio promedio de alojamientos con demanda positiva. Este tipo de retos de selección es frecuente en estudios de estimación de demanda (Gandhi et al., 2023).

³ Los datos sobre tarifas de hospedaje no son reportados por esta fuente y, por lo tanto, no están disponibles para este análisis.

⁴ El uso del arribo de pasajeros como medida de la demanda potencial para alojamientos turísticos ha sido utilizado también por Farronato y Fradkin (2022).

hoteles y de alojamientos en Airbnb; el precio promedio diario de alojamientos en Airbnb y la ocurrencia de eventos naturales adversos. Los centros turísticos se agrupan en tres categorías: destinos de playa; sede de la Copa Mundial de Fútbol y otras ciudades del interior.⁵

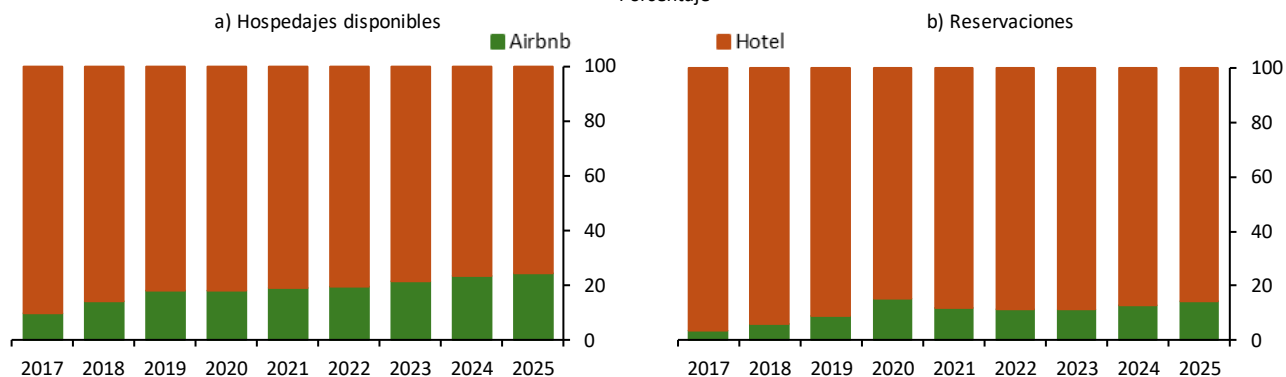
3. Evolución del número de alojamientos, reservaciones y precios

Si bien el sector hotelero sigue presentando una mayor participación, tanto en la oferta como en la demanda, las plataformas digitales de alojamiento han ido adquiriendo una posición cada vez más relevante en este mercado (Gráfica 1).⁶ Con respecto al número de reservaciones (Gráfica 2a y Gráfica 2b), se observa una tendencia creciente en el caso de Airbnb en el periodo anterior a la pandemia de COVID-19, aunque dicho comportamiento se moderó posteriormente. En contraste, en el caso de los hoteles no se aprecia una trayectoria ascendente en el número de reservaciones para ninguna de las categorías de centros turísticos. Igualmente, la volatilidad es más elevada en destinos de playa, especialmente para Airbnb. Los fenómenos de estacionalidad también resultan más evidentes en el caso de las reservaciones de hoteles.

Gráfica 1

Distribución de propiedades de Airbnb y cuartos de hotel disponibles a nivel nacional

Porcentaje



Nota: cada propiedad de Airbnb se supone equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones. Cada dato anual corresponde al promedio de las observaciones mensuales.

Fuente: elaborado por el Banco de México con datos de AirDNA y la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal.

En cuanto a la evolución de los precios de alojamientos de Airbnb (Gráfica 2c), los destinos de playa exhiben una volatilidad más alta, posiblemente asociada con patrones estacionales que presentan incrementos durante la temporada invernal. Asimismo, los precios muestran una tendencia creciente a lo largo del tiempo, particularmente en las ciudades sede de la Copa Mundial.

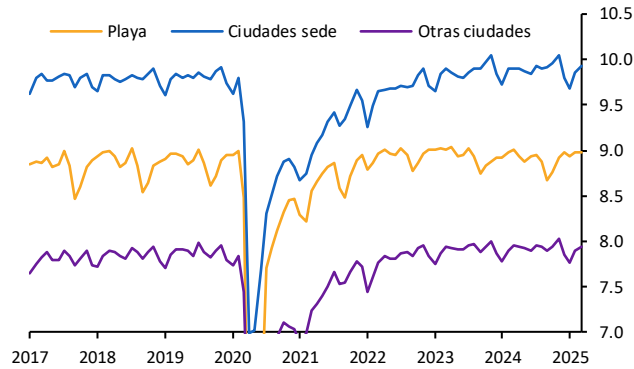
⁵ Los centros turísticos se agrupan en tres categorías: i) destinos de playa: Acapulco, Cancún, Huatulco, La Paz, Loreto, Los Cabos, Manzanillo, Mazatlán, Puerto Vallarta, Veracruz y Zihuatanejo; ii) ciudades sede de la Copa Mundial de Fútbol: Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y iii) otras ciudades del interior: Aguascalientes, Campeche, Chihuahua, Ciudad Juárez, Colima, Culiacán, Hermosillo, León, Mérida, Morelia, Oaxaca, Puebla, San Luis Potosí, Santiago de Querétaro, Tijuana, Toluca, Tuxtla Gutiérrez y Zacatecas. Cuando aplica, la definición de cada centro turístico incorpora todos los municipios pertenecientes a su respectiva zona metropolitana. Asimismo, para cada aeropuerto se considera exclusivamente el centro turístico más cercano.

⁶ Esta dinámica también ha sido documentada en Banxico (2021).

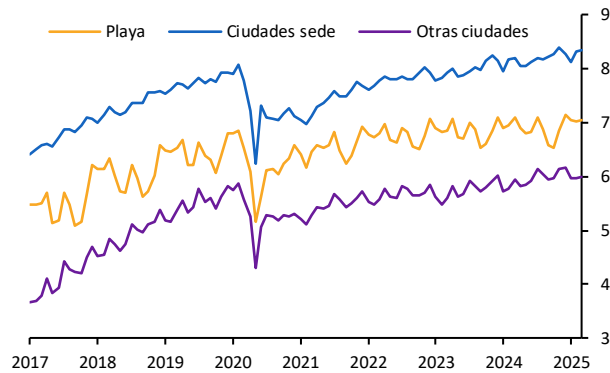
Gráfica 2
Evolución de precios y reservaciones de hospedaje
por categoría de centro turístico

Cifras en escala logarítmica

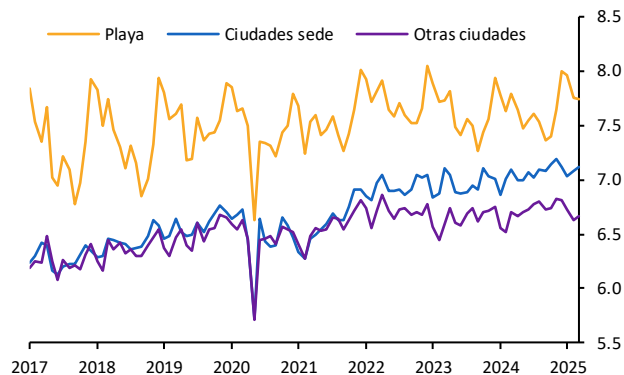
a) Reservaciones de hoteles



b) Reservaciones de Airbnb



c) Precios de Airbnb



Nota: cada observación mensual corresponde al promedio entre ciudades pertenecientes a una misma categoría de centro turístico.

Fuente: elaborado por el Banco de México con datos de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal y AirDNA.

4. Variación de corto plazo en la demanda

En el resto del Recuadro se analiza cómo, controlando por estacionalidad y por tendencias de largo plazo, las variaciones de corto plazo en el número de pasajeros que llegan a un centro turístico se asocian con variaciones en las reservaciones y en los precios de los servicios de hospedaje. Si bien esta relación no debe interpretarse como causal, el análisis permite evaluar qué tan sensibles son estos indicadores ante fluctuaciones temporales en la demanda.

Para analizar la relación tanto de la demanda turística como de los precios con el arribo de pasajeros a aeropuertos, se estima la siguiente ecuación:⁷

$$\begin{aligned} \ln(y_{cm}) = & \alpha + \beta_1 \ln(\text{pasajeros}_{cm}) \times \text{Playa}_c + \beta_2 \ln(\text{pasajeros}_{cm}) \times \text{Mundial}_c \\ & + \beta_3 \ln(\text{pasajeros}_{cm}) \times \text{Otras}_c + \delta_c + \gamma_q + \zeta_m + \delta_c \times \gamma_q + \delta_c \times \zeta_m \\ & + \text{fenomenos_adversos}_{cm} + \epsilon_{cm} \quad (1) \end{aligned}$$

y_{cm} corresponde, respectivamente, al número promedio diario de reservaciones de hoteles, al número promedio diario de reservaciones de Airbnb y al precio promedio diario de los alojamientos en Airbnb en la ciudad c y mes m ; pasajeros_{cm} corresponde al promedio diario de pasajeros que arriban a la ciudad c en el mes m ; Mundial_c , Playa_c y Otras_c son variables dicotómicas iguales a 1 para ciudades sede del Mundial, destinos de playa y otras ciudades del interior, respectivamente; δ_c , γ_q , ζ_m son efectos fijos a nivel ciudad, trimestre-año y mes; y $\text{fenomenos_adversos}_{cm}$ es una variable dicotómica asociada con la ocurrencia de fenómenos naturales adversos.⁸

Dos variables de control son particularmente importantes: $\delta_c \times \zeta_m$, correspondiente a la interacción de los efectos fijos de ciudad y mes, y $\delta_c \times \gamma_q$, correspondiente a la interacción de los efectos fijos de ciudad y trimestre-año. La primera controla por estacionalidad, es decir, por meses del año en los que la demanda y los precios tienden a ser más altos (como ocurre en el invierno en algunos destinos de playa). La segunda controla por tendencias de largo plazo.

La Gráfica 3 presenta los resultados de la estimación. La asociación más fuerte se observa en las reservaciones de hoteles, particularmente en los destinos de playa. Al mismo tiempo, se estima una asociación positiva entre los arribos de pasajeros y las reservaciones de Airbnb, aunque de magnitud inferior en comparación con los hoteles. Esto es consistente con la menor participación relativa de Airbnb en el mercado de hospedaje (Gráfica 1). En conjunto, los resultados sugieren que los alojamientos ofrecidos mediante plataformas digitales desempeñan un papel complementario frente al sector hotelero durante episodios de elevada afluencia turística.

En cuanto a los precios, aumentos en el arribo de pasajeros a aeropuertos se relacionan con incrementos en los precios de los alojamientos en Airbnb, efecto que resulta más pronunciado en destinos de playa que en las ciudades sede de la Copa Mundial de Fútbol.

5. Consideraciones Finales

En conjunto, los resultados de este Recuadro sugieren que, ante episodios de elevada demanda turística, el sector hotelero absorbe una parte importante del incremento en la demanda mediante mayores niveles de ocupación, mientras que los alojamientos ofertados en plataformas digitales complementan la capacidad disponible. Si bien también se aprecia un alza de precios, la expansión de la oferta de hospedaje mediante

⁷ En la estimación, se excluyen las observaciones correspondientes a 2020 y 2021, periodo asociado con la pandemia de COVID-19. Esto se debe a la naturaleza excepcional de este evento, cuyas dinámicas difirieron significativamente de las observadas en el resto del periodo de análisis.

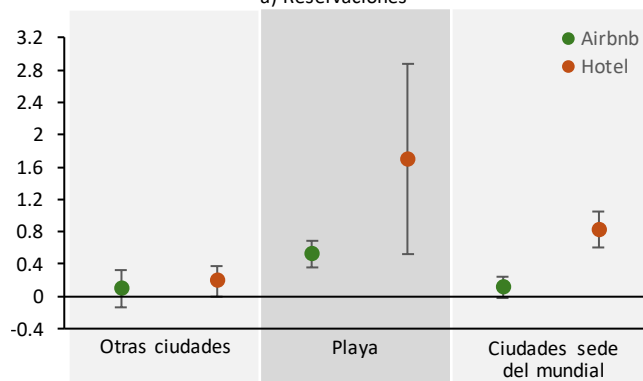
⁸ Actividad volcánica, incendio forestal, marea roja, sismo, temperatura extrema, deslave, heladas, lluvias y sequías.

plataformas digitales podría contribuir a mitigar parcialmente dichas presiones sobre los precios de los servicios de hospedaje frente a episodios temporales de elevada demanda.

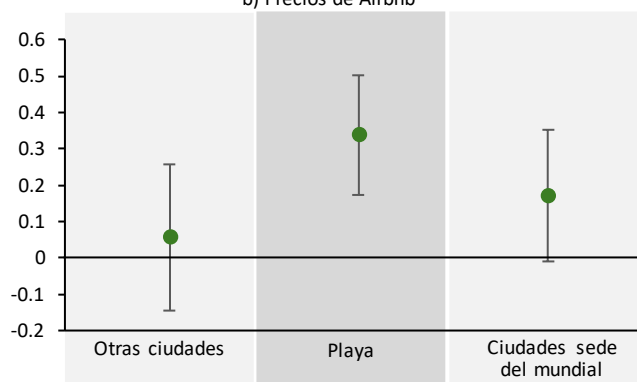
Gráfica 3
Relación entre la demanda turística y los servicios de hospedaje, por tipo de destino

Variación porcentual asociada con un aumento de 1% en el arribo de pasajeros

a) Reservasiones



b) Precios de Airbnb



Nota: se muestran los resultados de las tres ecuaciones, con intervalos de confianza al 95%. Los errores estándar son agrupados por ciudad.

Fuente: elaborado por el Banco de México con datos de AirDNA, la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal, la Agencia Federal de Aviación Civil y del Centro Nacional de Prevención de Desastres.

6. Referencias

Banco de México (2021). “El Mercado de Propiedades Residenciales de Alquiler Temporal en México”. Reporte sobre las Economías Regionales Enero – Marzo 2021.

Gandhi, A., Lu, Z. & Shi, X. (2023). “Estimating demand for differentiated products with zeroes in market share data”, Quantitative Economics, 14.

Farronato, C., Fradkin, A. (2022). “The Welfare Effects of Peer Entry: The Case of Airbnb and the Accommodation Industry”, American Economic Review, 112(6)