

El Mercado de Propiedades Residenciales de Alquiler Temporal en México

Extracto del Reporte sobre las Economías Regionales Enero – Marzo 2021, Recuadro 3, pp. 28-33, documento publicado el 17 de junio de 2021.

Introducción

En la última década, los mercados de alojamiento en el mundo han cambiado conforme se ha venido incrementando la disponibilidad de propiedades residenciales para alquiler temporal. Estas propiedades generalmente se reservan mediante plataformas en línea y se han vuelto una alternativa al alojamiento tradicional en hoteles.

En este Recuadro se examina la evolución del mercado de alojamiento temporal de Airbnb en México desde el 2016. Se muestra un importante crecimiento en la participación de esta plataforma en el mercado. Más recientemente, durante la pandemia, inicialmente las reservaciones en Airbnb y el alojamiento en hoteles sufrieron una importante caída, pero posteriormente el alojamiento en Airbnb ha mostrado una recuperación más marcada que la de alojamiento en hoteles. Esta recuperación ha estado acompañada de cambios en las características de las propiedades ocupadas en Airbnb hacia aquellas que permiten mayor distanciamiento social y que tienen más amenidades.

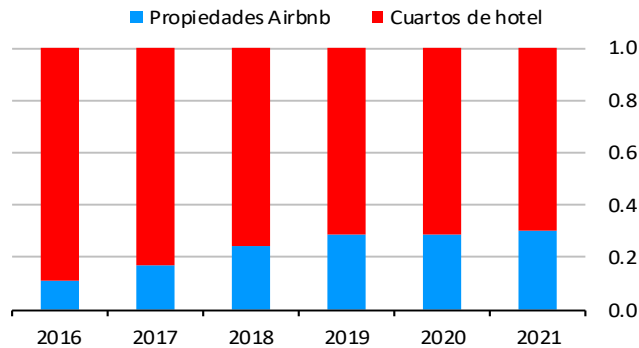
Evolución de la Disponibilidad de Propiedades de Alquiler Temporal en Airbnb

La participación de las propiedades residenciales de alquiler temporal de Airbnb en el mercado de hospedaje ha crecido significativamente desde 2016. La Gráfica 1 muestra el crecimiento de la disponibilidad de propiedades en Airbnb como proporción del alojamiento disponible en Airbnb y hoteles, de agosto de 2016 a marzo de 2021.¹ Para construir esta gráfica, se usan datos de propiedades disponibles en la plataforma Airbnb recopilados de internet mediante extracción de datos de red (*web scraping*) por la compañía AirDNA. Esta información se complementa con la de cuartos disponibles de hoteles obtenidos de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal. Cada propiedad en Airbnb se cuenta como equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones.² Se aprecia un crecimiento de la proporción de la disponibilidad de alojamiento en Airbnb hasta 2019. En 2021, del total de cuartos disponibles en hoteles y Airbnb en el país, se estima que 30% corresponden a Airbnb.

¹ Se escoge este periodo inicial por disponibilidad de datos de la base de AirDNA.

² A diferencia de los cuartos en hoteles, las propiedades en Airbnb pueden no estar disponibles todos los días del mes, a discreción de los propietarios. La disponibilidad de los hoteles en el mes es igual al número de cuartos en hoteles multiplicado por 30 días del mes. La disponibilidad de propiedades de Airbnb en el mes es la suma entre propiedades del número de días que cada propiedad estuvo disponible. Solamente se consideran las propiedades de Airbnb que fueron reservadas al menos una vez en el mes.

Gráfica 1
Propiedades de Airbnb y Cuartos de Hotel Disponibles
a Nivel Nacional
Proporción



Nota: Cada propiedad de Airbnb se supone equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones. Cada año se calcula como el promedio de los datos mensuales. Para el cálculo de 2016 se incluyen los meses de agosto a diciembre, mientras que para 2021 se incluyen los meses de enero a marzo.

Fuente: Elaboración del Banco de México con datos de AirDNA.

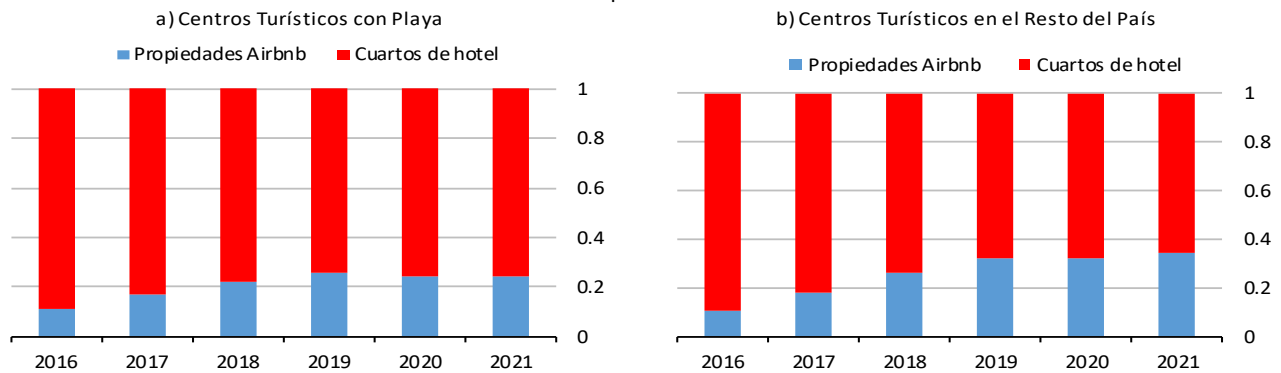
En la Gráfica 2 se separa la evolución de la proporción de disponibilidad en Airbnb para destinos turísticos de playa y para el resto del país.³ En los centros turísticos de playa la proporción de Airbnb es más baja, alcanzando un 24.1% en 2021. En el resto del país, incluyendo las ciudades principales, la proporción es más alta, de 34.7% en 2021.⁴ En la primera columna del Cuadro 1 se muestra esta disponibilidad en Airbnb relativo al total de Airbnb y hoteles para las diferentes regiones. Si bien no hay mucha variación entre regiones, esta disponibilidad es levemente más baja en el sur. En la columna 2 del Cuadro 1 se muestra cómo se distribuyen las propiedades disponibles en Airbnb entre las diferentes regiones. Del total de la disponibilidad de Airbnb, cerca del 90% está en las regiones centro norte, centro y sur, siendo el norte la región donde hay menos propiedades disponibles, y el sur donde hay una mayor proporción.

La Gráfica 3 muestra la evolución del número de cuartos ocupados en hoteles y del número de reservaciones en Airbnb de agosto de 2016 a marzo de 2021 para todo el país y para cada una de las regiones. Se puede apreciar el fuerte crecimiento del número de reservaciones en Airbnb a nivel nacional y en todas las regiones antes de la pandemia.

³ Los centros turísticos de playa son Acapulco, Bahías de Huatulco, Campeche, Cancún, Cozumel, Isla Mujeres, Ixtapa/Zihuatanejo, La Paz, Loreto, Los Cabos, Manzanillo, Mazatlán, Nuevo Vallarta, Playas de Rosarito, Puerto Escondido, Puerto Vallarta, Riviera Maya, Tampico y Veracruz.

⁴ Sin embargo, la proporción de disponibilidad de Airbnb en las tres ciudades principales es menor a la nacional. A marzo de 2021 en CDMX esta proporción es 26.0%, en Guadalajara 22.2%, y en Monterrey 18.7%.

Gráfica 2
Propiedades de Airbnb y Cuartos de Hotel Disponibles en Centros Turísticos de Playa y en el Resto del País
 Proporción



Nota: Cada propiedad de Airbnb se supone equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones. Cada año se calcula como el promedio de los datos mensuales. Para el cálculo de 2016 se incluyen los meses de agosto a diciembre, mientras que para 2021 se incluyen los meses de enero a marzo.

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

Posteriormente, de marzo a abril de 2020 se observa una fuerte caída tanto en cuartos ocupados en hoteles como en reservaciones en Airbnb. Esta caída coincide con el inicio de la Jornada de Sana Distancia en el país debido a la Pandemia de COVID-19. En las columnas (1) y (3) del Cuadro 2 se muestra la profundidad de la caída en estos índices, midiendo su nivel en abril de 2020 respecto a febrero de 2020. A nivel nacional las reservaciones en Airbnb y en hoteles disminuyeron en abril de 2020 a 27.9% y 4.1% de su valor en febrero de 2020, respectivamente. La reducción de las reservaciones de Airbnb fue mayor en el norte respecto del resto de las regiones, contrario a lo ocurrido con los cuartos de hotel, donde la reducción fue menor, si bien también fue muy pronunciada.

Durante la Jornada de Sana Distancia (de marzo a mayo de 2020), tanto en Airbnb como en hoteles solamente se permitió hospedaje para personal esencial y de emergencia. La plataforma Airbnb facilitó la cancelación de reservas para huéspedes y anfitriones. A partir de junio de 2020 comenzó una reapertura parcial de la industria de hospedaje con diferentes restricciones en las entidades del país de acuerdo al semáforo epidemiológico. Airbnb exigió a los anfitriones implementar medidas adicionales de limpieza y le dio más visibilidad a propiedades con limpieza profunda y con menos espacios comunes. En la Gráfica 3 se observa una recuperación de la ocupación en hoteles y Airbnb desde junio de 2020. Tanto a nivel nacional como en las regiones, la recuperación de las reservaciones en Airbnb ha sido más rápida que la recuperación de los cuartos ocupados en hoteles. Las columnas (2) y (4) del Cuadro 2 muestran los niveles de reservaciones en Airbnb y cuartos ocupados de hoteles en marzo de 2021 respecto a febrero de 2020. La recuperación de las reservaciones de Airbnb ha sido casi completa a nivel nacional. En el norte estas reservaciones actualmente ya están incluso por encima de sus niveles de febrero, y es en el centro donde aún prevalece una brecha importante. En contraste, la recuperación de los cuartos ocupados en hoteles solo ha sido parcial, tanto a nivel nacional como en las regiones, aunque la brecha más amplia también corresponde al centro.

Cuadro 1
Proporción de Reservaciones de Airbnb y
Disponibilidad por Región

Porcentaje

Región	Alojamiento Disponible en Airbnb como Proporción de Alojamiento Disponible en Airbnb y Hoteles		Distribución de Disponibilidad de Airbnb entre Regiones
Nacional	30.0		100.0
Norte	29.9		10.4
Centro Norte	30.3		28.3
Centro	33.2		26.4
Sur	27.8		34.8

Nota: Cada propiedad de Airbnb se supone equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones.

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

Cuadro 2
Reservaciones en Airbnb y Cuartos Ocupados en Hoteles
Proporción Respecto a Febrero de 2020

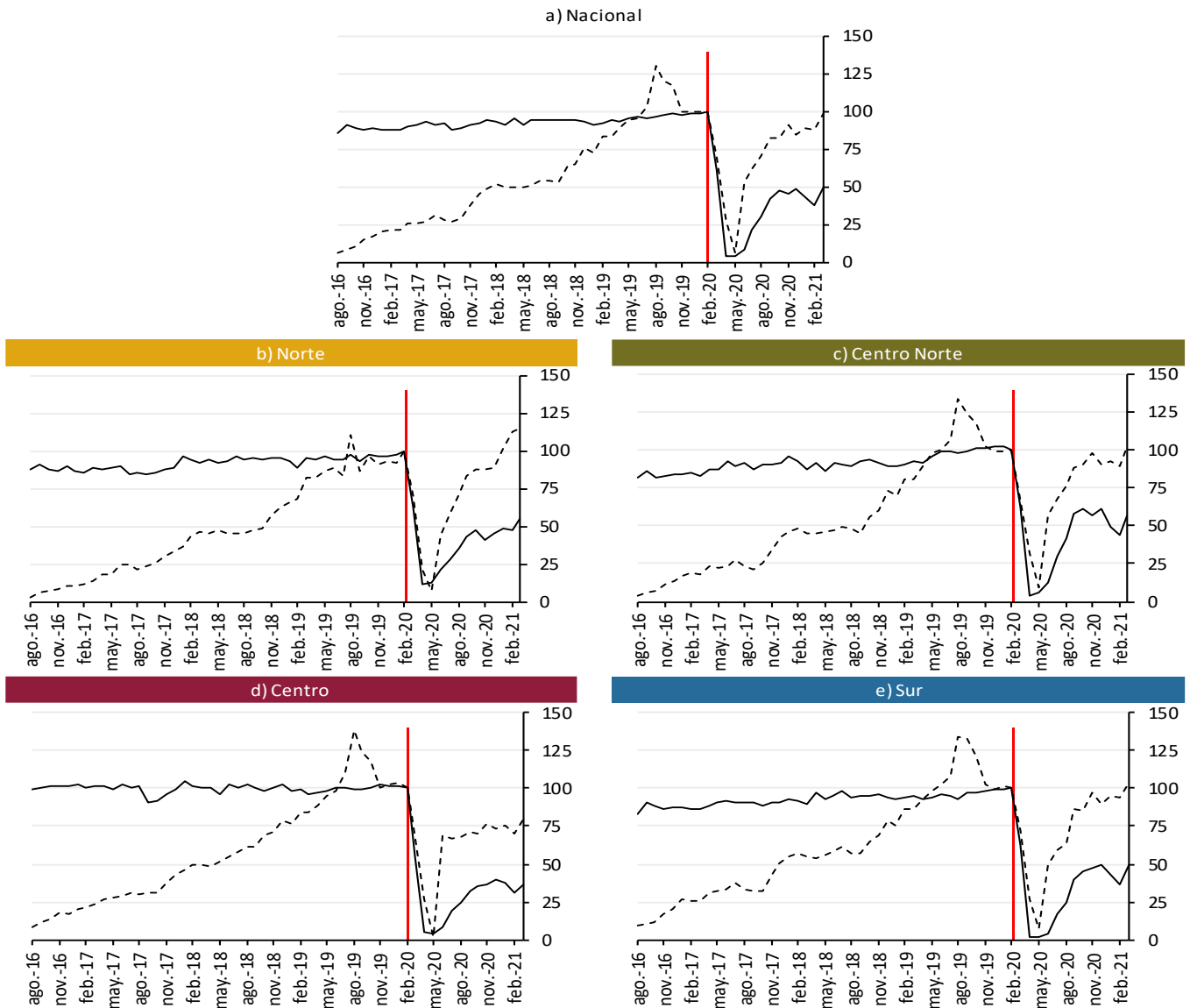
Porcentaje, a.e.

	Cuartos Ocupados en Hoteles		Reservaciones en Airbnb	
	(1)	(2)	(3)	(4)
	abr-20	mar-21	abr-20	mar-21
Nacional	4.1	50.2	27.9	99.3
Norte	11.5	55.3	20.7	115.2
Centro Norte	4.3	56.3	31.7	102.8
Centro	4.9	36.3	27.2	79.5
Sur	2.0	49.3	27.1	103.8

a.e./ Calculado con cifras con ajuste estacional.

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

Gráfica 3
Cuartos Ocupados en Hoteles y Reservas en Airbnb
 Índice febrero 2020 = 100, a.e.
 — Cuartos de Hotel - - - - Reservas de Airbnb



a.e./ Cifras con ajuste estacional.

Nota: La línea roja vertical indica el mes de febrero 2020 correspondiente al mes anterior al inicio de la pandemia. Cada propiedad de Airbnb se supone equivalente a un cuarto de hotel independientemente de su número de habitaciones.

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

En general, en las propiedades de Airbnb hay menos espacios comunes y contacto con personal que en alojamientos de hoteles, lo que puede haber contribuido a su recuperación más rápida. La recuperación más lenta del centro respecto al resto del país puede deberse a las mayores restricciones de los semáforos epidemiológicos en la Ciudad de México, el principal centro turístico de la región. Esto debido a que se mantuvo en rojo o naranja durante todo el periodo de análisis.⁵

El recrudescimiento de la pandemia a finales de 2020 y principios de 2021 tuvo impacto visible en los índices de cuartos ocupados de hoteles en diciembre de 2020. Para las reservaciones de Airbnb no se observa una reducción tan marcada en estas fechas. Esta menor respuesta en las reservaciones en Airbnb respecto a la ocupación de hoteles durante la segunda ola de contagios de COVID-19 sugiere que las propiedades de Airbnb se volvieron relativamente más atractivas que los hoteles durante la pandemia.

Recuperación y Cambios en las Características de las Propiedades

A partir del segundo trimestre de 2020 se observan ciertos cambios en las características de las propiedades reservadas en la plataforma Airbnb que pueden obedecer a modificaciones de patrones en la demanda y oferta derivadas de la pandemia. Un primer cambio se puede observar en el tipo de propiedades reservadas. En la Gráfica 4 se muestra la proporción de reservaciones en Airbnb cada mes por tipo de propiedad, separando a los centros turísticos de playa y al resto del país. Los tipos de propiedades son: propiedades completas, cuartos privados en propiedades compartidas (e.g. una habitación en una casa familiar), cuartos compartidos (e.g. literas en una habitación) y cuartos de hotel que en ocasiones se publicitan en Airbnb.

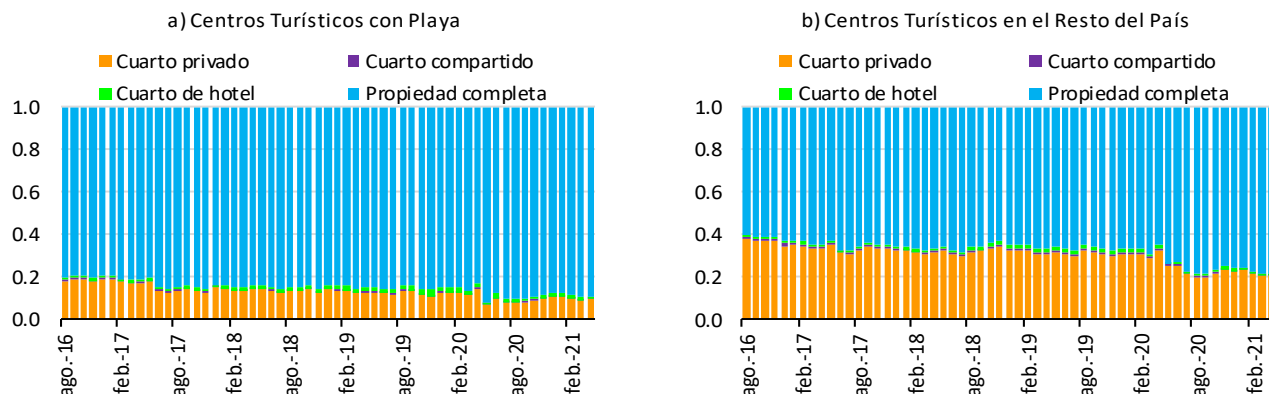
Los cuartos privados en propiedades compartidas son menos populares en las playas y su participación en el total de reservaciones venía disminuyendo en el tiempo. De marzo a junio de 2020 esta participación se redujo 1.5 pp en las playas. Para el resto de los destinos, donde las propiedades compartidas representan una mayor proporción, la caída fue mayor, de 3.3 pp. Esta reducción de la participación de los cuartos en propiedades compartidas, que se ha mantenido en los meses más recientes, es congruente con una menor demanda por espacios compartidos durante la pandemia.

La pandemia también puede haber inducido cambios en las amenidades que se ofrecen en las propiedades de la plataforma Airbnb. En el Cuadro 3 se examina este cambio de características durante 2019 y 2020. Para fines del análisis, primero se separa la muestra en dos periodos: pre-pandemia (2019 T1–2020 T1) y pandemia (2020 T2–2020 T4). Luego, se separan las propiedades en tres grupos: propiedades “salientes”, que son las que se observan en la base de datos pre-pandemia y no se observan en pandemia; propiedades “entrantes”, que no se observan pre-pandemia, pero sí se observan durante la pandemia; y propiedades “estables”, que se observan en ambos periodos. Se considera una propiedad como observada en un trimestre si está en la base de datos al menos una vez durante dicho trimestre.

Al comparar las características de las propiedades estables, entrantes y salientes en el Cuadro 3, se encuentran diferencias en las amenidades de las propiedades entre grupos. Las propiedades salientes tienen una menor proporción de amenidades como alberca y jardín al compararlas con las propiedades estables y las entrantes. A su vez, una mayor proporción de propiedades entrantes tienen internet inalámbrico al comparar con las estables y las salientes. Sin embargo, una menor proporción de propiedades entrantes tiene televisión por cable, comparado con las propiedades estables.

⁵ Para las entidades con los centros turísticos principales de las otras regiones, el semáforo epidemiológico estuvo en niveles de menor precaución en ciertos periodos a partir de agosto de 2020. En Nuevo León (Región Norte) el semáforo estuvo en amarillo durante 2 semanas de agosto de 2020 a marzo de 2021. En Jalisco (Región Centro-Norte) estuvo en naranja o rojo hasta principios de marzo que pasó a amarillo. En Quintana Roo (Región Sur) estuvo en amarillo durante 12 semanas en este periodo.

Gráfica 4
Propiedades en Alquiler de Airbnb por Tipo de Propiedad
Proporciones



Nota: Las proporciones en cada tipo de propiedad se ponderan por la tasa de ocupación que tuvo cada propiedad en el mes. Esta tasa de ocupación se calcula como el cociente entre los días ocupados y los días disponibles en el mes para cada propiedad.

Fuente: Elaboración del Banco de México con datos de AirDNA.

Cuadro 3
Proporciones de Propiedades en Airbnb con Amenidades para Propiedades Entrantes, Salientes y Estables en 2019-2020

Porcentaje

Amenidad	Entrantes	Salientes	Estables	Diferencia (puntos porcentuales)		
				Entrantes- Estables	Salientes- Estables	Salientes- Entrantes
Incluye alberca	42.8	40.8	44.6	-1.8***	-3.8***	-2.0***
Incluye internet inalámbrico	84.1	78.5	78.4	5.7***	0.0	-5.7***
Incluye jardín	16.1	13.3	18.4	-2.3***	-5.1***	-2.8***
Incluye televisión por cable	13.4	21.5	28.5	-15.1***	-7.0***	8.1***
Incluye lugar de trabajo	50.5	50.7	52.7	-2.2***	-1.9***	0.3
Incluye cocina	82.5	83.3	85.7	-3.3***	-2.4***	0.9***

Nota: La muestra total contiene 357,461 propiedades. Las propiedades entrantes (15.7% de la muestra) se observan solamente en el periodo de pandemia (2020T2- 2020T4). Las propiedades salientes (35.8%) se observan solamente en el periodo pre-pandemia (2019T1 – 2020T1). Las propiedades estables (48.4%) son aquellas que se observan durante ambos periodos, pre-pandemia y pandemia. Lugar de trabajo se refiere a un espacio apto para trabajar con una computadora, conectarse a internet inalámbrico y realizar video llamadas. Las estrellas denotan niveles de significancia estadística donde * indica significancia al 10%, ** al 5%, y *** al 1%. Debido al redondeo de los porcentajes, las diferencias pueden ser diferentes a las que se muestran en la tabla.

Fuente: Elaboración del Banco de México con datos de AirDNA.

Evolución de los Precios de las Propiedades Ocupadas

La salida de propiedades con menos amenidades y la entrada de nuevas propiedades con más amenidades pueden estar cambiando los precios promedio en este mercado. En la Gráfica 5 se analiza la evolución trimestral del precio promedio diario de las propiedades ocupadas durante 2019 y 2020, en pesos de agosto de 2018, a nivel nacional y por región para todas las propiedades y para las “entrantes”, “salientes” y “estables”.

Las propiedades “entrantes”, que comienzan a observarse en la plataforma en el segundo trimestre de 2020, entran con precios más altos que las de las propiedades “estables” a nivel nacional y de manera más notable en las regiones centro norte y norte. A nivel nacional, las propiedades entrantes en el tercer trimestre de 2020, después de la Jornada de Sana Distancia, tenían precios en promedio 7.04% más altos que los de las propiedades estables.⁶

Por su parte, las propiedades “salientes”, que dejan de observarse en pandemia, tienen un precio promedio más bajo que el de las propiedades “estables”. Por ejemplo, en el primer trimestre de 2020 las propiedades salientes eran 8.5% más baratas que las estables. Este patrón se debe a marcadas diferencias de precio en las propiedades salientes para las regiones centro y sur. En estas regiones el impacto de la pandemia parece haber sido mayor en las propiedades más baratas, que salen de la plataforma durante la pandemia.

La salida de propiedades con precios más bajos, y la entrada de propiedades con precios altos, han influido al alza a los precios promedio. Las líneas negras de la Gráfica 5 muestran el precio promedio para todas las propiedades. A nivel nacional el precio promedio de las propiedades ocupadas por día aumentó de 853.7 pesos en el primer trimestre de 2019 a 888.2 pesos en el último trimestre de 2019. Durante 2020, estos precios promedio aceleraron su incremento, llegando a 968 pesos en el cuarto trimestre. Esta aceleración es notable en el centro, donde los precios promedio aumentaron de 1,003 en el primer trimestre de 2019 a 1,105 pesos para el cuarto trimestre de 2020. Este patrón confirma que los cambios de composición en las propiedades han contribuido al incremento de precios.

Para analizar la evolución de los precios controlando por los cambios en la composición de las propiedades por entrada y salida, también se muestra la dinámica de los precios de las propiedades “estables”. A nivel nacional, el precio promedio de estas propiedades también aumenta durante la pandemia, pero de una manera más moderada que la del promedio de todas las propiedades.

Conclusiones

En este Recuadro se muestra la relevancia de las propiedades residenciales de alquiler temporal en Airbnb en el mercado de alojamiento en México. Además de abarcar un porcentaje importante del mercado, las reservaciones en estas propiedades se están recuperando más rápido que los cuartos ocupados en hoteles, con una recomposición en el mercado hacia propiedades con más amenidades.

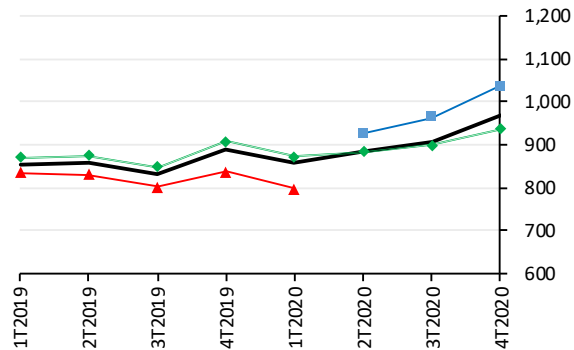
A mediano plazo, persiste incertidumbre en torno a los efectos de esta recomposición en el mercado de alojamiento y de Airbnb derivado de la pandemia. La oferta de alojamiento puede adaptarse, ofreciendo mayores amenidades, pero también podría verse afectada por los mayores costos que estas implican. Además, los cambios en la oferta y en la demanda podrían variar entre regiones dependiendo de los choques que la pandemia implique en cada una de ellas.

⁶ La diferencia de precios entre entrantes y estables podría deberse a un efecto estacional. Para descartar esta hipótesis, se calculó la diferencia de precios entre propiedades entrantes en 2019 y estables en el periodo 2018-2019. Esta diferencia es de 3.12%, que contrasta con la diferencia de 7.04% encontrada para 2019-2020 y sugiere que sí hubo un cambio no estacional en los precios de las propiedades entrantes durante la pandemia.

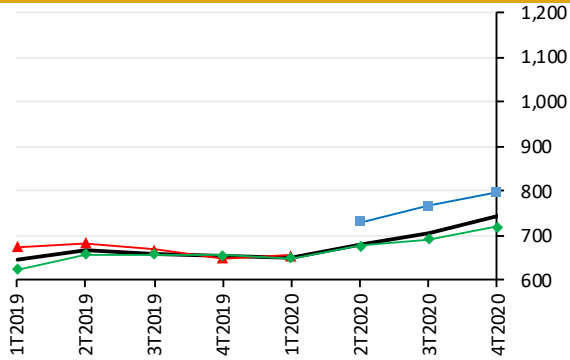
Gráfica 5
Promedio Trimestral del Precio de las Propiedades Ocupadas
 Pesos de agosto 2018

— Todas —■ Entrantes —▲ Salientes —◆ Estables

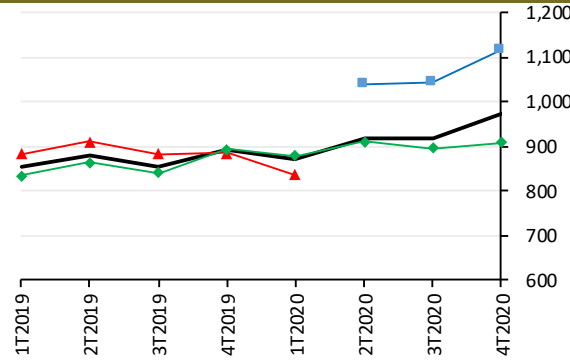
a) Nacional



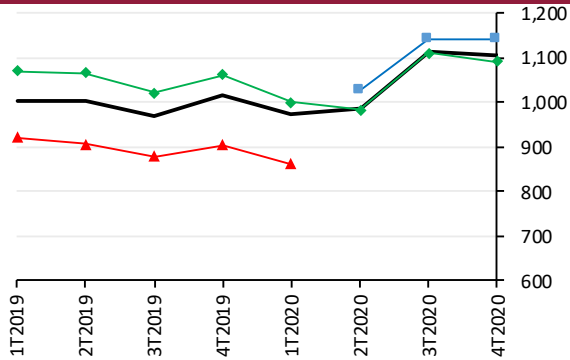
b) Norte



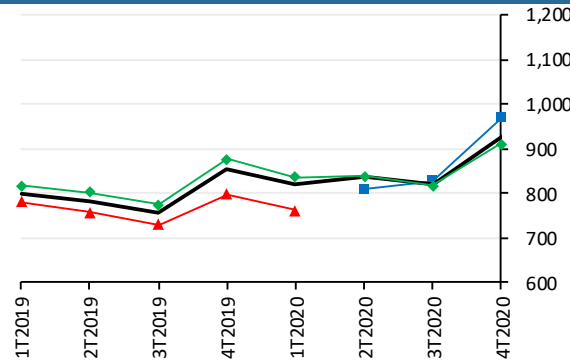
c) Centro Norte



d) Centro



e) Sur



Nota: Las propiedades entrantes son aquellas que se observan en la base de datos solamente en el periodo de pandemia (2020T2–2020T4). Las propiedades salientes se observan solamente en el periodo pre-pandemia (2019T1–2020T1). Las propiedades estables son aquellas que se observan durante ambos periodos, pre-pandemia y pandemia. Se excluyen las propiedades en las que el precio en un mes estuvo por debajo del percentil 1 o por encima del percentil 99 de la distribución de precios del estado al que pertenecía la propiedad.

Fuente: Elaboración del Banco de México con datos de AirDNA.