

# AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO:

**Extiende los beneficios económicos del turismo  
y reduce la brecha salarial**

**Caso de estudio para la capital del país**



## CONSUMO COLABORATIVO IMPULSADO POR TECNOLOGÍA

El consumo colaborativo ha existido durante mucho tiempo, sin embargo, la tecnología le ha dado una nueva dimensión:

- Conecta a personas de distintos lugares y facilita su interacción.
- Permite aprovechar el capital no utilizado.

## ES UN DESAFÍO ESTIMAR EL IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO DEL CONSUMO COLABORATIVO

Airbnb es uno de los principales jugadores en el mercado de las plataformas de consumo colaborativo, pero con relación a la infraestructura turística tradicional, su presencia sigue siendo pequeña:

En diciembre de 2015, en la Ciudad de México hubo **35 veces más noches reservadas\* en hoteles que en Airbnb.**

956 mil 868 noches en hotel vs. 27 mil noches en Airbnb.

Para diciembre de 2016, el número de noches reservadas en **Airbnb creció a más del doble: 64 mil 793.**

\*La demanda de noches de viaje se calcula multiplicando la ocupación mensual por el número de habitaciones disponibles todas las noches del mes actual, con información de SECTUR CDMX.

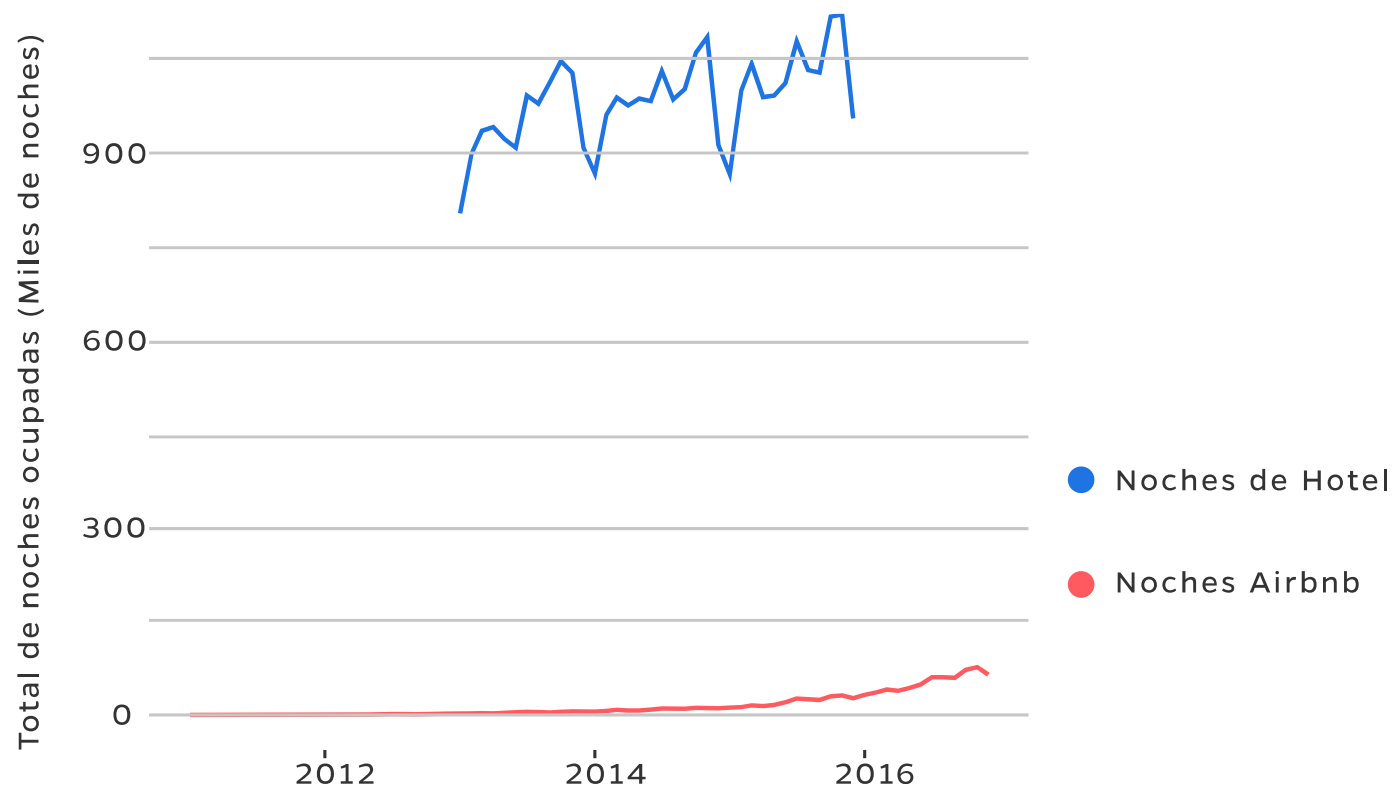
La industria hotelera mundial continúa mostrando su fortaleza y sigue su trayectoria cíclica normal.

Aunque la oferta de Airbnb en el suministro total de alojamiento está creciendo, su participación en la demanda del mercado y los ingresos sigue siendo inferior al 4% y 3%\*.

\*Fuente: Airbnb and Hotel Performance Analysis by STR (2017).

## MÉXICO PRESENTA UNA SITUACIÓN SIMILAR

El total de noches ocupadas en Airbnb en diciembre de 2015 representó apenas el 2.8% de las noches ocupadas en hoteles.





## OPCIÓN EN MÁXIMA DEMANDA

Airbnb ofrece la posibilidad de ajustar la infraestructura de las ciudades para eventos de máxima demanda.

### Ej. Caso Juegos Olímpicos de Río 2016

Ante la falta de habitaciones de hotel, Airbnb proporcionó la solución sin la necesidad de un proyecto de desarrollo de inversión millonario. Al final de los Juegos no había nuevos hoteles que pudieran enfrentar el problema de la subutilización.

## CRÍTICAS AL CONSUMO COLABORATIVO TURÍSTICO

- **Muchos espacios en renta en manos de pocos dueños.**

Es importante que las plataformas hagan ajustes para mantener la relación persona a persona (P2P\* peer-to-peer).

- **Riesgo de cambiar el tejido social y las estructuras demográficas de un vecindario y tener áreas turísticas populares con pocos residentes permanentes.**

La demanda de la zona se regularía por sí sola a través del mercado, pues el usuario busca la experiencia local.

- **La actividad de Airbnb ha elevado los precios del alquiler.**

El efecto del aumento en los alquileres es similar a la gentrificación turística, fenómeno que ha existido desde antes de estas plataformas.

\*P2P se refiere a la interacción persona a persona.

Algunos países han implementado regulaciones prohibitivas como respuesta a las ante críticas



- Adaptación de impuestos a la ocupación hotelera o impuestos transitorios sobre alquileres a corto plazo.
- Permisos y licencias comerciales.
- Límites para los anfitriones en el número de noches compartidas por año.
- Prohibición de la renta de departamentos completos a turistas sin un permiso.
- Las habitaciones solo pueden ser rentadas si el propietario o inquilino usa al menos la mitad del apartamento para vivir
- Plan “One Host, One Home” para limitar la renta de propiedades a una por anfitrión.

## USUARIOS DE AIRBNB Y EL VALOR DE LAS EXPERIENCIAS

Colocar activos en plataformas como Airbnb brinda opciones accesibles a los viajeros y es una importante fuente de ingresos para las familias.

Surge un debate público sobre:

- Cómo regular las nuevas formas de transacción.
- Cuáles son los efectos de alquileres a corto plazo.
- Cómo la legislación laboral se aplica o no a ciertos esquemas.

La tecnología se mueve más rápido que los marcos legales:  
el desafío es que los gobiernos sean flexibles y se adapten al  
crecimiento explosivo de la tecnología y sus mercados



## DESAFÍOS EN LA REGULACIÓN

- Adaptar el marco regulatorio a los distintos contextos, los cuales pueden variar con el tiempo y en las ciudades.
- Regulación debe darse mediante la formulación de políticas basadas en la evidencia.
- Falta de pruebas y presión de diferentes actores ha llevado a las autoridades a establecer regulaciones poco efectivas que deben replantearse.
- Para una regulación adecuada son necesarios estudios basados en evidencia, así como la disposición de las diferentes plataformas para compartir datos.

## INFORMACIÓN Y SEGURIDAD

La adopción de plataformas tecnológicas para el consumo colaborativo en países menos desarrollados no es trivial y requiere la adaptación de la plataforma a cada contexto.

El análisis de datos de las transacciones dentro de la plataforma permite crear medidas preventivas que garanticen un ambiente seguro, incluso en contextos sociales percibidos como inseguros y menos favorables para este tipo de actividad.

Airbnb utiliza medidas de seguridad basadas en tecnología, como la evaluación de riesgos, para evitar que personas peligrosas se registren en su plataforma\*.

\*Información proporcionada por Airbnb.



# TENDENCIAS EN MÉXICO Y LATINOAMÉRICA



## TENDENCIAS EN LATINOAMÉRICA

El acceso a internet crea una oportunidad al conectar a los viajeros con los anfitriones que ofrecen sus espacios en todo el mundo, incluidos los países en desarrollo.

2010

7% de la población  
había utilizado  
dispositivos móviles.

2015

58% de la población había  
utilizado dispositivos móviles.

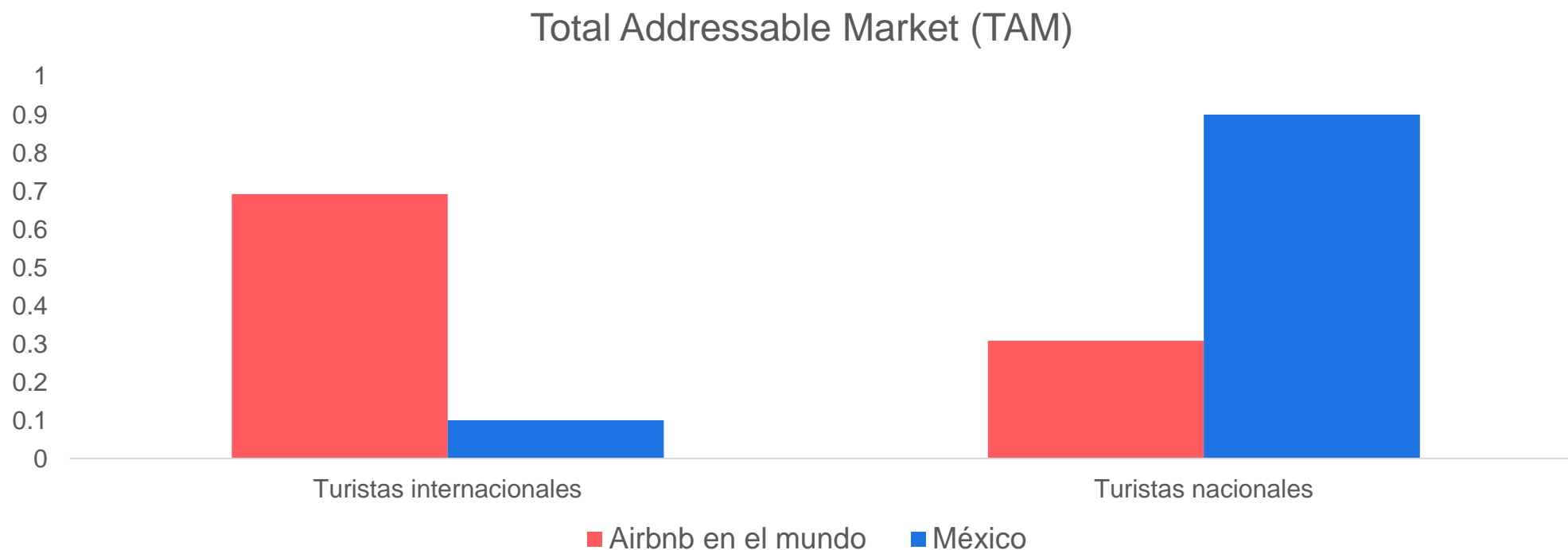
43% de los hogares estaba  
conectado a internet.

\*Fuente: The Economic Commission for Latin America.

# México es uno de los tres mercados más importantes para Airbnb en Latinoamérica

## MERCADO DE HOME-SHARING EN MÉXICO

La ocupación de Airbnb a nivel mundial es principalmente de turistas internacionales. En México el turismo tiende a ser doméstico, esto representa una gran oportunidad de crecimiento para Airbnb, al ser una alternativa más económica.



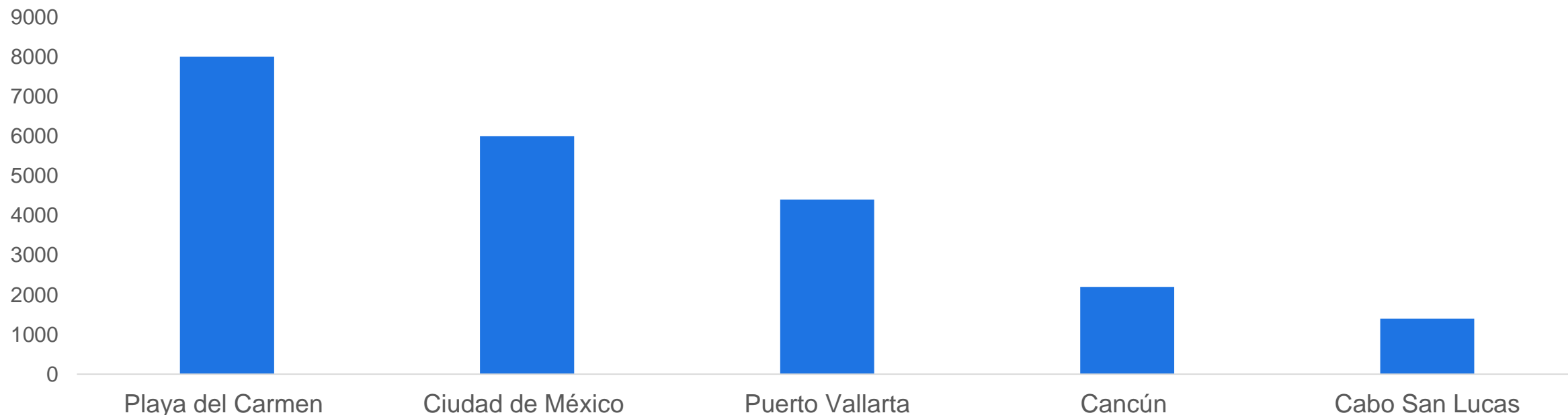
\*Elaborado con datos de Euromonitor International, 2016.



## MERCADO DE AIRBNB EN MÉXICO

La compañía se ha extendido por todo el país con más de 37 mil propiedades, de las cuales los principales destinos turísticos son:

Listings de Airbnb por ciudad en México



\*Elaborado con datos de Euromonitor International, 2016.





# IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO



## IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

- El turismo en la Ciudad de México ha tenido una tendencia positiva desde 2008. Airbnb ha tenido una presencia importante desde 2015.

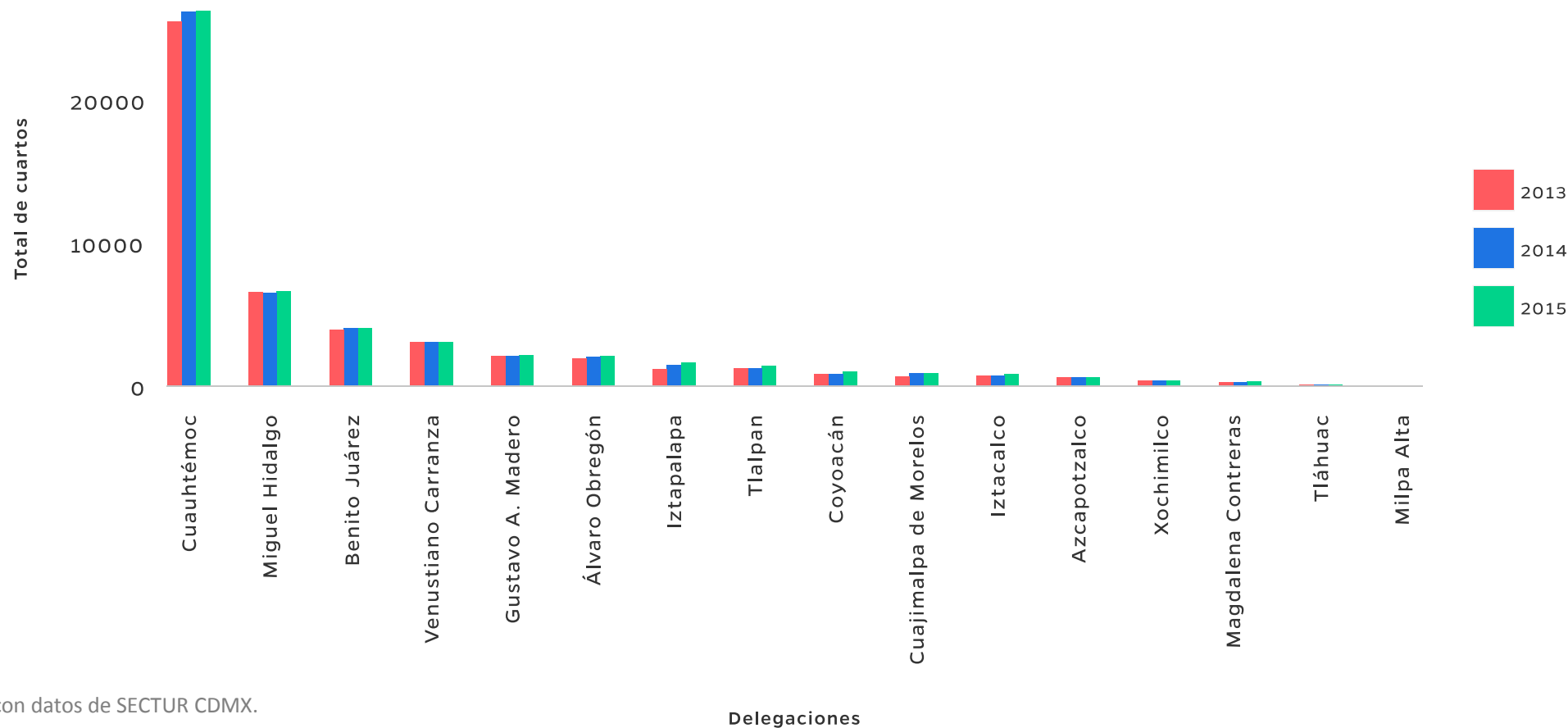
### Aún es difícil determinar:

- Si las plataformas de economía compartida han contribuido a impulsar el turismo.
- Si han afectado la ocupación hotelera, considerando que esta puede verse afectada por variables como el crecimiento económico y las tasas de cambio.



# IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

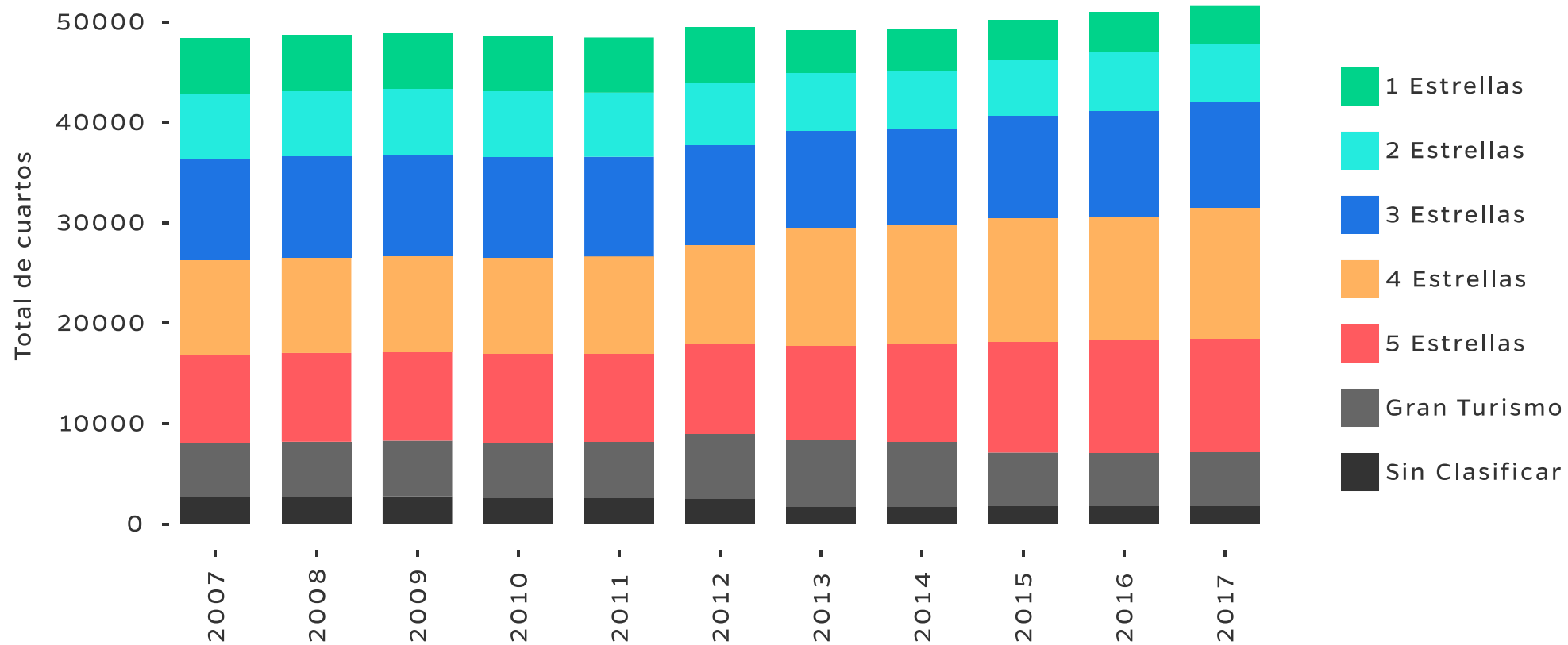
En la Ciudad de México la presencia hotelera se concentra en pocas delegaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez concentran más del 70% de la oferta de cuartos de hotel.



\*Elaboración propia con datos de SECTUR CDMX.

# IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

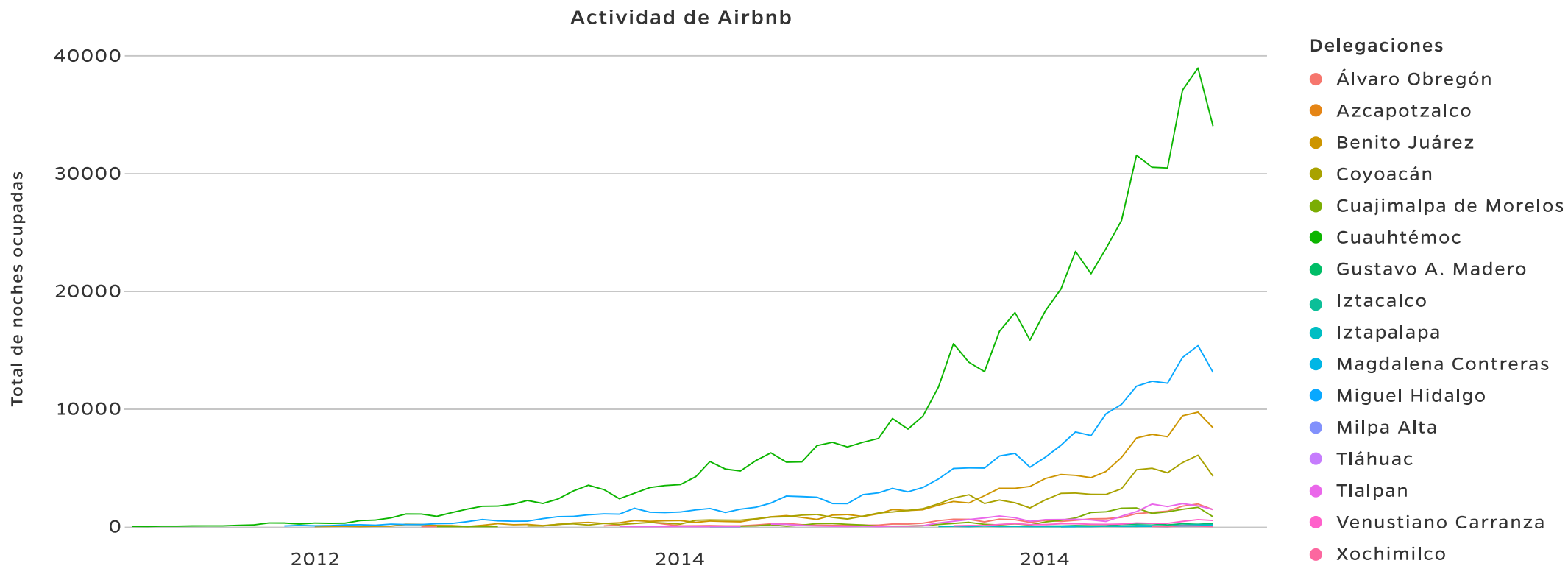
La infraestructura hotelera no ha cambiado mucho con el tiempo:



\*Elaboración propia con datos de SECTUR CDMX.

# IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

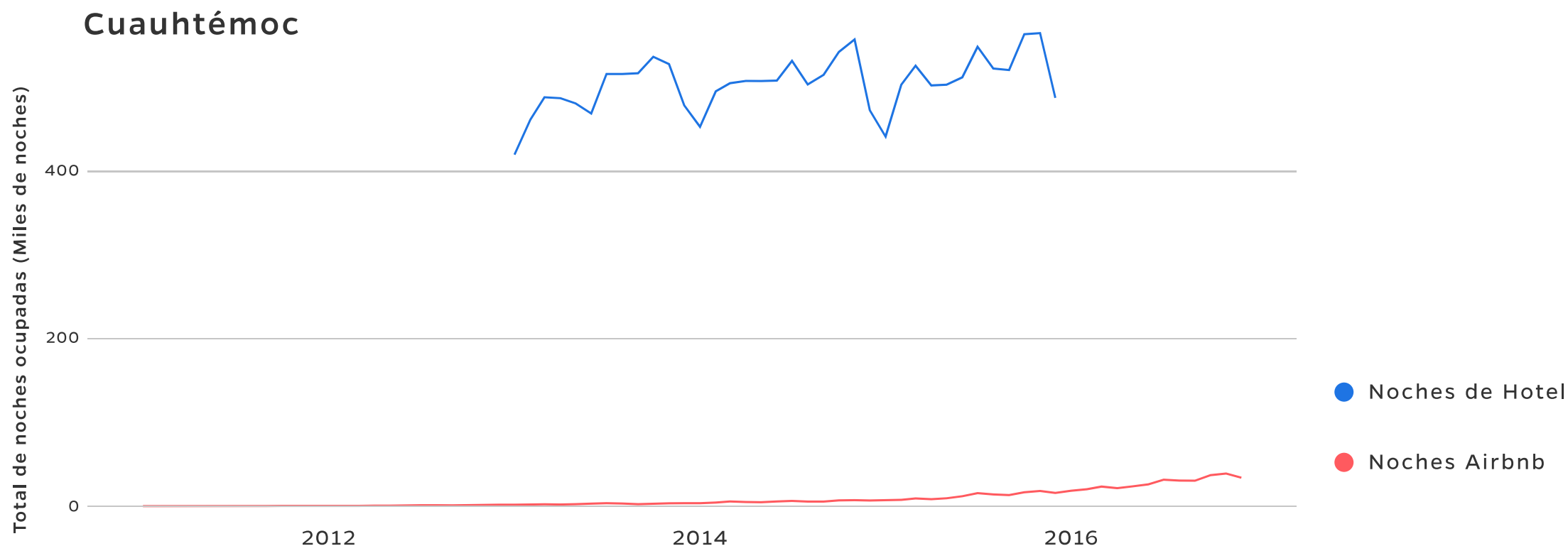
Coyoacán es la novena delegación con mayor infraestructura hotelera, mientras que es la cuarta con mayor actividad de Airbnb.



\*Elaboración propia con datos de Airbnb.

## NOCHES OCUPADAS EN CUAUHTÉMOC: HOTELES VS AIRBNB

En todos los casos, la actividad de Airbnb es muy pequeña en comparación con la infraestructura hotelera.

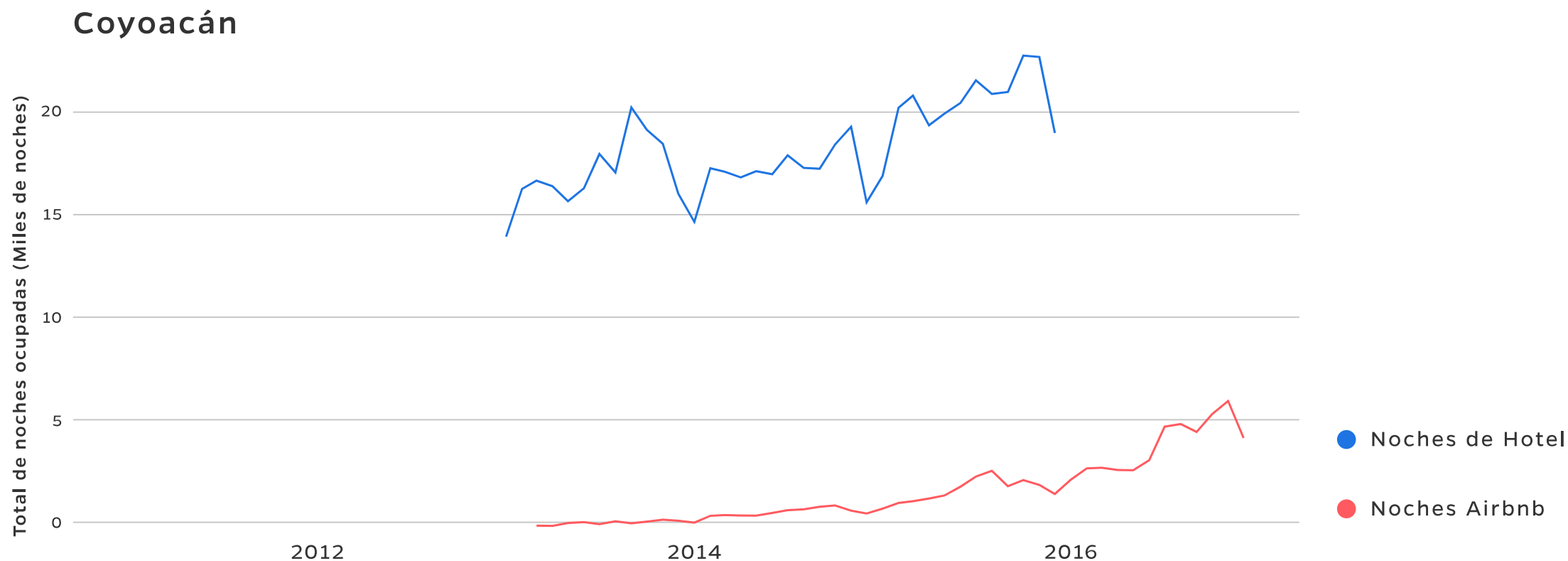


\*Elaboración propia con datos de Airbnb.



## NOCHES OCUPADAS EN COYOACÁN: HOTELES VS AIRBNB

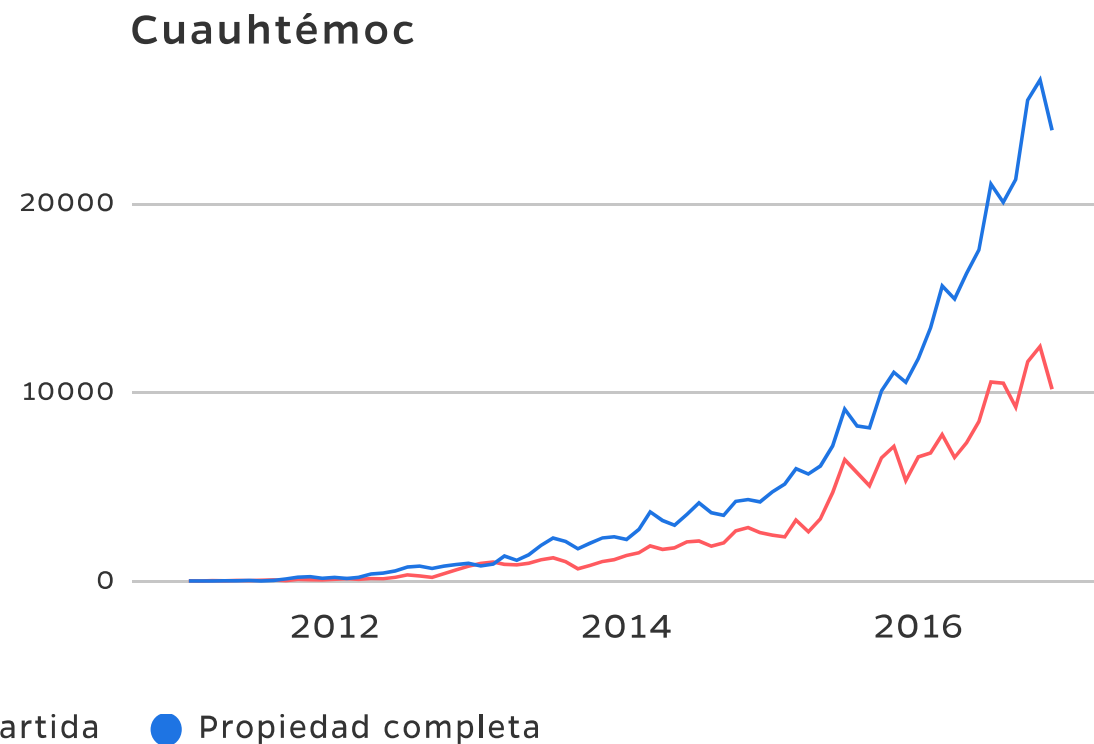
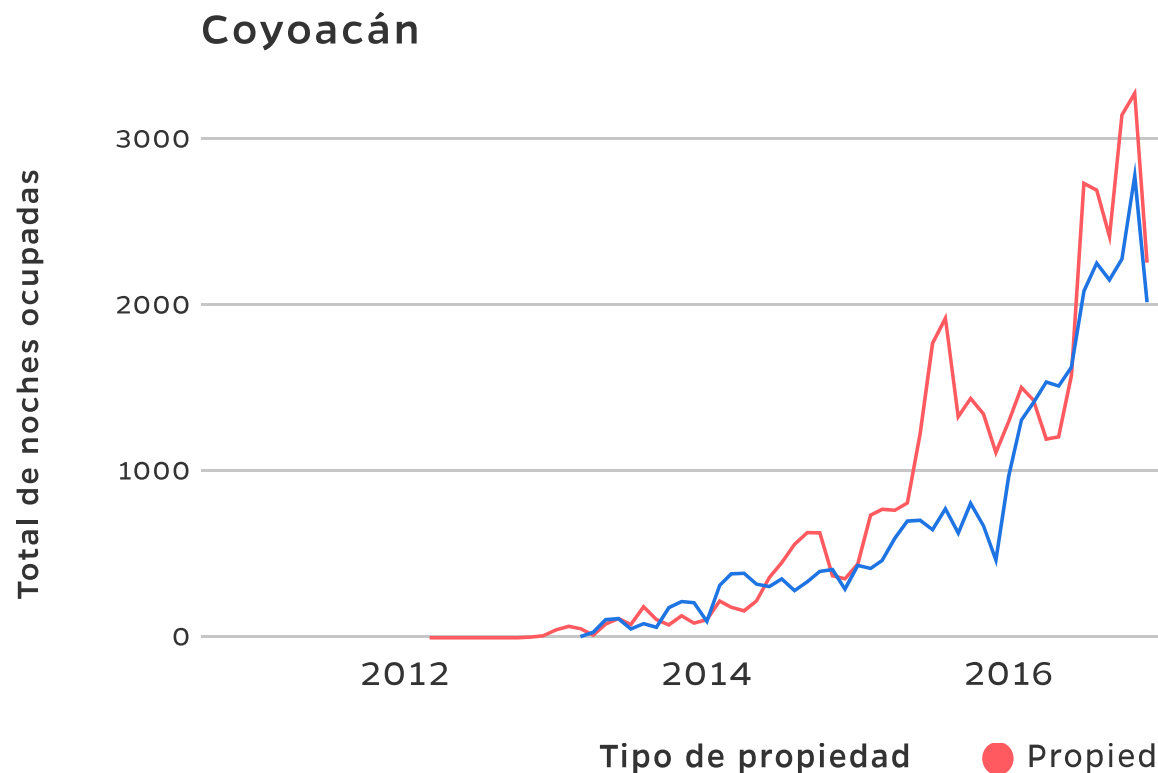
Coyoacán muestra un comportamiento distinto, pues la diferencia entre las noches ocupadas de Airbnb y las de hotel no es tan grande.



\*Elaboración propia con datos de Airbnb.

## TIPO DE ACTIVIDAD EN EL MERCADO DE AIRBNB

Coyoacán presenta mayor paridad entre propiedades en renta (habitaciones y viviendas completas), en comparación con Cuauhtémoc.

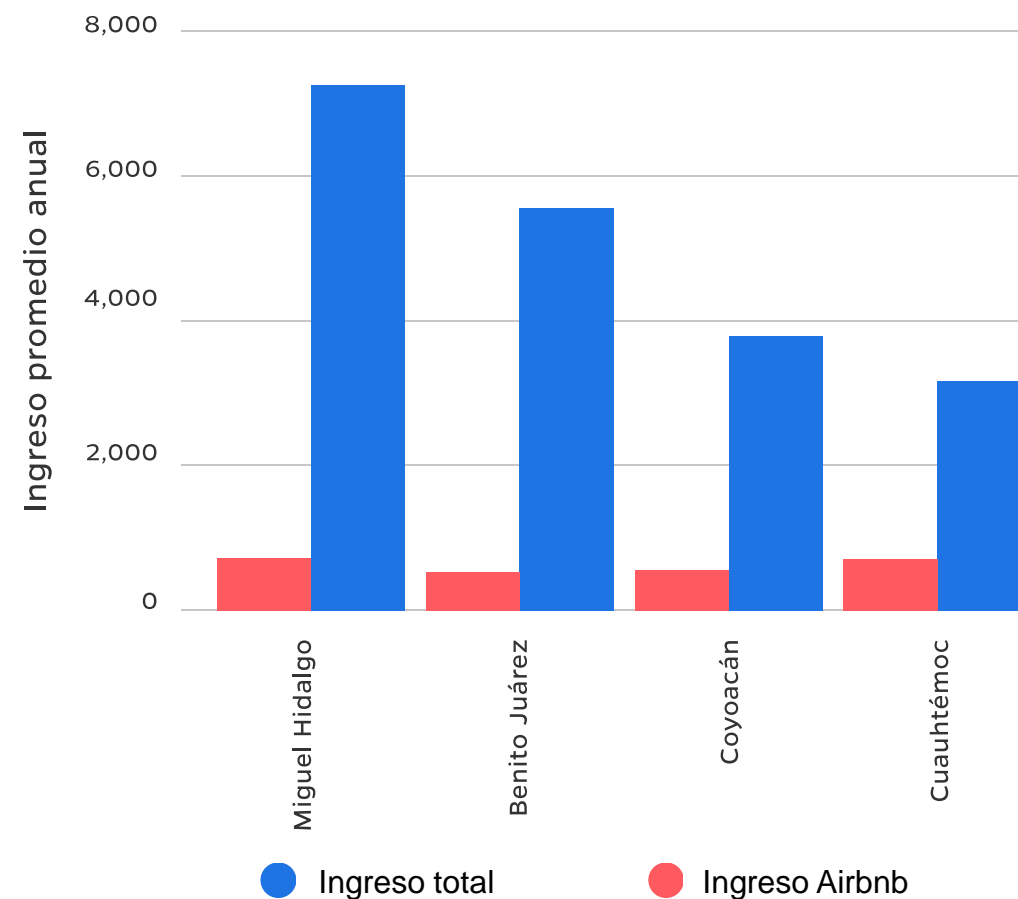


\*Elaboración propia con datos de Airbnb.

## AIRBNB COMO INGRESO ADICIONAL (PROPIEDAD COMPARTIDA)

El ingreso por Airbnb puede representar hasta el 22% del ingreso promedio anual de un hogar.

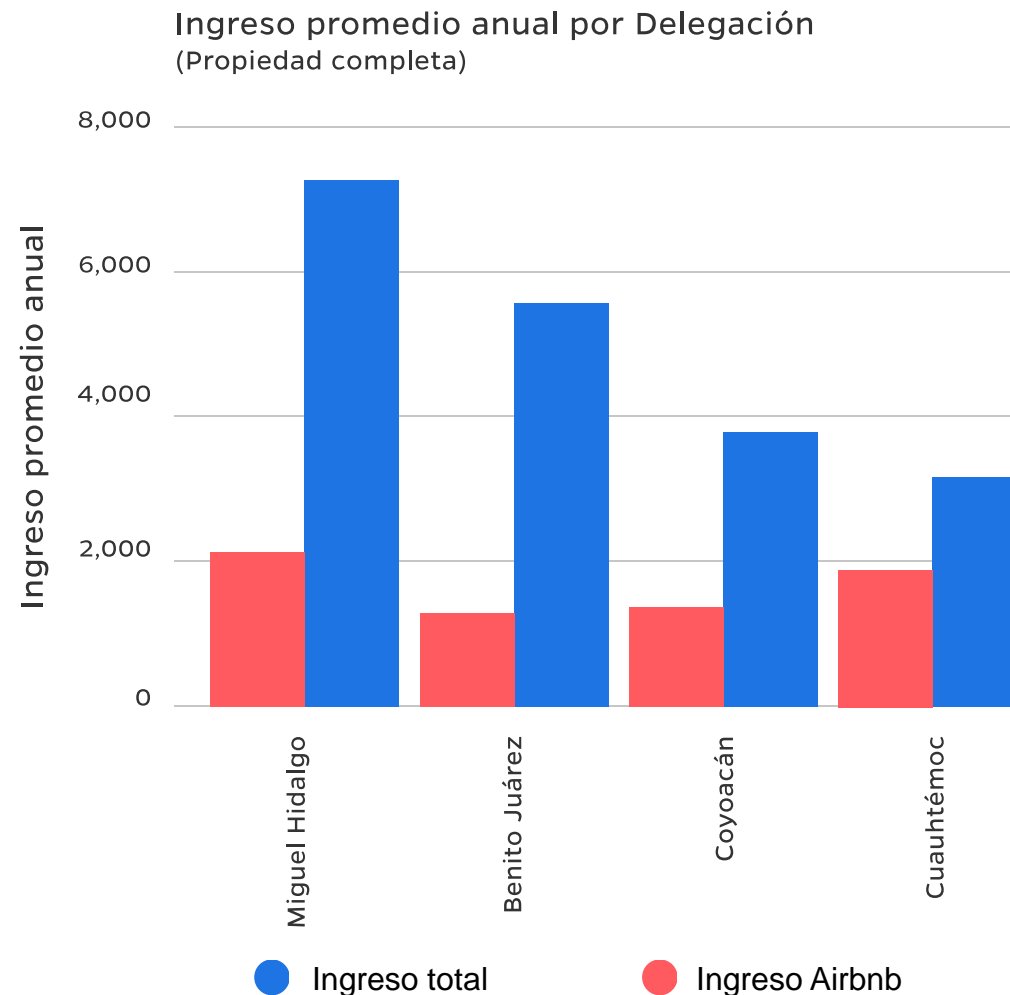
Ingreso promedio anual por Delegación  
(Propiedad compartida)



\*Elaboración propia con datos de Airbnb y de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH, INEGI).

## AIRBNB COMO INGRESO ADICIONAL (PROPIEDAD COMPLETA)

El ingreso por Airbnb puede representar hasta el 60% del ingreso promedio anual de un hogar.



\*Elaboración propia con datos de Airbnb y de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH, INEGI).



## IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

- A diferencia de la ocupación hotelera, las plataformas de economía compartida no generan más empleos, pero pueden impulsar las economías locales.
- Existe la hipótesis de que las plataformas de economía compartida incentivan estancias más largas y los visitantes internacionales tienden a gastar más que los visitantes nacionales.
- En la Ciudad de México, el gasto diario de un turista que se hospeda en Airbnb es de 1,623 pesos, y el 44% se gasta en el vecindario donde los huéspedes se alojan\*.

\*Datos provenientes de encuestas internas de Airbnb.

## IMPACTO DE AIRBNB EN LA CIUDAD DE MÉXICO

- En muchos casos, aumentar la cantidad de hoteles no es una opción debido a las restricciones de zonificación.
- Plataformas de uso compartido pueden ayudar a aumentar el gasto de los visitantes en zonas diferentes a las tradicionales.
- Contrario a lo que ocurre en otras industrias, como el alquiler de vehículos\*, en Airbnb hay una mayor participación de mujeres anfitrionas. A nivel mundial, el 55% de los anfitriones son mujeres y en México representan el 51%.

\*En 2015 solo el 14% de los conductores de Uber en Estados Unidos eran mujeres (<https://www.csmonitor.com/Technology/2015/0311/After-negative-press-Uber-promises-1-million-new-female-drivers-by-2020>).

## PERFIL DEL ANFITRIÓN

Edad de los anfitriones en las cuatro delegaciones más activas.

DELEGACIÓN	EDAD MEDIANA DE ANFITRIONES
COYOACÁN	40
MIGUEL HIDALGO	36
BENITO JUÁREZ	36
CUAUHTÉMOC	36



# RECOMENDACIONES



## IMCO PROPONE

**No. 1** **Marco Regulatorio:** No existe una receta única. Uno de los aspectos innovadores de las ciudades es su capacidad de experimentar y desarrollar soluciones específicas y dirigidas localmente a los nuevos desafíos.

**No. 2** **Para regular,** los gobiernos locales deben ser capaces de comprender el funcionamiento de las plataformas de uso compartido y tener en cuenta los hechos multidimensionales: la sostenibilidad, el carácter local de cada lugar, el potencial impacto en las economías locales, la posibilidad de capturar y analizar nuevos datos, y la política basada en la evidencia en todo el mundo.

## IMCO PROPONE

**No. 3** Más allá de regular alquileres a corto plazo vía impuestos, es muy importante considerar la protección de activos locales, residentes y vecindarios, y tomar medidas para minimizar externalidades negativas. Es necesario identificar a los jugadores comerciales que anuncian múltiples propiedades.

---

**No. 4** Es fundamental evitar regulaciones costosas que podrían ser contraproducentes, sobre todo aquellas que no están basadas en datos.



## IMCO PROPONE

**No. 5**

Se debe enfatizar el rol que las plataformas de consumo colaborativo deben jugar en el intercambio de información para avanzar hacia regulaciones más flexibles e informadas. Más datos pueden ayudar a las autoridades a diseñar mejores políticas y servicios públicos que beneficien y protejan los intereses a largo plazo de todas las partes.