

Hotelería y el modelo AirBnB ante el CoVID

Mientras los hoteles y moteles están cerrados por orden de la autoridad, los huéspedes encuentran alternativa en la vivienda en renta temporal.

Efectos del COVID en la Actividad Hotelera.

Hasta finales de 2019, el desarrollo de la industria hotelera en México mantuvo un crecimiento constante, con una tasa promedio anual de 5% en la disponibilidad de cuartos de hotel y 4.5% en la llegada de huéspedes.

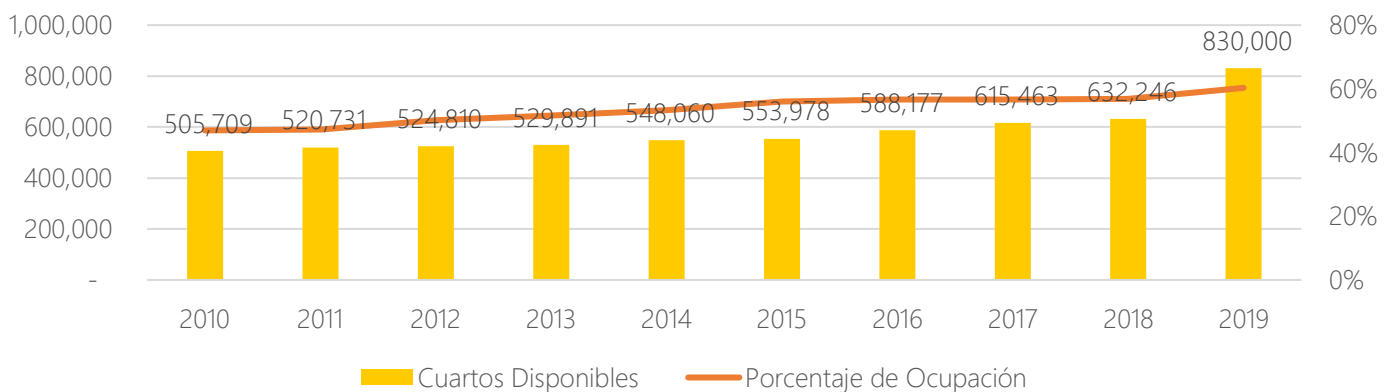
Este año, la temporada de semana santa se programó del 4 al 19 de abril, sin embargo, desde inicios de ese mes muchos hoteles ya habían parado su operación u obligados por las distintas autoridades estatales o por la cancelación de reservaciones de turistas tanto extranjeros como nacionales que desde finales de marzo reportaban índices de ocupación con rangos del orden del 10% o menos en todo el país.

Poco más de dos meses después los hoteles han permanecido cerrados, casi en su mayoría, manteniendo operación solo algunos pocos que dan servicio a turistas varados, en tránsito o alojando médicos y personal de salud, quienes por precaución no regresan a sus casas tras atender los miles de casos de COVID-19 que se han presentado en todas las principales ciudades del país. Tan solo en la Ciudad de México, durante mayo se pusieron a disposición del personal médico cerca de 1,500 habitaciones aledañas a los diferentes centros médicos.



Hotel Hyatt Ziva Cancún.
Foto: Paul Czitrom

Disponibilidad y Ocupación Hoteles



Actividad en Airbnb.

EN LA CIUDAD DE MÉXICO HAY 20,500 HABITACIONES DE HOTEL REGISTRADAS Y 11,600 UNIDADES DE ALQUILER OFRECIDAS EN AIRBNB.

A pesar de la iniciativa de Airbnb México de limitar el hospedaje durante abril al personal de salud, las unidades de alquiler ofrecidas por medio de la plataforma Airbnb disminuyeron su oferta solo en un 25%, hay que recordar que muchas de las viviendas ofertadas no están disponibles todo el año pues las ocupan sus propietarios ya sea como residencia permanente o segunda casa (vacacional) y debemos notar que al menos durante las semanas de pascua se observó una gran afluencia de visitantes en casas y departamentos en playas y centros turísticos cercanos a la Ciudad de México.

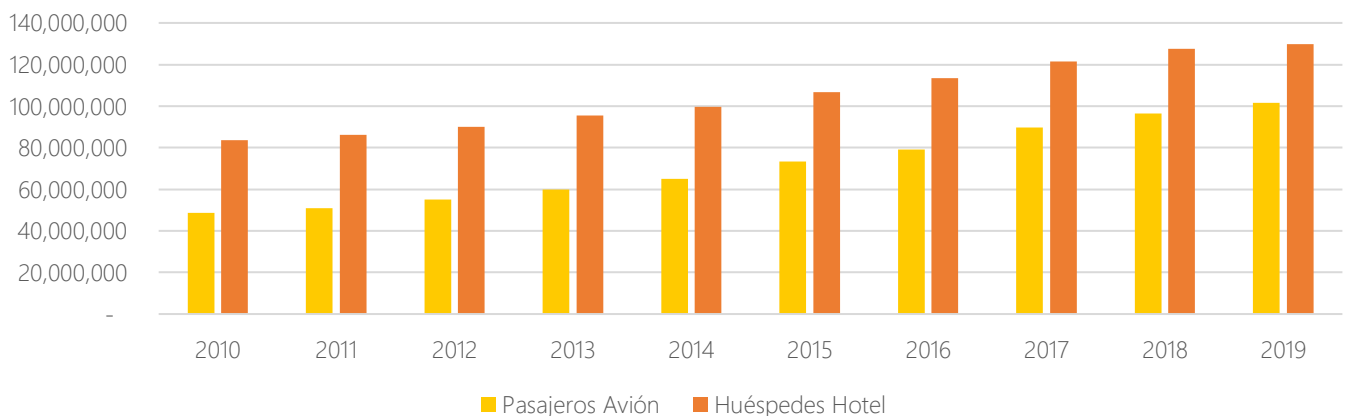
Con esta disminución de la oferta la ocupación alcanzada durante abril en las principales 21 ciudades fue de 38%, contabilizando un total de 14,400 unidades ocupadas, 62% de las que se colocaron el mismo mes en 2019.

LA OFERTA DE VIVIENDAS EN RENTA EN AIRBNB REPRESENTA EL 52% DE LA OFERTA TOTAL DE HABITACIONES DE HOTEL EN LAS 21 PRINCIPALES CIUDADES Y ZONAS TURÍSTICAS DE MÉXICO.

Así mismo, la tarifa promedio en Airbnb tuvo una disminución de 18% pasando de US\$93 a US\$76 / noche, aunque considerando la depreciación en el tipo de cambio del peso frente al dólar, esta tarifa representa un incremento del 3% en moneda nacional.

Airbnb empezó operaciones en México hace aproximadamente 5 años, y a pesar de la importante participación de la oferta de vivienda en renta que se ofrece por medio de esta plataforma, la ocupación hotelera parecería no verse afectada, quizá porque mucha de esa vivienda ya existía y se alquilaba anteriormente, solo que en medio menos vistosos y con menor concentración, pero también porque el crecimiento en la llegada de huéspedes a hoteles se ha mantenido en crecimiento así como los pasajeros de avión, tanto nacionales como internacionales que han aumentado 8% anualmente.

Crecimiento Anual del Turismo



¿Qué sigue?



Imagen del programa Hilton CleanStay, en colaboración con Mayo Clinic.

Respecto al futuro de la actividad turística en el mundo, corren dos versiones. Hay quienes opinan que la gente preferirá la garantía de higiene que pueden brindar las grandes marcas como *Hilton* con su programa "CleanStay" en asociación con *Mayo Clinic* o *Four Seasons* y el Hospital Johns Hopkins con el programa "Lead with Care" y quienes piensan que será mejor hospedarse de manera individual, evitando la concentración de grandes cantidades de personas y donde por supuesto también se implementaran acciones como un kit de desinfección de bienvenida o garantizar que las unidades no se ocupen inmediatamente sino que pasen uno o dos días entre estada para reducir el riesgo de contagio.

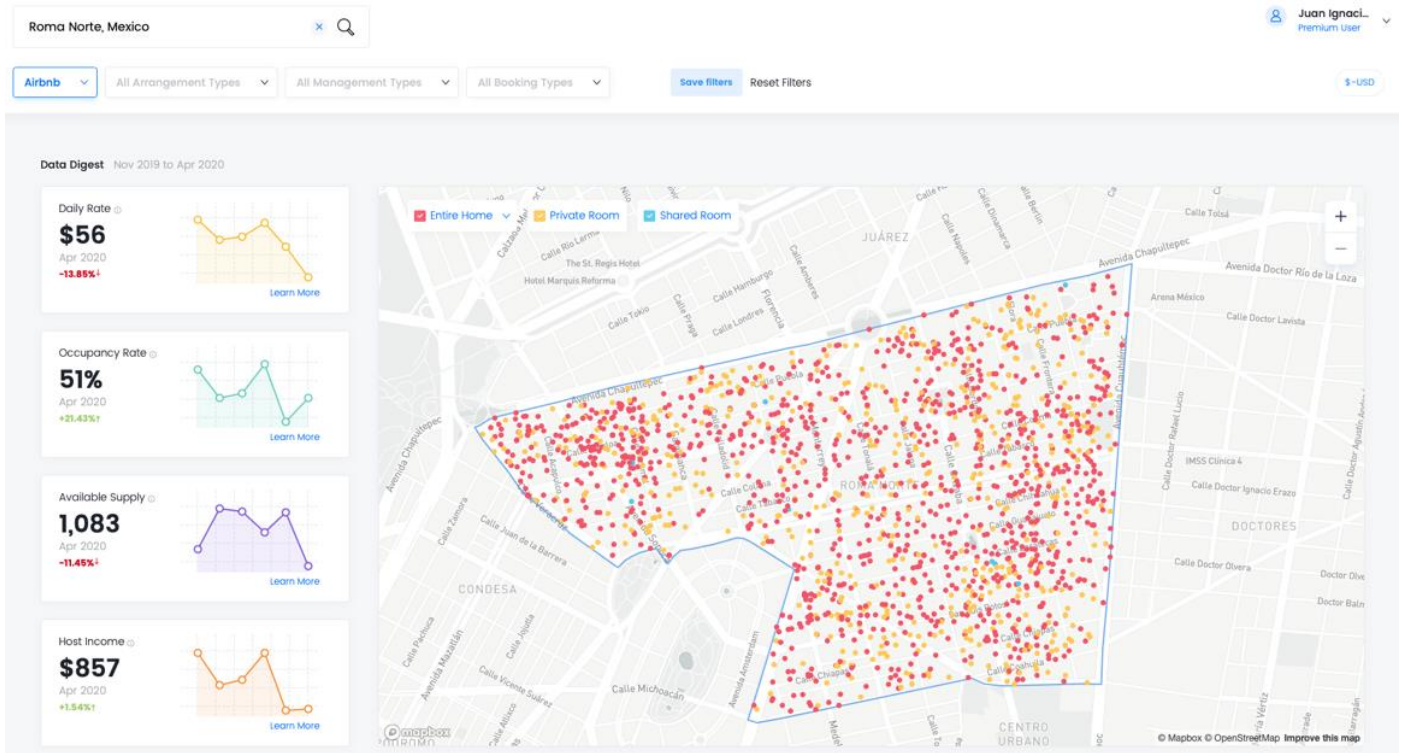
Lamentablemente, por ahora, la comparación es imposible, lo que si es cierto es que la renta de unidades Airbnb en México se ha mantenido durante los últimos dos meses de la pandemia, con buenas tarifas por noche y porcentajes de ocupación.

Independientemente de la competencia o complemento entre estas dos opciones de hospedaje, la renta de vivienda temporal por medio de plataformas como Airbnb o Vrbo permiten a propietarios y pequeños emprendedores una opción de inversión atractiva pues los ingresos medios por esta alternativa, en zonas turísticas pueden equivaler a un 1.5 y hasta 2 veces el ingreso promedio por renta de una vivienda en México, de acuerdo con diversos análisis realizados por MAC en varios momentos, por lo que consideramos que el crecimiento de esta opción de inversión aumentará en los próximos años.

Para más información o análisis específicos sobre la actividad turística y potencial de desarrollo en México, por favor consúltenos: contacto@macarquitectos.com.mx

Anexos.

Ejemplo de la oferta activa en Airbnb en una zona de la Ciudad de México.



Oferta Hotelera Marzo 2020		Unidades Disponibles			Tarifa			Porcentaje de Ocupación			Unidades Ocupadas		
Centro Turístico	Cuartos Disponibles	AIRBNB	PART	Variación mar-20	abr-20	abr-19	Variación	abr-20	abr-19	Variación	abr-20	abr-19	Variación
Ciudad de México	20,538	11,677	56.9%	- 20.50	43.00	53.00	0.81	45.00	44.00	1.02	2,394	6,191	0.39
Cancún	13,969	5,426	38.8%	- 28.47	73.44	85.99	0.85	36.17	30.42	1.19	1,545	2,120	0.73
Otros Riviera Maya	9,070	4,285	47.2%	- 25.90	90.95	125.90	0.72	38.25	34.43	1.11	1,110	1,858	0.60
Playacar	2,685	643	24.0%	- 24.88	162.00	159.00	1.02	28.00	23.00	1.22	160	185	0.87
Akumal	1,791	553	30.9%	- 28.92	128.00	160.00	0.80	32.00	23.00	1.39	160	164	0.98
Playa del Carmen	4,230	6,545	154.7%	- 27.89	70.00	88.00	0.80	31.00	25.00	1.24	1,825	2,093	0.87
Acapulco	7,589	3,974	52.4%	- 33.93	119.06	152.62	0.78	34.09	26.65	1.28	1,348	1,419	0.95
Guadalajara	7,260	2,687	37.0%	- 22.90	32.00	40.00	0.80	45.00	43.00	1.05	615	1,420	0.43
Monterrey	5,505	1,467	26.7%	- 19.79	28.00	36.00	0.78	47.00	38.00	1.24	290	668	0.43
Puerto Vallarta	5,077	4,131	81.4%	- 21.92	117.00	127.00	0.92	36.00	29.00	1.24	906	1,461	0.62
Nuevo Vallarta	3,954	1,022	25.8%	- 26.10	177.00	195.00	0.91	25.00	28.00	0.89	267	361	0.74
Otros Riviera Nayarit	955	1,944	203.5%	- 24.16	148.60	166.06	0.89	40.65	35.35	1.15	470	853	0.55
Mazatlán	3,851	2,257	58.6%	- 32.83	77.00	101.00	0.76	32.00	32.00	1.00	741	959	0.77
Puebla	3,737	1,475	39.5%	- 30.59	26.00	33.00	0.79	35.00	23.00	1.52	451	443	1.02
Veracruz-Boca del Río	3,469	1,033	29.8%	- 26.95	39.82	53.70	0.74	43.89	36.64	1.20	278	481	0.58
Cabo San Lucas	2,940	1,640	55.8%	- 27.11	173.00	215.00	0.80	27.00	21.00	1.29	445	438	1.02
San José del Cabo	1,798	739	41.1%	- 30.61	119.00	158.00	0.75	26.00	21.00	1.24	226	203	1.12
Otros Los Cabos	1,721	46	2.7%	- 41.03	71.00	208.00	0.34	25.00	15.00	1.67	19	10	1.94
Querétaro	2,970	1,902	64.0%	- 26.67	30.00	42.00	0.71	44.00	37.00	1.19	507	891	0.57
Mérida	2,696	2,408	89.3%	- 25.59	40.00	51.00	0.78	43.00	36.00	1.19	616	1,089	0.57
TOTAL 21 CENTROS	105,804	55,854	52.8%	- 25.73	76.24	93.44	0.82	38.03	33.37	1.14	14,373	23,305	0.62

Fuentes: Datur, Secretaría de Turismo.
Secretaría de Comunicaciones y Transporte/Estadística Histórica
Airbnb.
Vrbo.
Insideairbnb.
AirDNA.
Alltherooms.