

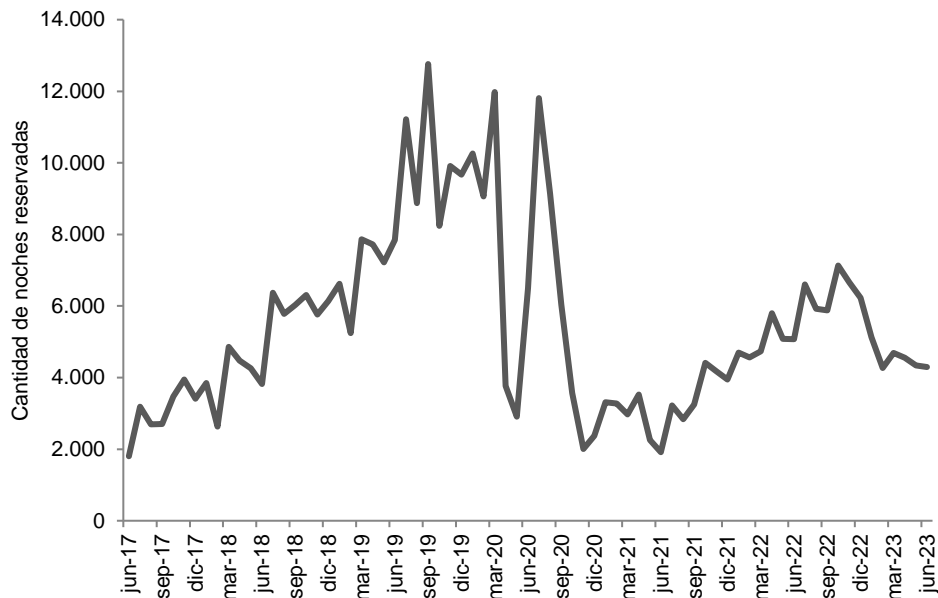
## TURISMO y HOTELERÍA en ROSARIO<sup>1</sup>

### ¿Cómo le está yendo a Airbnb en Rosario?

En los últimos días la plataforma de alquileres temporarios más popular del mundo volvió a estar en el centro del debate debido a las regulaciones que en las grandes metrópolis buscan acotar su actividad. Aunque en menor magnitud, los alquileres temporarios a través de plataformas digitales forman parte de la industria de alojamiento local desde hace años, por lo que Rosario no es ajena a estas discusiones. Los últimos datos sobre Airbnb nos muestran una disminución en la demanda de alquileres temporarios en la Ciudad en el último semestre, mientras que la oferta de propiedades mantiene su expansión impulsada por los alojamientos completos (departamentos y casas).

En el Gráfico N°1 se muestra el total de noches reservadas en Airbnb<sup>2</sup> en Rosario. Como puede observarse, la demanda de este tipo de alojamiento creció de manera notoria hasta la pandemia, alcanzando un máximo de 12.760 noches reservadas durante septiembre de 2019. Con la pandemia se contrajo de manera abrupta y comenzó a recuperarse a mediados del año 2021, expandiéndose ininterrumpidamente hasta fines del año pasado. Sin embargo, no logró recuperar lo perdido, manteniendo una brecha visible respecto a los niveles prepandemia. Desde febrero pasado la demanda registra variaciones interanuales negativas. El último dato disponible a junio muestra que se reservaron 4.321 noches en alojamientos temporales en Rosario, evidenciando una disminución interanual de 15,3%.

**Gráfico N° 1. Noches reservadas en Airbnb. Rosario. Jun. '17 – jun. '23.**



Fuente: elaboración propia en base a la AirDNA.

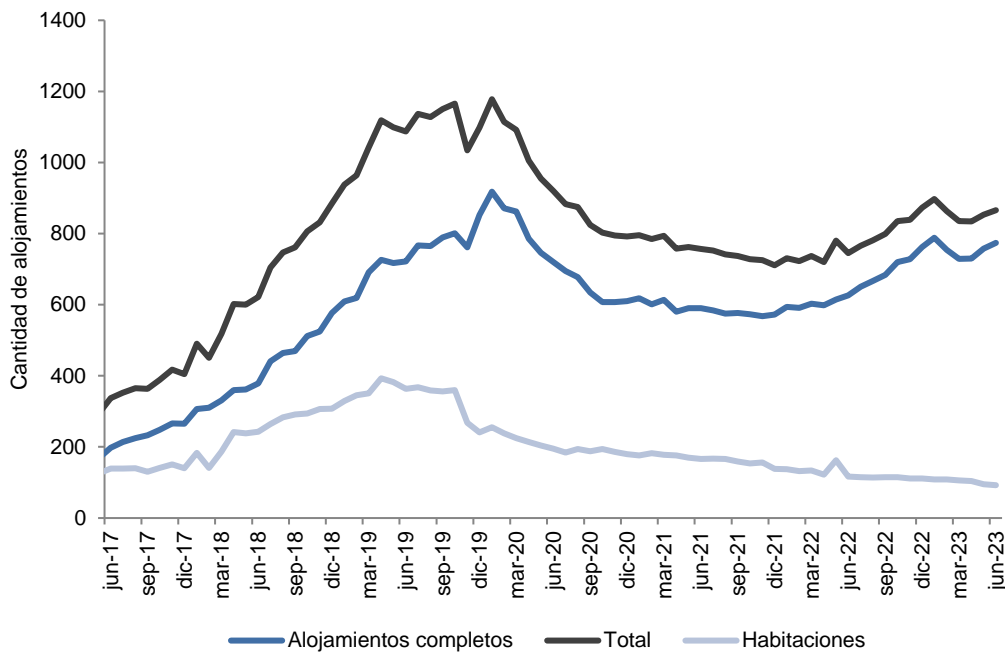
Por el lado de la oferta<sup>3</sup> en Airbnb en la Ciudad, los datos sugieren que las propiedades activas disponibles en la plataforma mantienen su expansión en los primeros seis meses de 2023, aunque con algunas modificaciones en cuanto a su composición. Como puede observarse en el Gráfico N°2, los alojamientos completos que se ofrecen en alquiler temporario (como departamentos o casas) sostienen su recuperación tras la pandemia, mientras que las habitaciones (privadas y compartidas) siguen arrastrando una contracción que inició antes del COVID-19. Este comportamiento de la oferta de alojamientos completos resulta llamativo, teniendo en cuenta la disminución en la demanda antes mencionada. Una hipótesis plausible es que algunos propietarios hayan desistido de ofrecer sus inmuebles en el mercado inmobiliario de vivienda, debido a las complicaciones ocasionadas por la mayor y más volátil inflación, y los cambios en la ley de alquileres que entorpecieron las condiciones de los contratos. Aunque con otros matices, se trata de una problemática que afecta a las principales ciudades del mundo.

<sup>1</sup> En este informe se presentan los principales indicadores de Airbnb en Rosario a junio de 2023 en base a datos de la consultora AirDNA. También se analiza el precio de alquileres de departamentos en Rosario publicados por la Universidad de San Andrés en base a Mercado Libre a abril de 2023.

<sup>2</sup> Los datos de AirDNA también abarcan anuncios en la plataforma Vrbo. No obstante, como Airbnb representa el 98% de los anuncios, en este informe se utilizará Airbnb para referirse al total.

<sup>3</sup> La consultora AirDNA considera únicamente la oferta activa, es decir, los avisos en la plataforma que tuvieron al menos una reserva. Esta metodología permite eliminar a aquellos avisos que permanecen en la plataforma, pero que realmente no están disponibles para alquiler.

**Gráfico N° 2. Oferta activa en Airbnb según tipo de alojamiento. Rosario. Jun. '17 – jun. '23.**



**Nota 1:** los alojamientos completos incluyen departamentos, casas y monoambientes. Las habitaciones incluyen tanto habitaciones privadas como compartidas.

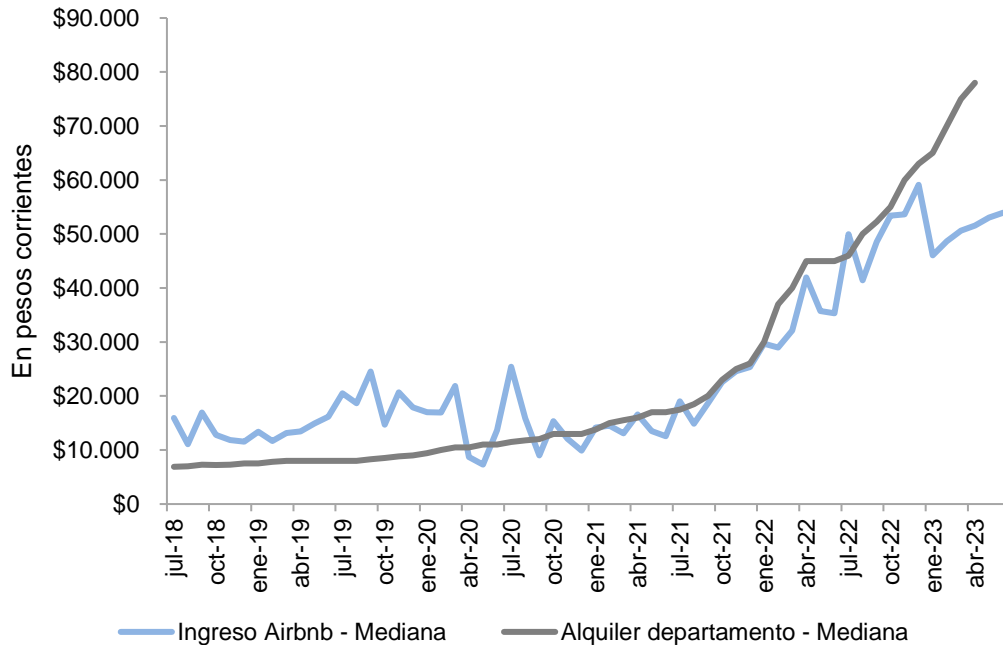
**Fuente:** elaboración propia en base a la AirDNA.

Para explorar la hipótesis planteada, analizamos algunas características de la oferta de propiedades ofrecidas en Airbnb en Rosario. En primer lugar, la mayor parte de los alojamientos ofrecidos (70%) están disponibles en la plataforma como máximo medio año y un gran porcentaje (42%) está en alquiler entre 1 y 90 días, mientras que sólo 12% se ofrece de forma permanente (entre 271 y 365 días). En segundo lugar, en el primer semestre del año el total de propiedades estuvieron reservadas, en promedio, 8,8 días al mes, registrando los alojamientos completos (departamentos y casas) un valor similar al total (8,9 días). De este modo, ambos indicadores sugieren que la oferta de alquileres temporarios a través de Aribnb en Rosario estaría compuesta por propiedades que se ofrecen por períodos breves y en momentos específicos del año, es decir, por propietarios que buscan en Airbnb un ingreso adicional complementario a otras fuentes.

Por último, el diferencial de ingresos que un propietario podría lograr en Airbnb en comparación con el ingreso por alquiler para vivienda es un incentivo económico que esperaríamos que influya en su decisión de participar en el mercado de alquileres temporarios. En el Gráfico N°3 mostramos la mediana<sup>4</sup> del precio de alquiler de departamentos en Rosario utilizando datos de Universidad de San Andrés (UDESA) sobre alquileres ofrecidos a través de Mercado Libre y la mediana del ingreso mensual de los huéspedes en Airbnb en base a la AirDNA para alojamientos completos. Si bien se trata de un análisis preliminar, pues hay diferentes características de las propiedades que no son tenidas en cuenta, en el gráfico se distinguen tres períodos bien marcados en la relación entre los ingresos de ambas alternativas. En un primer momento puede verse que la mediana de los ingresos en Airbnb es superior al precio de alquiler, luego se equiparan y desde el año 2022 en adelante el precio de los alquileres se mantiene por encima en la mayoría de los meses. Aunque estos datos no nos permiten concluir si una alternativa es más rentable que la otra, si puede deducirse que el diferencial de ingresos se redujo en los últimos años e, inclusive, se puede haber equilibrado. Tampoco podemos concluir si existe un nexo causal entre las variables o si el comportamiento que presentan responde al efecto de otros factores no considerados.

<sup>4</sup> La mediana es una medida estadística que divide en partes iguales la distribución de una variable, una vez que las observaciones de esta se ordenaron desde el menor al mayor valor. Es decir, la mitad de las observaciones tendrán un valor inferior a la mediana y la otra mitad tendrán un valor superior. En ciertos casos, se trata de una medida resumen más apropiada que la media o promedio, dado que no se ve afectada por valores extremos.

**Gráfico N° 3. Mediana del precio de alquiler de un departamento y del ingreso mensual en Airbnb (alojamientos completos). Rosario. Abr. '18 – abr. '23**



Nota 1: el precio de alquiler corresponde al precio ofrecido a través de Mercado Libre.  
Fuente: elaboración propia en base a la AirDNA y UDESA-MELI.

Del análisis realizado se desprende, por un lado, que la demanda de alojamientos en Airbnb en la Ciudad muestra una disminución en lo que va del año. Este comportamiento plantea el interrogante de si se trata de una situación que afecta al segmento de alquileres temporarios en particular, o es un reflejo de cierta ralentización en la demanda de la industria de alojamiento local que también afecta a los hoteles. Por otro lado, la oferta de propiedades sostiene su recuperación impulsada por los alojamientos completos, que concentran la mayor parte de los alojamientos ofrecidos en la plataforma (89,4%). La caracterización de esta oferta sugiere que se trata de alquileres que se ofrecen en momentos específicos del año y por un tiempo acotado, por lo que la situación local no parecería asimilarse a otras ciudades en las cuales existen empresas que montan negocios con los alquileres temporarios y los ofrecen de forma permanente. Asimismo, el diferencial de ingresos que los huéspedes logran en Airbnb y el precio de los alquileres parece acotarse, sugiriendo que el margen para el desajuste entre demanda y oferta es menor. Es decir, de continuar expandiéndose la oferta con una demanda alicaída, el atractivo de ofrecer las propiedades en alquiler temporario será cada vez menor.