

Caracterización Oferta



airbnb Bogotá

2019 – 2021



INSTITUTO DISTRITAL DE
TURISMO





CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá

ALFREDO BATEMAN SERRANO
Secretaria de Desarrollo Económico

KAROL FAJARDO MARIÑO
Directora General
Instituto Distrital de Turismo

MAURICIO JAVIER OSPINA TORRES
Asesor (e)
Observatorio de Turismo

Equipo de Trabajo
DIEGO RODRIGUEZ
JHON FREDY MUÑOZ GÓMEZ

Contacto
Instituto Distrital de Turismo
www.idt.gov.co
Bogotá D.C., diciembre de 2021

Contenido

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. DISEÑO METODOLÓGICO.....	5
2.1 Objetivos.....	5
2.1.1 Objetivo General.....	5
2.1.2 Objetivos Específicos	5
2.2 Metodología.....	6
3. RESULTADOS.....	7
3.1 Variación de Oferta General Airbnb 2015 – 2021	7
3.1.1 Número Promedio Mensual	7
3.1.2 Promedio Mensual de Propiedades en Alquiler por Localidad	10
3.1.3 Resiliencia, Inactividad y Adición de Oferta Airbnb.....	11
3.2 Descripción de Variables de la Oferta Airbnb.....	16
3.2.1 Tipo de Alquiler.....	16
3.2.2 Políticas de Cancelación	18
3.2.3 Acceso de Animales de Compañía.....	21
3.2.4 Nivel de Satisfacción por Limpieza, Localización y Valor (Costo)	22
3.2.5 Valores (USD) por Limpieza 2019 - 2021	22
3.2.6 Valor por persona extra (USD) 2019 - 2021.....	23
3.2.7 Valores (USD) por Depósito 2019 -2021	24
3.2.8 Valor por Publicidad Nocturna (USD) 2019 -2021	25
3.3 Correlación Espacial.....	27
3.3.1 Escenario 1:	31
3.3.2 Escenario 2:	34
3.3.3 Escenario 3:	36
3.3.4 Escenario 4:	38
4. CONCLUSIONES.....	41
5. BIBLIOGRAFÍA	44
6. INDICE DE GRÁFICAS, TABLAS E ILUSTRACIONES	45

1. INTRODUCCIÓN

El sector turismo se constituye en uno de los sectores con mayor afectación debido a las diferentes restricciones adoptadas por el gobierno para mitigar la propagación del virus, entre las medidas preventivas transitorias adoptadas en diferentes instantes de este periodo se encontraron: aislamiento obligatorio a través de cuarentenas generales y sectorizadas, restricciones a la movilidad terrestre y aérea y cierre de establecimientos no esenciales como servicios de alojamiento, de comida a la mesa, de entretenimiento entre otros.

Por otra parte “Airbnb” informó que durante 2019 las estadías de viajeros locales e internacionales en Colombia a través de la plataforma superaron los 1,6 millones. Más de la mitad de los viajeros son colombianos que se hospedaron dentro del país y el resto extranjeros provenientes principalmente de Estados Unidos, y también de México, Canadá, Francia y Alemania (Airbnb, 2020). Relacionado al aumento y consumo de estos servicios por parte de los turistas que visitan el país, el 31 de diciembre de 2020, entra en rigor la ley 2068 de 2020, por la cual se modifica la Ley General de Turismo, a través de la cual, en el capítulo VI: Se dictan las obligaciones y responsabilidades de las plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos; esto entendiendo el operador de plataformas electrónicas o digitales de servicios turísticos que se presten y/o disfruten en Colombia es prestador de servicios turísticos.

Ante las condiciones del servicio Airbnb en 2019 “periodo prepandemia y las diferentes medidas desde entonces, el presente estudio pretende analizar la dinámica de la oferta gestionada a través de estas plataformas, con interés por observar el comportamiento e influencia de la emergencia sanitaria por ocasión de la pandemia del COVID-19 sobre el sector turismo en Bogotá. Para esto se estudia presencia y permanencia de las diferentes

propiedades en alquiler de forma mensual durante el periodo (2019 - 2021), igualmente analiza las características de las propiedades ofertadas, la tasa de ocupación y valores disponibles en la base de datos suministrada por AIRDNA.

2. DISEÑO METODOLÓGICO

2.1 Objetivos

2.1.1 Objetivo General

Analizar el comportamiento de la oferta de propiedades ubicadas en Bogotá, vinculadas a las plataformas virtuales Airbnb y Homeaway entre 2019 y 2021.

2.1.2 Objetivos Específicos

- Comparar el número de propiedades Airbnb antes de la pandemia, durante el periodo de restricciones y en el periodo de apertura.
- Analizar el número de propiedades Airbnb por localidad en los diferentes periodos de análisis.
- Revisar correlación espacial entre alojamientos hoteles, hostales y apartahoteles respecto a las propiedades Airbnb.
- Identificar correlación de los Airbnb con relación a los espacios culturales Atractivos.
- Caracterizar la oferta de propiedades ubicadas en Bogotá, vinculadas a las plataformas virtuales Airbnb y Homeaway entre 2019 y 2021, identificando las localidades y barrios con mayor desarrollo de esta actividad.
- Identificar si hay o no gentrificación en las áreas con mayor número de propiedades Airbnb registradas con actividad.

2.2 Metodología

El presente estudio se fundamenta en la información registros de alquiler de las propiedades vinculadas a la plataforma Airbnb, entre los años 2019 y 2021. Con propósito de acotar la información se definen parámetros a cumplir por los registros y propiedades contenidas en la base de datos a utilizar en el análisis.

Condiciones:

- ✓ Identificarse como activo en algún momento dentro del periodo examinado (2019 – 2021)
- ✓ Tasa de ocupación diferente a cero
- ✓ Días reservados diferentes a cero
- ✓ Localizarse en Bogotá

Para definir el tamaño de la base de datos, se realizó un filtrado y depuración de la base de datos inicial con respecto a estas condiciones, asegurando el uso de los datos que cumplen. La tabla 1 ilustra la dimensión de la base usada luego de acotarla.

Tabla 1. Descripción cantidad de registros base de datos Airbnb

Propiedades May 2015 - Feb2019	En Alquiler Activas Bogotá y Municipios Cercanos	20.689
	En Alquiler Activas solo en Bogotá, Días Reservados ≠ 0, Ocupación ≠ 0	20.650
Propiedades Ene 2019 - Sept 2021	En Alquiler Activas Bogotá y Municipios Cercanos	27.243
	En Alquiler Activas solo en Bogotá, Días Reservados ≠ 0, Ocupación ≠ 0	27.208

Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

El estudio analiza 27.243 propiedades en alquiler ubicadas en Bogotá y límites, en estado activo, las cuales presentan un número de días reservados y tasa de ocupación diferentes a cero.

Se determinan los años en los cuales estuvo activa cada propiedad con los registros de reserva generados, asociados al número de identificación único, de este modo clasificamos en tres tipos de propiedades: Propiedades resilientes (Airbnb que continúan activas en periodo de pandemia), Propiedades Inactivas (Establecimientos no alquilados durante 2020 y 2021) y Propiedades Nuevas Emergentes (aquellas que aparecen por primera vez en 2020 y 2021).

3. RESULTADOS

En las secciones a continuación se presenta: La variación de la oferta, en términos de cantidad de propiedades activas al mes y diferenciando por localidad, así como la resiliencia, inactividad y propiedades emergentes a través de estas plataformas. Continúa con la descripción de las variables disponibles en las bases de datos y finaliza con el desarrollo y visualización de la posible relación de ubicación espacial entre las diferentes propiedades alquiladas por medio de estas plataformas respecto los atractivos turísticos y los prestadores de servicios turísticos en Bogotá.

3.1 Variación de Oferta General Airbnb 2015 – 2021

A continuación, se presenta la variación de la oferta Airbnb a través del número promedio mensual de propiedades reservadas durante el periodo, igualmente este promedio mensual a nivel de localidades y por último la cuantificación de propiedades antes, durante y después de la emergencia sanitaria.

3.1.1 Número Promedio Mensual

Para observar el crecimiento de la oferta Airbnb, se tiene en cuenta que las propiedades vinculadas a las plataformas no necesariamente son alquiladas todos los meses del año y no necesariamente están activas en

todos los años; este promedio mensual ilustra la cantidad de propiedades según la variación de la demanda por mes en el año.

Por otra parte, existe una cantidad acumulada de propiedades la cual nos indica el número de propiedades activas y alquiladas por lo menos una vez en el año, esta acumulación se asocia con el crecimiento de la oferta de propiedades activas en el transcurso del periodo estudiado.

En la tabla 2, se muestra el promedio mensual de propiedades activas en cada año desde 2015 hasta 2021, un número acumulado de propiedades y la tasa de crecimiento asociada al promedio mensual de propiedades alquiladas.

Tabla 2. Cantidad de propiedades Airbnb alquiladas entre 2015 – 2021

PERIODO	PROMEDIO MENSUAL	ACUMULADO	TASA CRECIMIENTO
May 2015	568	1.532	
2016	1.320	5.158	132%
2017	2.605	11.078	97%
2018	4.066	19.109	56%
2019	6.374	29.350	57%
2020	4.464	33.650	-30%
Sept 2021	4.225	37.361	-5%

Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Entre finales de 2019 y comienzos de 2020 se encuentra un cambio en el comportamiento continuo creciente de la oferta y demanda de las propiedades Airbnb identificada en el periodo 2015 y 2019, tiempo en el cual se pasa de 568 reservas en promedio a 6.374. Después de este periodo de crecimiento continuo hasta 2019, se encontró una disminución de las reservas de -30% entre 2019 y 2020, y un incremento negativo de 5% nuevamente en 2021. Este comportamiento probablemente asociado a los

tiempos de desarrollo y declaración de pandemia por COVID-19 y las medidas preventivas adoptadas.

La gráfica 1 muestra el comportamiento del promedio mensual de las propiedades activas para cada año dentro del periodo mayo 2015 y septiembre 2021, en esta se observa un aumento uniforme entre 2015 y 2018, luego, desde junio de 2019 hacia adelante se observan comportamientos fluctuantes severos en relación a los observados entre 2015 y 2018; pasando de un promedio de 5900 alquileres en junio 2019 hasta llegar a 8500 en agosto del mismo año (fecha con mayor número de propiedades en alquiler), a este valor le siguen descensos consecutivos hasta llegar a 2.137 propiedades alquiladas en agosto de 2020, (mes con menor promedio mensual de alquiler desde 2017).

Gráfica 1. Número promedio mensual de propiedades Airbnb



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Por último, desde agosto 2020 se observa una recuperación de la oferta y la demanda de los alquileres de propiedades Airbnb hasta septiembre 2021, pasando de un promedio de alquiler de 2.137 propiedades a 4.698, probablemente relacionado con las medidas para la reapertura gradual y reactivación productiva, adoptadas por el gobierno desde septiembre de 2020.

3.1.2 Promedio Mensual de Propiedades en Alquiler por Localidad

Según la “caracterización de la oferta Airbnb 2015 – 2019”, durante este periodo el número promedio mensual de propiedades alquiladas fue mayor en la localidad de Chapinero seguido por Usaquén, Teusaquillo, Suba y Sante Fe; estas localidades continúan con los mayores promedios entre 2019 y 2021.

En la tabla 3 se muestra el número promedio mensual por año, para las diez localidades con mayor participación durante el periodo 2019 - 2021.

Tabla 3. Número promedio mensual por localidades

LOCALIDAD	2019	2020	2021
CHAPINERO	1.689	1.165	1.238
USAQUÉN	1.171	843	765
TEUSAQUILLO	808	622	694
SUBA	680	416	331
SANTA FE	446	280	248
ENGATIVÁ	332	251	213
FONTIBÓN	312	234	218
BARRIOS UNIDOS	307	256	238
LA CANDELARIA	244	164	122
KENNEDY	154	91	60
TOTAL P.M.	6.374	4.464	4.225

Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Se observa una disminución en el alquiler de todas las localidades en 2020, las localidades con mayor diferencia son aquellas que presentaron mayor

número de propiedades Airbnb disponibles en el año 2019; ejemplo de esto sucede en chapinero, en donde, disminuye de un promedio de 1.689 a 1.165 alquileres, 524 reservas menos en comparación a La Candelaria localidad con menor promedio de alquiler mensual pasa de 244 a 164 alquileres en el año, disminuyendo 80 reservas.

A pesar de la reactivación y apertura de los vuelos nacionales e internacionales, el promedio mensual de reservas identificado en el 2021 no iguala al promedio reportado en 2019.

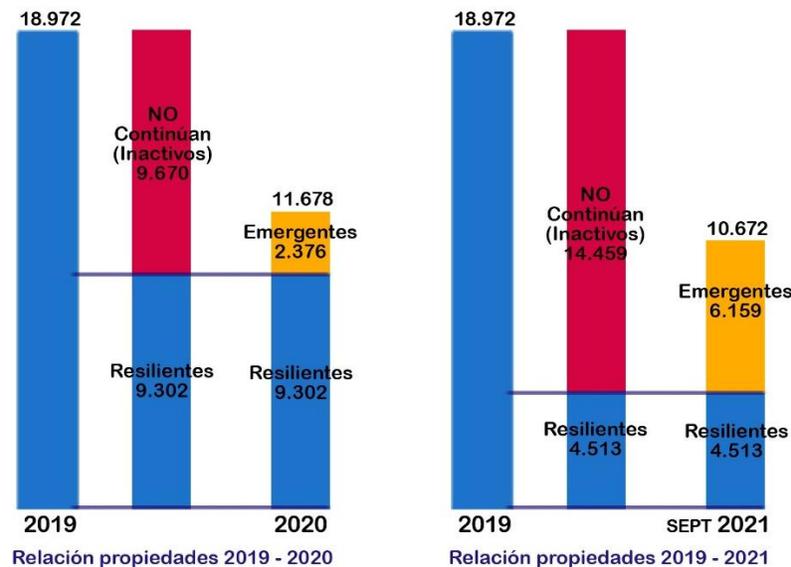
3.1.3 Resiliencia, Inactividad y Adición de Oferta Airbnb

Empleando el ID (número de identificación asignado por la plataforma para cada propiedad en alquiler), realizando un proceso de búsqueda e identificación de este ID en los años 2019, 2020 y 2021; de este modo se distinguen tres tipos de propiedades:

- Propiedades resilientes: Propiedades activas en 2019 e identificadas en los años 2020 y 2021 como activas, luego de afrontar las adversidades por las restricciones.
- Propiedades inactivas: Propiedades que no prestaron sus servicios o en estado inactivo en 2020 y 2021 a pesar de identificarse como activas en 2019.
- Propiedades Nuevas Alquiladas: Propiedades alquiladas en 2020 o 2021 las cuales no se encontraban activas en 2019.

En las gráficas a continuación se presenta la variación de las propiedades tomando como periodo base 2019 e identificando la resiliencia o no de estas propiedades en los años posteriores; de esta manera, en la gráfica de la izquierda se distingue la variación de las propiedades entre 2019 y 2020, y en la gráfica derecha la transición 2019 – 2021.

Gráfica 2. Relación Propiedades Resilientes, Inactivas y Nuevas (2019 - 2020) (2019 - 2021)



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En la gráfica anterior se observa una deserción o paso a la inactividad del 51% y 76% de propiedades Airbnb en los años 2020 y 2021 respectivamente, años con la entrada en rigor de las medidas restrictivas en la ciudad.

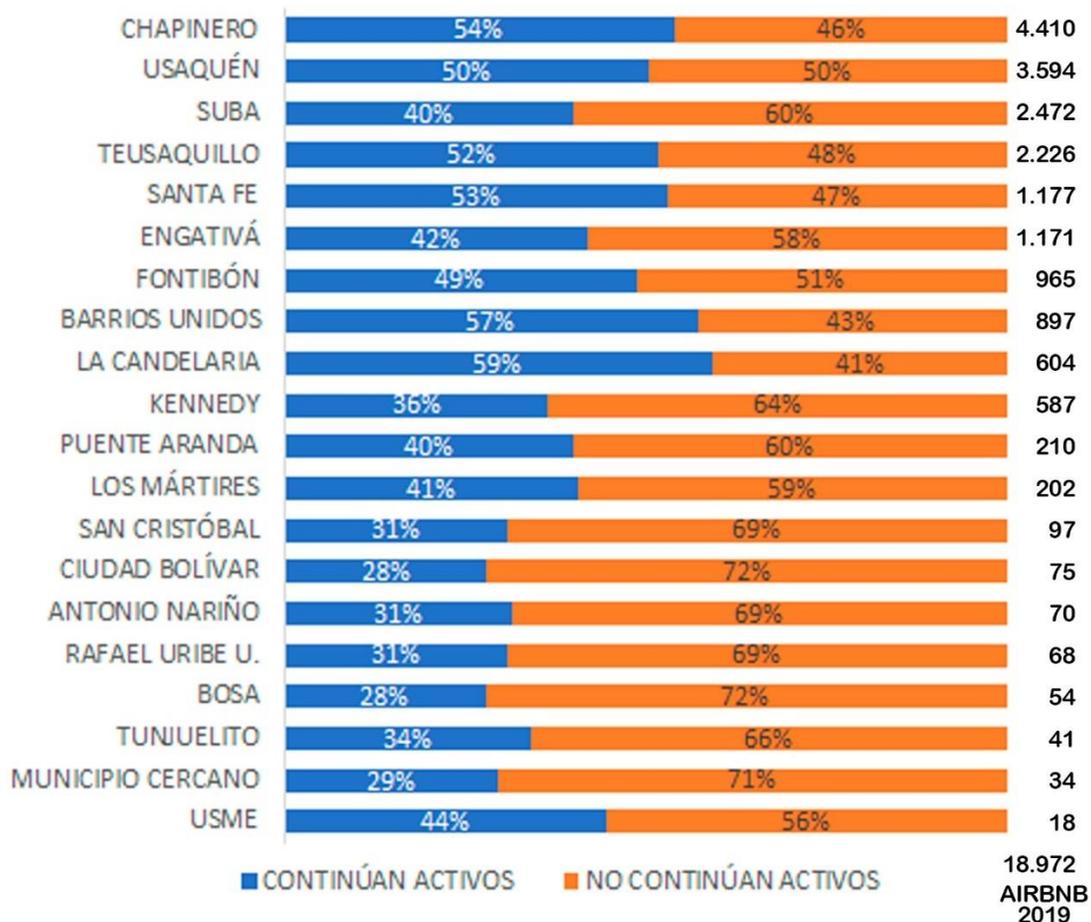
El 51% (9.670) de las 18.972 propiedades activas en 2019, no presentaron actividad en 2020, así mismo, el año 2020 reporto 11.678 propiedades Airbnb activas y alquiladas, resultado de sumar 2.376 propiedades emergentes alquiladas en 2020, a las 9.302 propiedades resilientes del año anterior; así, la oferta Airbnb identificada en 2020 se compone de 80% de propiedades resilientes y 20% de propiedades nuevas emergentes.

Al relacionar el ID de las propiedades 2019 y 2021, se observa que, de los 18.972 Airbnb en 2019, continuaron activas 4.513 (24%) propiedades, a estos se les adicionan 6.159 Airbnb nuevas alquiladas hasta septiembre 2021, terminando así con 10.672 propiedades activas. En relación con el año base (2019), se identifica mayor deserción de las propiedades en 2021.

En la gráfica 3, se presentan los porcentajes de resiliencia en inactividad de las propiedades en cada localidad en relación con la actividad de estas en 2019 y 2020, en donde, al relacionar la actividad de las propiedades entre 2019 y 2020, seis localidades presentan un porcentaje de resiliencia mayor o igual al 50%, entre estas se distinguen: La Candelaria (59%), Barrios Unidos (57%), Chapinero (54%), Santa Fe (53%), Teusaquillo (52%) y Usaquén (50%).

Trece de las diecinueve localidades con presencia Airbnb presentan porcentajes de inactividad mayor al 50%, así mismo, sobresalen localidades como: Ciudad Bolívar y Bosa, en las cuales más del 70% de las propiedades identificadas en 2019 no continúan activas en 2020.

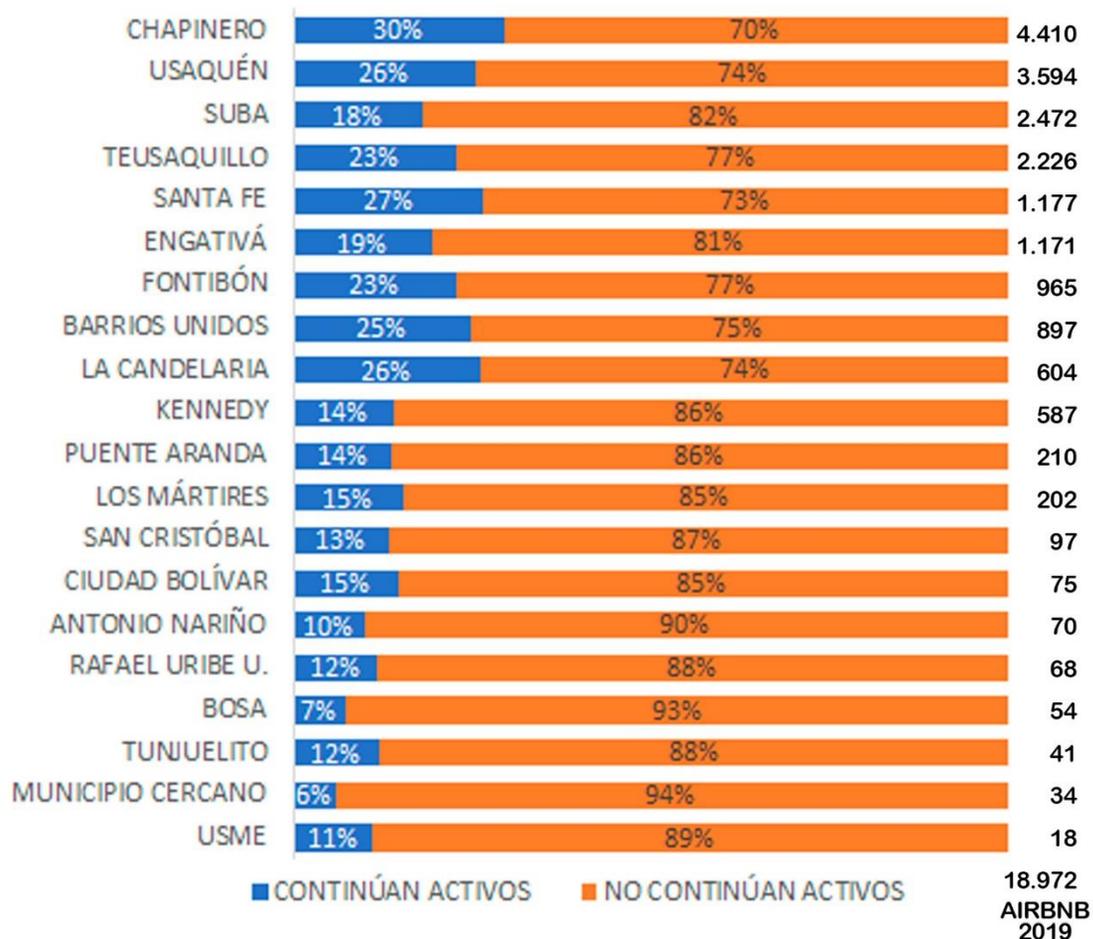
Gráfica 3. Resiliencia e Inactividad Airbnb (2019 - 2020)



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En relación con la resiliencia e inactividad de las propiedades en 2021 con respecto a 2019, todas las localidades presentan un porcentaje de inactividad mayor al 70%, como se muestra en la gráfica 4.

Gráfica 4. Resiliencia e Inactividad Airbnb (2019 - 2021)



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Localidades con mayor número de propiedades activas como: Chapinero, Usaquén, Suba, Teusaquillo, Santa Fe, Engativá, Fontibón, Barrios Unidos y La Candelaria, presentan mayor porcentaje de propiedades resilientes, oscilando entre 20 a 30% de los Airbnb.

Además, identificar la cantidad de propiedades resilientes e inactivas por localidad en los periodos anteriormente mencionados, en la gráfica 5, se

describe el comportamiento de la nueva oferta disponible en los años 2020 y 2021 por localidad.

Gráfica 5. Número de propiedades nuevas en 2020 y 2021



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

El número de propiedades nuevas y activas presenta un crecimiento del 39% pasando de 2.376 en 2020 a 6.159 en 2021, pasando de constituir el 20% de los Airbnb activos del año 2020, a representar el 58% del total de alquileres durante el año 2021. Por tanto, la cantidad de Airbnb nuevos activos es mayor en el año 2021 respecto a 2020, esto se refleja en todas las localidades, las cuales reportaron mayor cantidad de propiedades nuevas alquiladas.

Las localidades con mayor incremento de Airbnb nuevos alquilados en los años 2020 y 2021 frente a 2019 fueron Chapinero, Teusaquillo y Usaquén, igualmente, estas mismas localidades refieren diferencias entre 600 y 1.000 propiedades nuevas más en 2021 respecto a 2020.

3.2 Descripción de Variables de la Oferta Airbnb

Con objeto de identificar una posible variación en las características del servicio ofrecido por las propiedades Airbnb entre los periodos (2015 – 2019) y (2019 – 2021), a causa de los cambios en la oferta y la demanda probablemente por la pandemia, a continuación, se describe las características de la oferta (cantidad total de propiedades alquiladas durante el periodo 2019 – 2021). En la descripción se mostrarán resultados porcentuales a nivel general según la característica y por localidad.

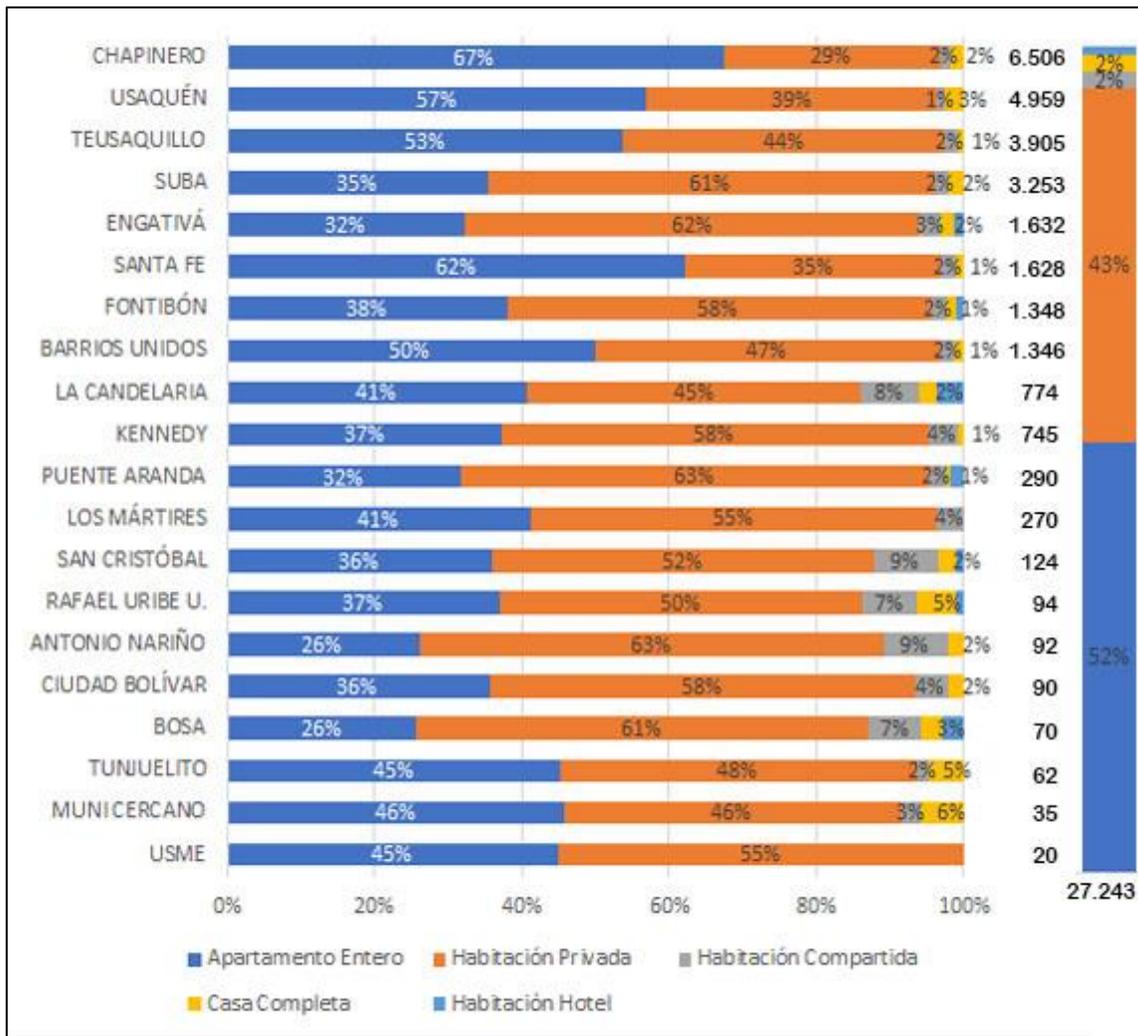
Con el fin de realizar una descripción comparable con el estudio “caracterización de la oferta Airbnb 2015 – 2019”, se llevan a cabo clasificaciones y metodologías similares a las empleadas en la versión anterior del presente estudio.

3.2.1 Tipo de Alquiler

Cuando se habla de tipo de alquiler se hace referencia al tipo de alojamiento y la disponibilidad de alquiler descrita por el arrendador. La plataforma Airbnb distingue tres tipos de Alquiler: Habitación Privada, Habitación Compartida y Casa/Apartamento Entero. De igual forma como se realizó el análisis en 2019, para este análisis se dividió la casa y el apartamento entero, tomando como medida el tamaño de la propiedad, donde se asume que un apartamento no podría tener más de 5 habitaciones o más de 3 baños, si la propiedad presenta áreas mayores a esta se considera como casa.

La gráfica 6 muestra la distribución porcentual del tipo de alquiler por localidad, mostrando también una cantidad de propiedades ubicadas en los límites y cercanías de la ciudad.

Gráfica 6. Tipo de alquiler 2019 - 2021



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En el oriente de la ciudad, hay mayor número de propiedades tipo apartamento, las localidades con un porcentaje mayor al 50% de apartamentos son: Chapinero (67%), Santa Fe (62%), Usaquén (57%), Teusaquillo (53%) y Barrios Unidos (50%); de otro modo se alquilan más las habitaciones privadas en: Puente Aranda (63%), Antonio Nariño (63%), Engativá (62%), Suba (61%) y Bosa (61%).

El 95% de las propiedades alquiladas en Bogotá entre 2019 y 2020 son: apartamentos enteros (52%) y habitaciones privadas (43%); el 5% restante de

las propiedades se clasifican como: habitaciones compartidas (2%), Casas Completas (2%) y Habitaciones de Hotel (1%).

3.2.2 Políticas de Cancelación

Las políticas de cancelación son condiciones establecidas por el anfitrión de la propiedad, en las cuales establece tiempos y el valor de reembolso de las tarifas de alojamiento, a su vez, el reembolso dependerá de los días de anterioridad con que se cancela la reserva.

Para el análisis de las políticas de cancelación se identifica la clasificación: Flexible, Moderado, Estricto, Super Estricto y Según Periodo de Cancelación.

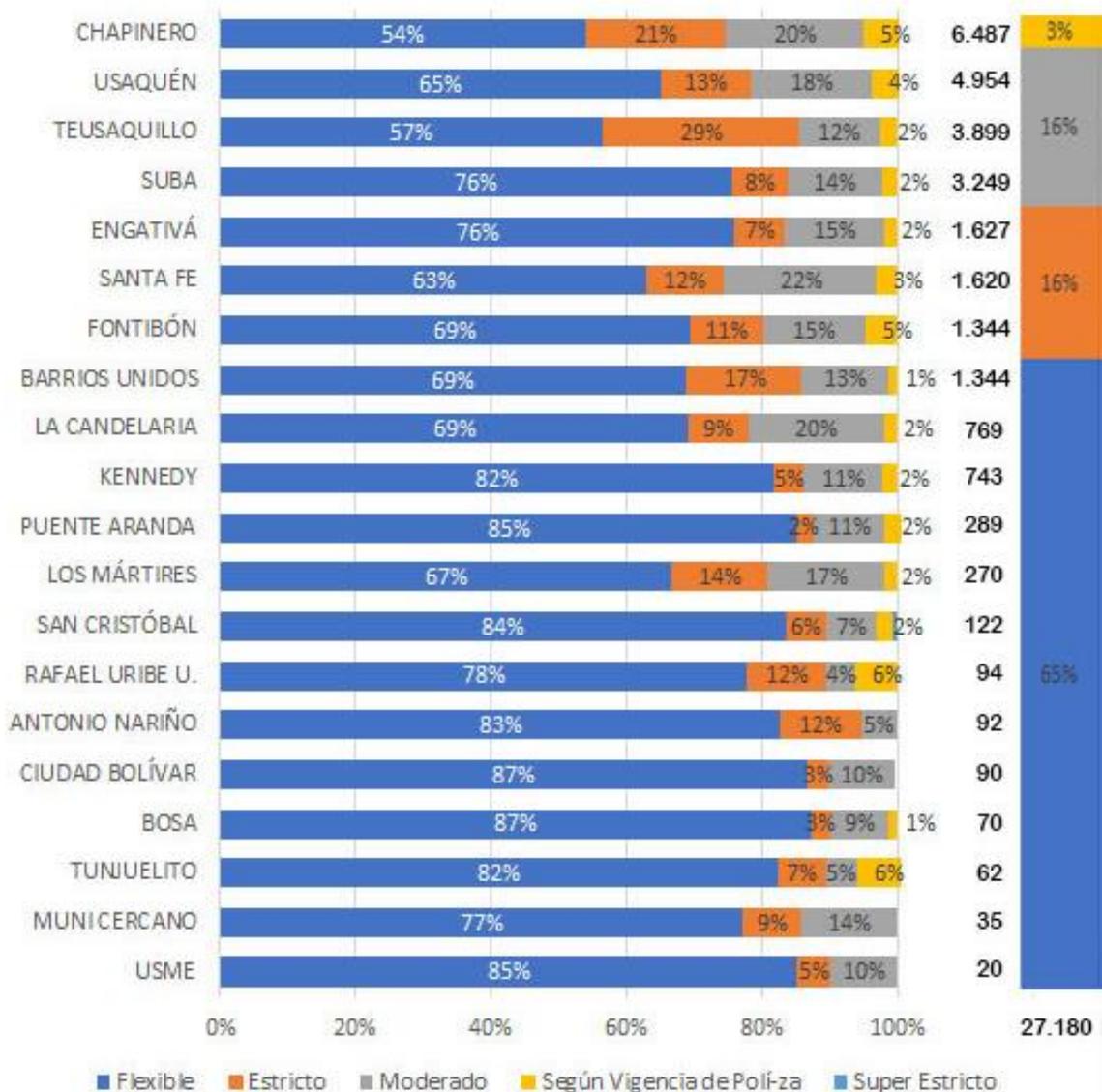
Flexible: “1 días antes”, para obtener el reembolso íntegro de las tarifas de alojamiento, la cancelación debe realizarse al menos 24 horas antes de la hora local de entrada; “Llegada”, si el huésped cancela con menos de 24 horas de antelación a la hora prevista de llegada, no se le reembolsará el importe de la primera noche; “Salida”, si el huésped decide abandonar el alojamiento antes de lo previsto, se le reembolsará el importe total de las tarifas de alojamiento de las noches no disfrutadas a partir de las 24 horas siguientes a la cancelación oficial.

Moderado: “5 días antes”, para obtener el reembolso íntegro de las tarifas de alojamiento, la cancelación debe realizarse al menos cinco días completos antes de la hora local de entrada; “Llegada”, Si el huésped cancela con menos de 5 días de antelación, no recibirá un reembolso del importe de la primera noche pero sí se le reintegrará el 50 % de las tarifas de alojamiento de las noches restantes; “Salida”, Si el huésped llega y decide dejar su alojamiento antes de tiempo, se le reembolsará el 50 % de las tarifas de alojamiento de las noches no disfrutadas a partir de las 24 horas de la cancelación.

Estricta: (reembolso completo si la cancelación se produce durante las 48 horas siguientes al momento de hacer la reserva); "14 días antes", para obtener un reembolso completo de las tarifas de alojamiento, la cancelación debe realizarse durante las 48 horas siguientes al momento de hacer la reserva y al menos 14 días completos antes del día y la hora local de la llegada al alojamiento;"7 días antes", para obtener un reembolso del 50 % de las tarifas de alojamiento, la cancelación debe realizarse siete días completos antes del día y la hora local de llegada al alojamiento;"Llegada", si el huésped cancela con menos de 7 días de antelación o si decide irse antes de lo previsto después de la llegada, las noches no disfrutadas no se reembolsarán.

Súper Estricta: En esta clase se agrupan las políticas de cancelación súper estricta de 30 días y súper estricta de 60 días, en donde, (reembolso del 50% hasta 30 o 60 días antes de la llegada, excepto la tarifa de servicio). Para recibir un reembolso del 50 % de las tarifas de alojamiento, la cancelación debe realizarse 30 o 60 días completos antes de la hora local de llegada; si el huésped cancela con menos de 30 o 60 días de antelación, las noches no disfrutadas no son reembolsables; si el huésped llega y decide dejar su alojamiento antes de tiempo, las noches no disfrutadas no serán reembolsadas.

GRÁFICA 7. Políticas de cancelación de alquileres 2019 - 2021



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En la gráfica 6, también se observa una posible relación entre la demanda existente por localidad frente a la rigurosidad en las políticas de cancelación del alquiler; en donde localidades como: Usme, Tunjuelito, Bosa y Ciudad Bolívar, con menor cantidad de propiedades presentan mayor flexibilidad al momento de cancelar, y el porcentaje de políticas moderadas y estrictas aumentan generalmente en las localidades con mayor número de propiedades disponibles como Chapinero, Teusaquillo, Usaquén y Santa Fe.

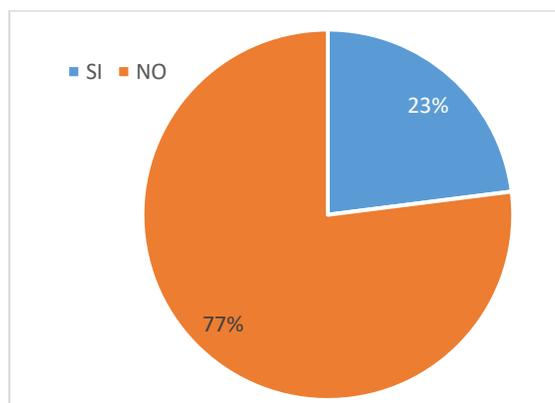
Mirando la oferta general de propiedades Airbnb disponibles en Bogotá entre 2019 y 2021 el 65% permiten una cancelación flexible, seguido de la cancelación moderada y estricta cada una empleada por el 16% de las propiedades y un 3% asociadas a la política de cancelación de acuerdo con la vigencia de la póliza.

3.2.3 Acceso de Animales de Compañía

Al comparar la información disponible entre (2015 – 2019) vs (2019 – 2021) no se encuentra la información relacionada en la última base de datos. Por lo tanto, se relacionan las bases de datos por medio del número identificador de la propiedad, de este modo identificar propiedades en la base 2015 – 2019 que permanecen activas y fueron alquiladas entre 2019 -2021.

De acuerdo con lo anterior, del total de 27.243 propiedades activas y alquiladas entre 2019 – 2021, el 75% no registran información relacionada con el permiso de ingreso de mascotas y 25% si se puede diferenciar esto dado que son propiedades activas en el periodo (2015 – 2019); de este 25% de propiedades con información el 19% de las propiedades no permiten el acceso y el 6% si permiten el ingreso:

Gráfica 8. Acceso animales de compañía 2019 - 2021



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Considerando el 25% de propiedades con información, y que de este el 77% restringen el ingreso de mascotas de compañía, donde se destacan las localidades: Santa Fe, Suba, Fontibón, Barrios Unidos, Puente Aranda y Bosa. Localidades cuyo promedio de propiedades con restricción en cada localidad supera el 80%.

3.2.4 Nivel de Satisfacción por Limpieza, Localización y Valor (Costo)

Para analizar las calificaciones de las propiedades con respecto a limpieza, localización y valor de alquiler, se ilustra la información en cinco rangos, asociando la puntuación con un grado de satisfacción; los rangos de representación son: para puntajes entre (0 – 2) nada satisfecho, (2 - 4) poco satisfecho, (4 - 6) neutra, (6 - 8) satisfecho, (8 - 10) muy satisfecho.

Gráfica 9. Nivel de Satisfacción por Limpieza, Localización y Valor



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

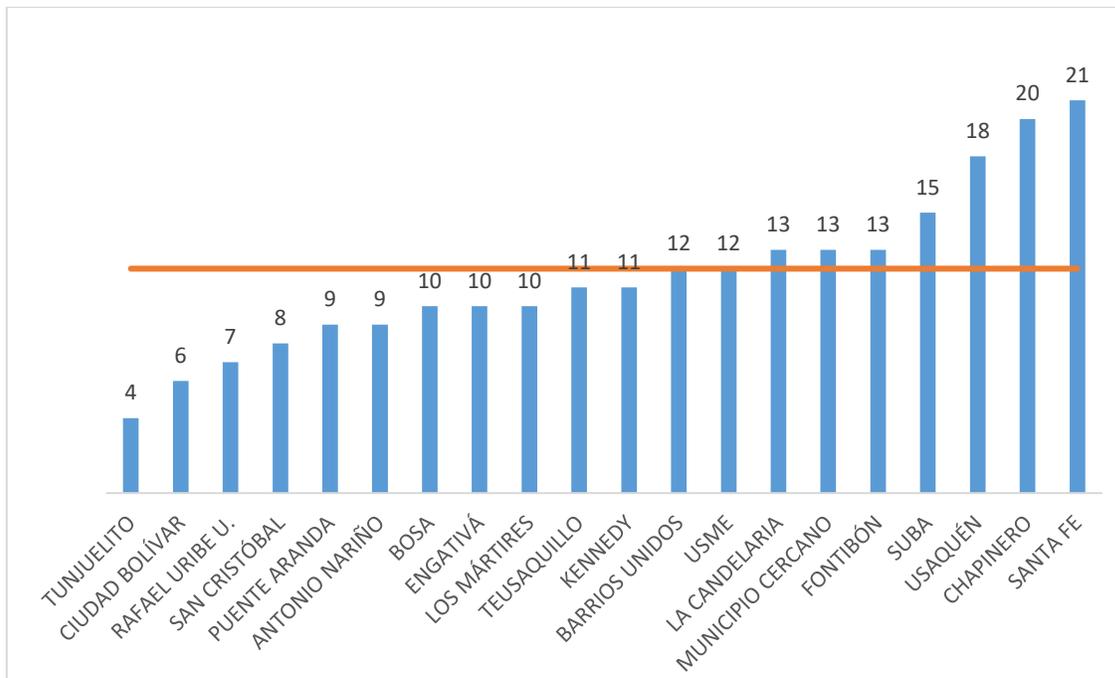
Se observan porcentajes semejantes en la calificación de limpieza, localización y valor del alquiler, en donde, 93% de los usuarios refieren quedar muy satisfechos, 5% satisfechos, 1% con calificación neutra y 1% poco satisfecho.

3.2.5 Valores (USD) por Limpieza 2019 - 2021

El 56% de las propiedades activas en este periodo cobran un valor adicional por la limpieza, la grafica 10 presenta el promedio de esta tarifa en dólares

(USD), igualmente resalta el promedio general de la ciudad, en donde, entre el periodo de estudio presenta un valor medio de 12 USD.

Gráfica 10. Valor (USD) por concepto Limpieza



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

El valor promedio en las propiedades por concepto de limpieza es mayor en localidades del oriente de la ciudad como: Santa Fe y Chapinero, y al norte como Usaquén y Suba.

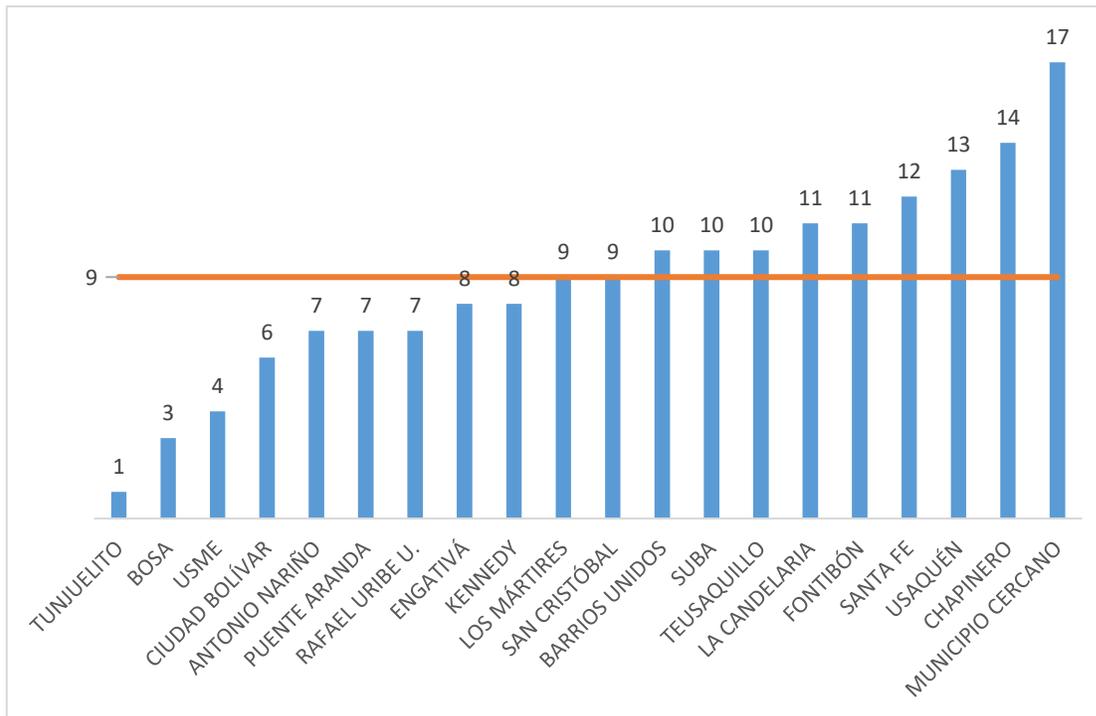
En contraste las localidades con menor valor por limpieza se ubican en el sur como: Tunjuelito, Ciudad Bolívar, Rafael Uribe y San Cristóbal. Al ser localidades en las cuales hay mayor flexibilidad de cancelación, podría obedecer a un comportamiento o tipo de oferta para atraer más clientes.

3.2.6 Valor por persona extra (USD) 2019 - 2021

El 32% de las propiedades presento valor por persona extra, en donde el valor promedio definido por persona extra es mayor en las propiedades identificadas en áreas de municipios límite de la ciudad con un promedio

de 17 USD, a estos les siguen las propiedades ubicadas en Chapinero y Usaquén; así mismo, este valor es menor en las localidades: Tunjuelito, Bosa, Usme y Ciudad Bolívar.

Gráfica 11. Valor (USD) por Persona Extra



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

En 8 localidades el valor medio de cobro por persona adicional es mayor a la media de la ciudad, a esto se suman los municipios cercanos, los cuales pueden obedecer a casas ubicadas en áreas rurales.

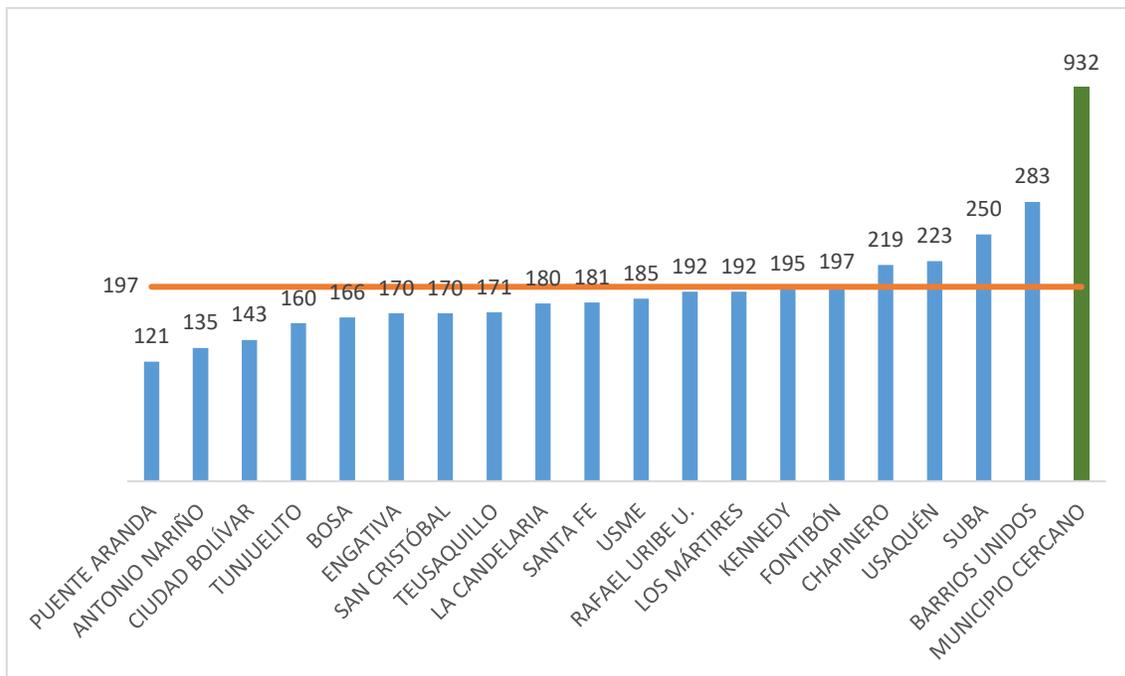
El valor por concepto de limpieza y por persona extra no difieren más de 3 USD de la media para cada caso en 13 localidades.

3.2.7 Valores (USD) por Depósito 2019 -2021

El 29% de las propiedades en este periodo refieren un valor de depósito en su alquiler. El depósito, como valor cobrado por el arrendador aumento en 2%, entre 2019 y 2020, pasando de 194 USD a 197 USD, este promedio

calculado con los valores de las propiedades localizadas en Bogotá, sin incluir el valor reportado por las propiedades ubicadas en municipios cercanos la cual difiere del promedio de la ciudad, con una diferencia de 649 USD más que el depósito más alto registrado en Barrios Unidos.

Gráfica 12. Valor (USD) por Concepto Deposito



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

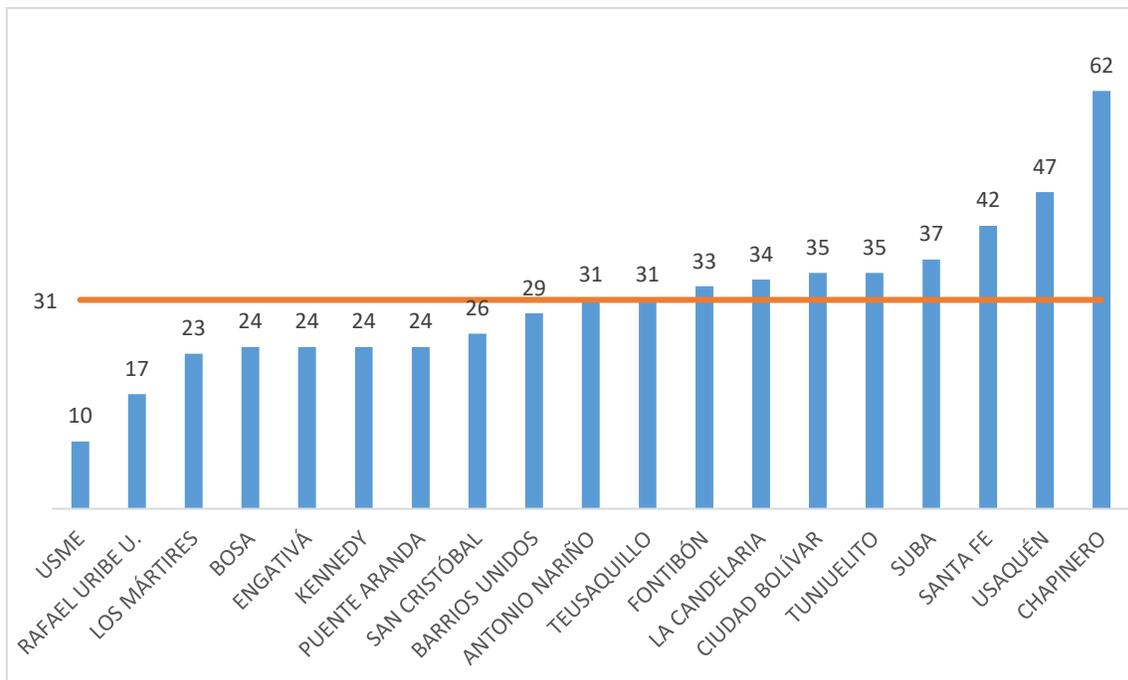
Las localidades con mayor valor de depósito son: Barrios Unidos (283 USD), Suba (250 USD), Usaquén (223 USD) y Chapinero (219 USD), únicas localidades con el promedio mayor a la media general de la ciudad; por otra parte, las localidades con menor valor son: Puente Aranda, Antonio Nariño y Ciudad Bolívar cuyo promedio no difiere más de 86 USD con respecto a la tarifa promedio.

3.2.8 Valor por Publicidad Nocturna (USD) 2019 -2021

Entendiendo el valor por publicidad nocturna como la tarifa adicional pagada por la propiedad en alquiler para posicionarse en la plataforma en

horarios especiales; luego, el 26% de los Airbnb en este periodo refirió el pago por este servicio, siendo 31 USD el valor promedio por la publicidad nocturna en la ciudad, con relación a la media 13 de 19 localidades se encuentran dentro de un rango no mayor a 8 USD con respecto a este.

Gráfica 13. Valor (USD) por Publicidad Nocturna



Fuente: Instituto Distrital de Turismo – Observatorio de Turismo

Chapinero, Usaquén y Santa Fe presentan los valores más altos por pago de publicidad nocturna y Usme y Rafael Uribe los valores más bajos.

Se podría asociar la ausencia o bajo pago de la publicidad con mayor flexibilidad en la cancelación, estas localizadas en localidades del sur y occidente de Bogotá.

3.3 Correlación Espacial

Esta sección utiliza la localización de los atractivos turísticos, los prestadores de servicios turísticos y las propiedades alquiladas Airbnb entre 2019 y 2020, para analizar una posible relación respecto a las tendencias de ubicación posiblemente influenciadas por cercanías a lugares de interés para los turistas que visitan la ciudad de Bogotá.

Índice de Moran: La inferencia del Índice de Moran se basa en una hipótesis nula de aleatoriedad espacial. La distribución de la estadística bajo el valor nulo se puede derivar utilizando un supuesto de normalidad (variables aleatorias normales independientes) o la denominada aleatorización (es decir, es igualmente probable que cada valor ocurra en cualquier ubicación).

El Índice Global de Moran es una medida estadística desarrollada por Alfred Pierce Moran (1950) que analiza de forma integral las variaciones de autocorrelación espacial entre valores vecinos más cercanos, los mismos que pueden clasificarse como positivo, negativo y sin autocorrelación espacial. Cuando los valores tienden a agruparse, se habla de una autocorrelación espacial positiva, pero si estos valores se dispersan, entonces se convierte en una autocorrelación negativa, y si los valores se encuentran dispersos o distribuidos de forma aleatoria, entonces no hay autocorrelación espacial entre los valores analizados.

El Índice Global de Moran consiste en la medición de la presencia o ausencia de autocorrelación espacial de una variable. La autocorrelación espacial está indicada por medio de valores que oscilan entre +1 y -1, en donde +1 indica autocorrelación positiva perfecta, -1 expresa autocorrelación negativa perfecta y un valor 0 muestra la presencia de patrones completamente aleatorios en su distribución espacial. (Chasco Yrigoven, 2003)

El Índice Global de Moran se obtiene de una fórmula generada por un algoritmo complejo para lo cual es necesario usar la estructura de un Sistema de Información Geográfica con capacidad geoestadística.

$$I = \frac{n}{\sum_{i=1}^{i=n} \sum_{j=1}^{j=n} W_{ij}} \cdot \frac{\sum_{i=1}^{i=n} \sum_{j=1}^{j=n} W_{ij} (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{\sum_{i=1}^{i=n} (x_i - \bar{x})^2}$$

En dónde;

n := número de unidades geográficas en el mapa (Barrios)

W_{ij} := matriz de distancia que define sí las áreas geográficas i y j son contiguas o no. El coeficiente de Índice de Moran, se ajusta a la prueba de significancia estadística de valores Z , suponiendo una distribución normal. El valor z es una desviación estándar, medida entre la diferencia de un valor de la variable y el promedio.

El resultado de esta fórmula arroja una regla de decisión que valida la hipótesis de investigación de la siguiente forma (Bucheli, 2019):

H_0 : Índice Moran = 0 \rightarrow H_0 : Índice Global de Moran es igual a 0, entonces no existe autocorrelación espacial, más bien se observa una distribución aleatoria del número de propiedades Airbnb, prestadores RNT y/o atractivos turísticos en el espacio geográfico de los barrios, por consiguiente, se acepta la hipótesis nula. Es así como para verificar el nivel de significancia se suele utilizar como referencia el valor de 0.05, ya que si el valor de la probabilidad p es menor que o igual a 0.05, se rechaza la hipótesis.

Adicionalmente el valor P es una probabilidad y se refiere a aproximaciones numéricas del área debajo de la curva de una distribución conocida. Dentro de las herramientas de análisis existe la probabilidad de que el patrón

espacial observado se haya creado mediante algún proceso aleatorio. (Bucheli, 2019)

H1: Índice Moran $\neq 0$ → H1: Índice Global de Moran no es igual a 0, por tanto, si existe autocorrelación espacial, entonces es posible afirmar que la distribución de las propiedades Airbnb y prestadores RNT no se distribuyen aleatoriamente, sino pueden encontrarse dispersos o agrupados en el espacio geográfico de los barrios. Es así como mientras más pequeño sea el valor de p , mayor probabilidad hay que exista autocorrelación espacial.

Para determinar el comportamiento de autocorrelación espacial de los barrios y si estos presentan datos agrupados, dispersos o aleatorios de establecimientos de alojamiento, se utiliza el Índice de Moran a través del programa GeoDa. Este índice se aplica a la cobertura geográfica Barrios APA (Airbnb, Prestadores RNT y Atractivos turísticos), recurso geográfico tipo polígono de los barrios de Bogotá con atributos como:

- Número de propiedades Airbnb alquiladas y activas por barrio entre 2019 – 2021.
- Número de prestadores de servicios turísticos (hotel, hostel y apartahotel) con Registro Nacional de Turismo - RNT, activos entre 2019 – 2021 por barrio (sector catastral).
- Número de atractivos o recursos turísticos por barrio (sector catastral), de acuerdo con el inventario turísticos realizado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – Mincit
- Tasa de ocupación promedio por barrio de las propiedades Airbnb.

Índice Local de Asociación Espacial (LISA)

El Índice Local de Asociación Espacial (LISA), permite la identificación de patrones locales de asociación espacial, descomponiendo el Índice Moran para evaluar la influencia de ubicaciones individuales en la estadística

global que amplía las capacidades de visualización de los valores analizados a través del uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG). (Anselin, 1995)

Este índice se encarga de representar aquellas localizaciones con valores significativos en indicadores estadísticos de asociación espacial local, alertando así de la presencia de puntos calientes hot spots o atípicos espaciales, cuya intensidad depende de la significativa asociada de los datos estadísticos analizados. Este análisis se basa en la autocorrelación espacial local que representa las localizaciones con valores significativos en determinados indicadores estadísticos de asociación espacial local. (Lizama Carrasco, 2012)

Para analizar LISA se recurre al programa GeoDa que maneja amplios formatos de información geográfica disponible y permite trabajar con la cobertura geográfica de los barrios de Bogotá.

El resultado tangible radica en la visualización del comportamiento mediante la generación de dos tipos de mapas. El primero se denomina mapa de significancia (valor p), partiendo de un procedimiento de aleatorización se muestra para cada unidad espacial la probabilidad de que sus relaciones de contigüidad se produzcan de manera aleatoria. El segundo mapa se denomina de agrupamiento o clúster. En este se observa como cada unidad espacial se diferencia de sus unidades espaciales vecinas. (Buzai, 2006)

Escenarios de Correlación:

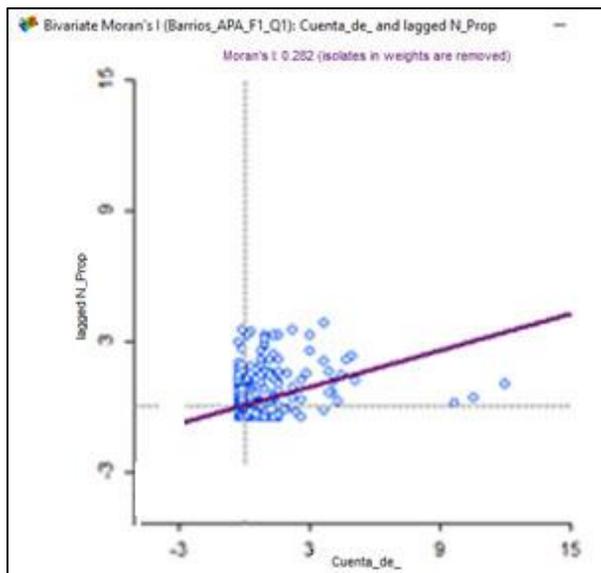
1. (x): Número de prestadores RNT Vs (y): Número de propiedades Airbnb.
2. (x): Número de Atractivos Vs (y): Número de propiedades Airbnb
3. (x): Número de propiedades Airbnb Vs (y): Número de Atractivos
4. (x): Número de propiedades Airbnb Vs (y): Tasa de Ocupación

3.3.1 Escenario 1:

(x): Número de prestadores RNT Vs (y): Número de propiedades Airbnb

Índice de Moran's $I = 0.282$

Gráfica 14. Dispersión RNT Vs Airbnb

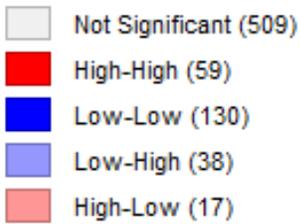


Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

Según el índice global de Moran hay una correlación espacial positiva con un índice de 0.282^1 , a través de la correlación local entre barrios, se identifica mayor cantidad de barrios cercanos entre si con bajo número de RNT y bajo número de propiedades Airbnb identificándose 130 barrios mayormente ubicados al sur de la ciudad, representados en color azul en el primer mapa a continuación.

¹ De acuerdo con lo anterior el índice global de Moran 0.282 refleja una baja correlación espacial entre variables en general para la ciudad, sin embargo, a nivel local se pueden evidenciar zonas donde la asociación es fuerte.

BiLISA Cluster Map: Barrios



BiLISA Significance Map: Barrios

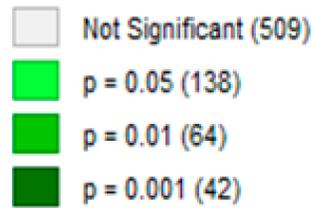
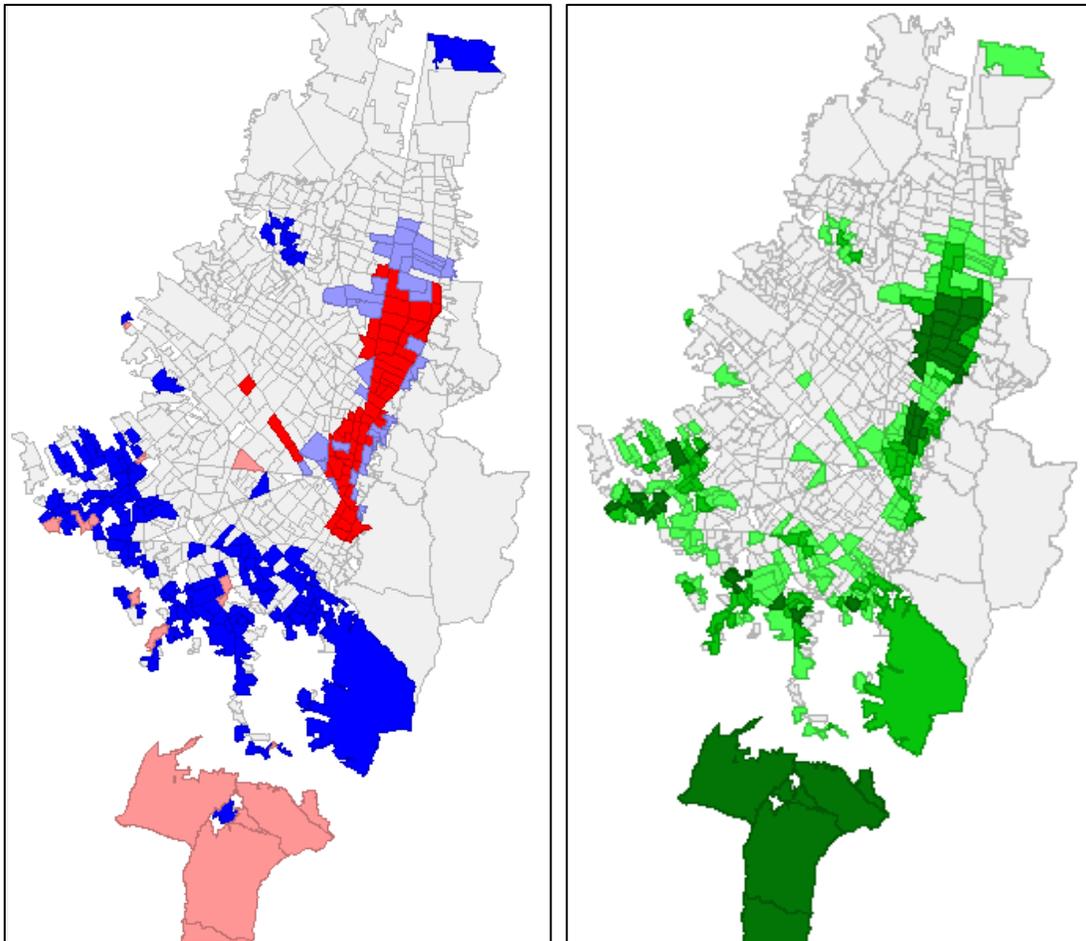


Ilustración 1. Mapa Clúster's - Mapa Significancia RNT Vs Airbnb



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

También se identifica un grupo de 59 barrios los cuales sobresalen por coincidir en sostener mayor número de propiedades Airbnb y prestadores RNT, estos se diferencian en color rojo localizados al oriente de la ciudad, en el primer mapa, sobre las localidades La Candelaria, Santa Fe, Chapinero, parte de Usaquén y Teusaquillo. Estos rodeados por 38 barrios con bajo número de RNT y alto número de Airbnb de color azul claro.

Por tanto, se observa una agrupación de barrios con mayor cantidad de Airbnb y Prestadores de servicio ubicados al oriente de la ciudad, contiguos entre sí, esta zona de la ciudad podría tener características adecuadas o atractivas para la prestación del servicio de alojamiento demandado por el turista.

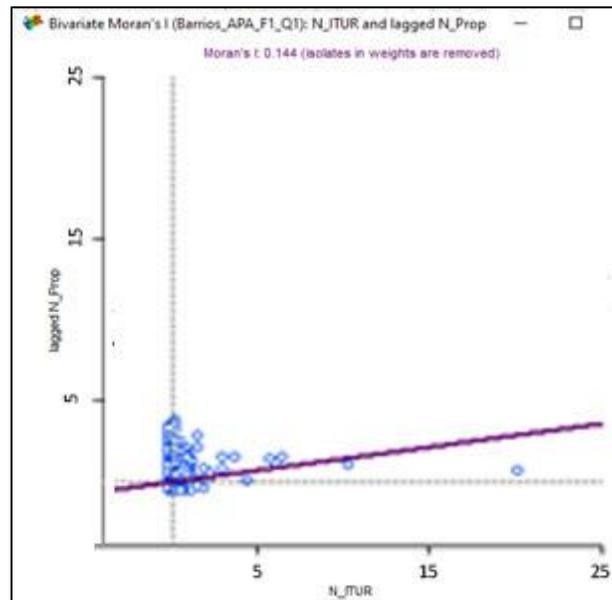
En el mapa de significancias representado a través de gama de colores verdes, se diferencian los barrios según la probabilidad de aleatoriedad. En la correlación anterior los barrios con significancia menor a 0.05 coinciden con los resaltados en el mapa clúster, distinguiendo 138 barrios con $P=0.05$, 64 con $P=0.01$ y 42 con $P=0.001$; referente a los barrios clasificados con $P=0.001$ (con mayor correlación espacial), se agrupan en límites de Chapinero y Usaquén, Santa Fe y algunos en Bosa; la mayoría ya resaltados con correlación alta-alta de color rojo en el mapa clúster.

Teniendo en cuenta las posibles características adecuadas para la alta concentración y localización de los RNT y los Airbnb en la zona oriental de la ciudad surge la hipótesis: ¿se relaciona con la ubicación de los recursos turísticos de la ciudad? y si la ubicación y cercanía de los establecimientos de alojamiento es atractivo para el turista; por tanto, se realiza la correlación entre los atractivos turísticos y las propiedades Airbnb, esto se presenta a continuación.

3.3.2 Escenario 2:

(x): Número de Atractivos Vs (y): Número de propiedades Airbnb
Índice de Moran's = 0.144

Gráfica 15. Dispersión Atractivos turísticos Vs Airbnb



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

El índice global de correlación entre el número de atractivos y número de propiedades Airbnb es de 0.144, representando una correlación espacial positiva, esta resalta zonas similares con respecto a la correlación anterior, en donde los barrios con mayor cantidad de propiedades Airbnb se localizan al oriente de la ciudad.

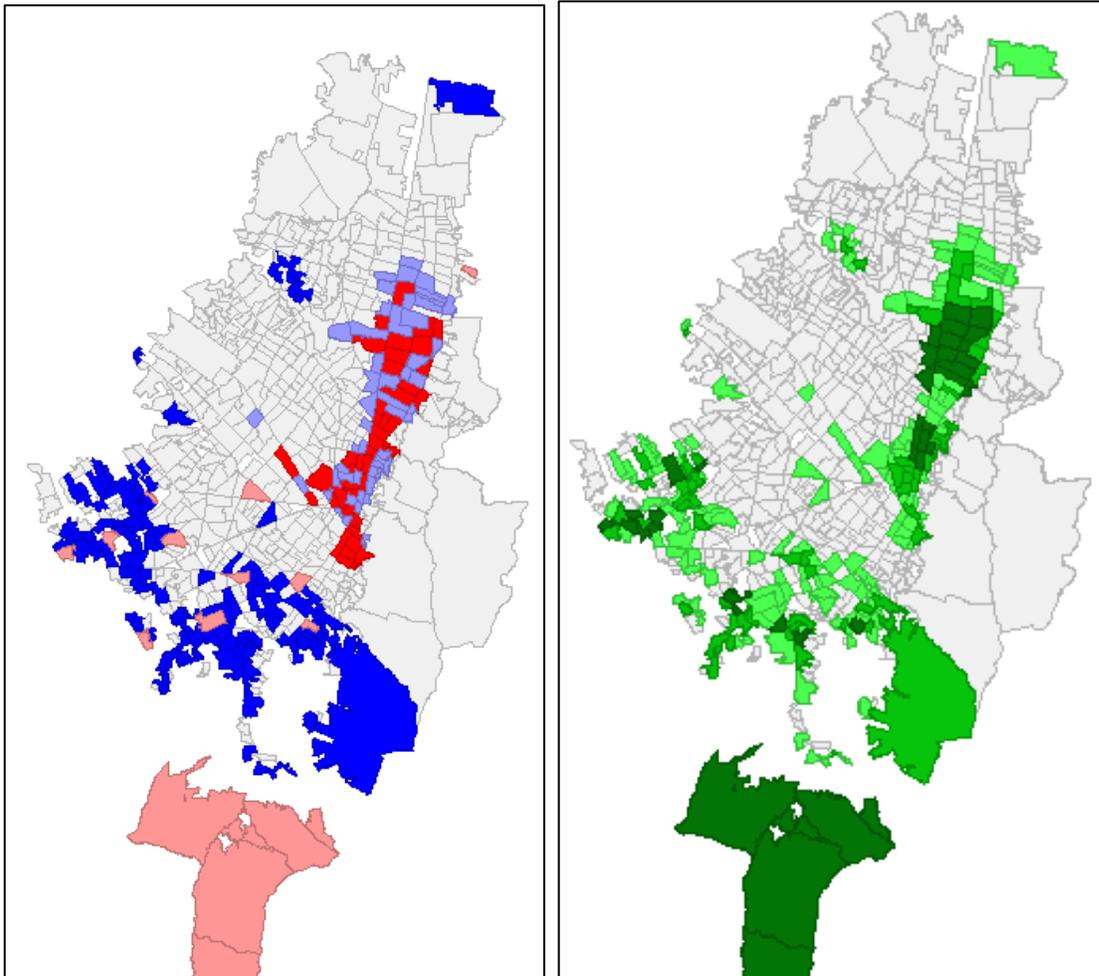
BiLISA Cluster Map: Barrio:

- Not Significant (508)
- High-High (46)
- Low-Low (130)
- Low-High (51)
- High-Low (18)

BiLISA Significance Map: Barrios

- Not Significant (508)
- $p = 0.05$ (140)
- $p = 0.01$ (65)
- $p = 0.001$ (40)

Ilustración 2. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Atractivos turísticos Vs Airbnb



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

En el mapa clúster, con color rojo se resaltan los barrios con alto número de atractivos con presencia de gran número de propiedades Airbnb, estos barrios rodeados por barrios con bajo número de atractivos, pero alto número de propiedades Airbnb, notándose que estos barrios con alto número de propiedades Airbnb son contiguos o cercanos a esta zona de mayor cantidad de recursos turísticos.

Se observa comportamientos similares a los reportados con la correlación de establecimientos RNT y Propiedades Airbnb en donde, los barrios con presencia de recursos turísticos y Airbnb baja se ubican al sur de la ciudad y

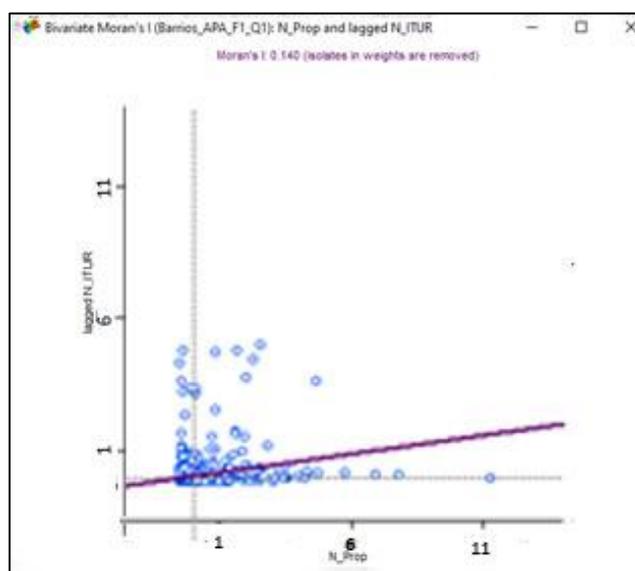
los barrios con correlación espacial con $P=0.001$ (baja aleatoriedad), se agrupan en Chapinero, Usaquén, Santa Fe.

Con objeto de identificar el comportamiento al establecer el número de propiedades Airbnb como variable rezagada frente a la variable Número de atractivos turísticos, a continuación, se presenta los resultados de la correlación.

3.3.3 Escenario 3:

(x): Número de propiedades Airbnb Vs (y): Número de Atractivos
Índice de Moran's = 0.140

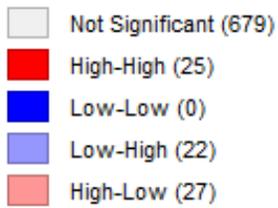
Gráfica 16. Dispersión Airbnb Vs Atractivos turísticos



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

Al evaluar la correlación espacial entre el número de propiedades y los recursos turísticos por barrio, el índice de Moran's reporta una correlación positiva de 0.140 y evaluando esto localmente se observan agrupaciones diferentes a los comportamientos representados anteriormente, diferenciándose correlaciones agrupadas sobre La Candelaria y en barrios dispersos sobre Usaquén y Suba como se presenta a continuación.

BiLISA Cluster Map: Barrios



BiLISA Significance Map: Barrios

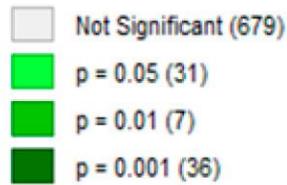
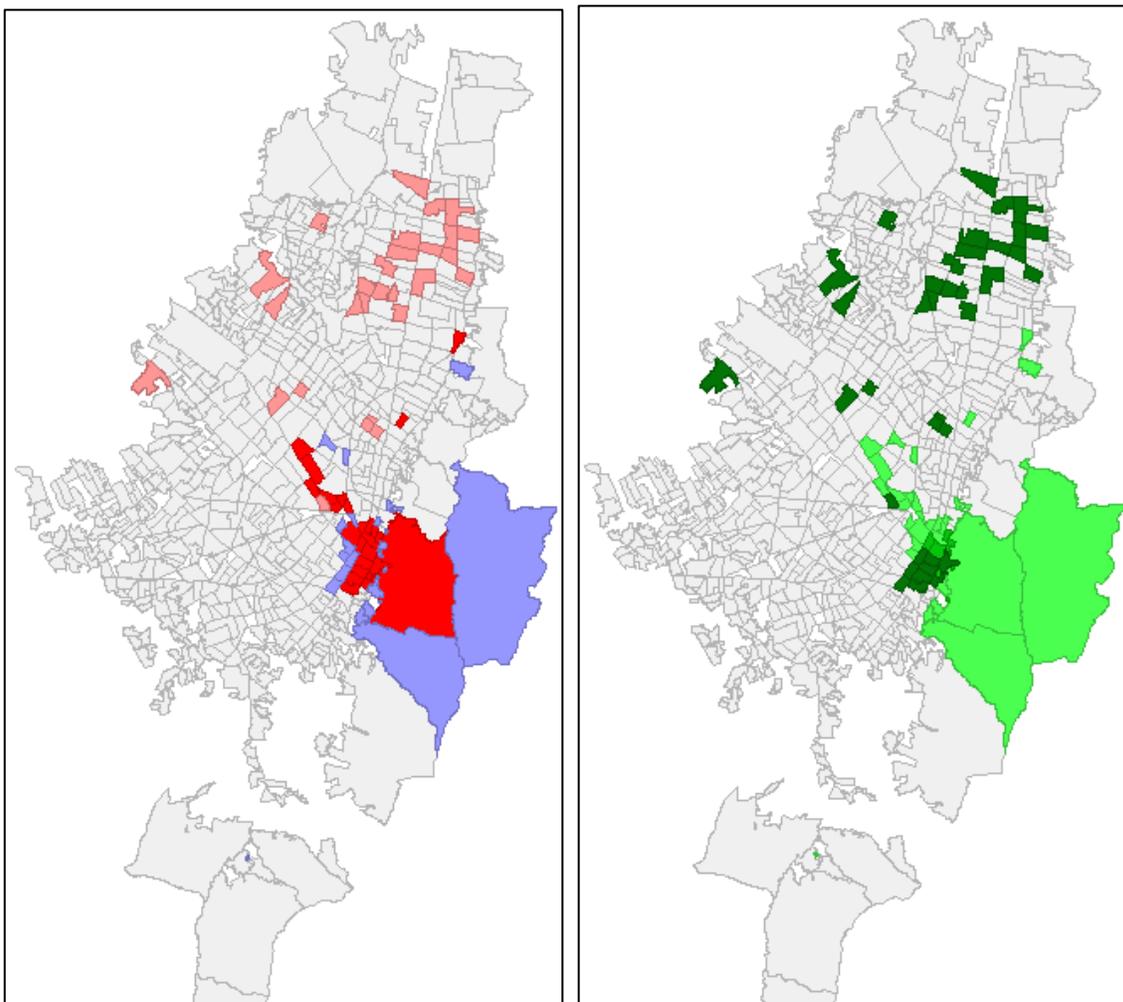


Ilustración 3. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Airbnb Vs Atractivos turísticos



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

La correlación local de contigüidad entre los barrios en relación con las variables número de propiedades Airbnb y número de atractivos turísticos refiere dos grupos de barrios con alto número de Airbnb y alto número de atractivos ubicados en La Candelaria y Teusaquillo. Este grupo formado por

barrios con una oferta “alta”, se encuentra rodeado por barrios con bajo número de Airbnb y alto número de atractivos representados por color azul claro.

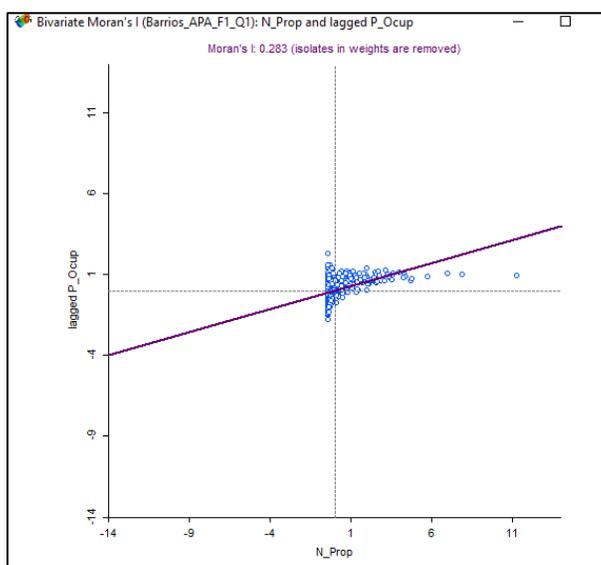
Al norte de la ciudad, en color rosado se distinguen barrios dispersos clasificados por poseer gran oferta de propiedades Airbnb y bajo número de atractivos turísticos. A su vez estos barrios se representan con color verde intenso en el segundo mapa por presentar un valor $P=0.001$ junto a un grupo de barrios ubicados en La Candelaria.

La distribución de estos barrios con alta oferta de propiedades Airbnb rodeados de barrios con baja cantidad de atractivos, probablemente obedece a que las propiedades Airbnb en estos, tratan de suplir una demanda de turismo asociada a otros motivos como negocios, salud u otros.

3.3.4 Escenario 4:

(x): Número de propiedades Airbnb Vs (y): Promedio Tasa de Ocupación
Índice de Moran's = 0.283

Gráfica 17. Dispersión Airbnb Vs Tasa de Ocupación Airbnb

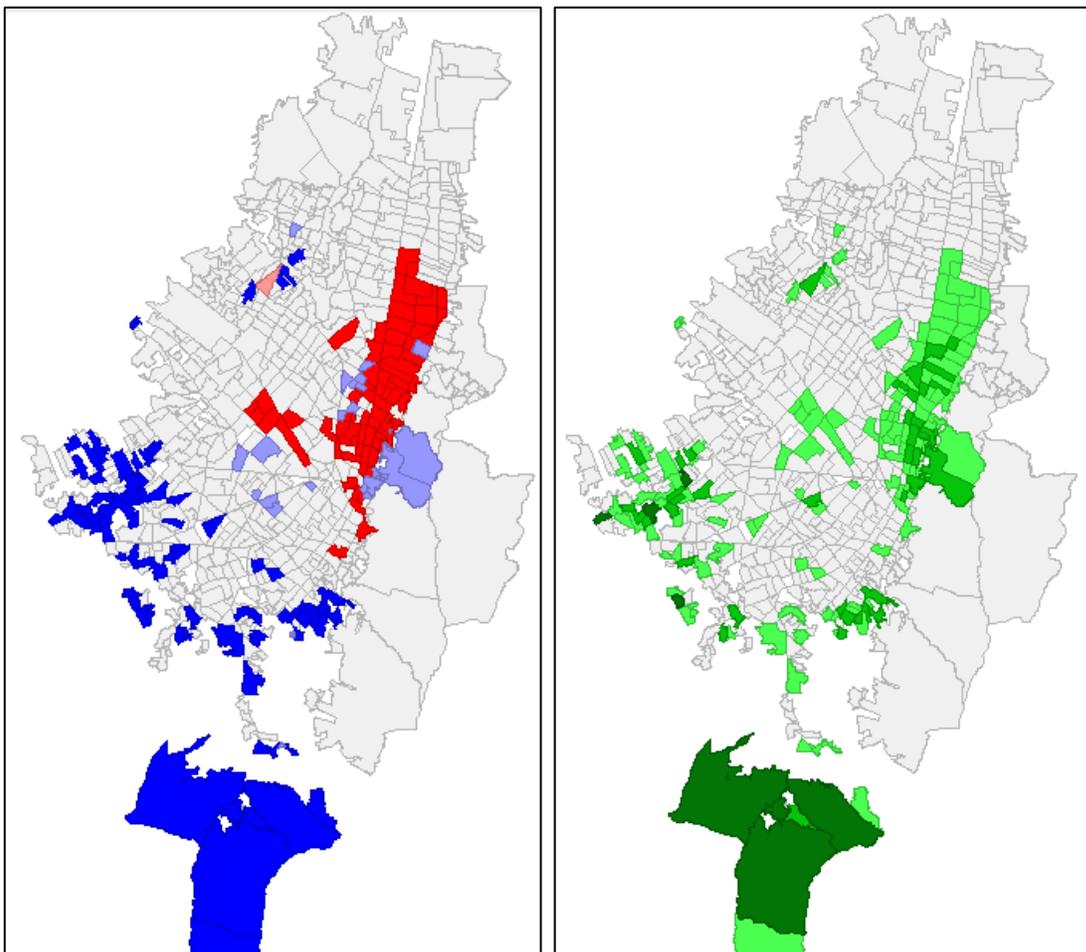


Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

En este escenario se analiza la correlación espacial de las variables Número de propiedades Airbnb y el promedio de la tasa de ocupación por barrios reportado por los Airbnb, de este modo el Índice de Moran's refiere una correlación espacial positiva de 0.283. A continuación, se muestran los mapas resultados de la correlación local de cada barrio.



Ilustración 4. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Airbnb Vs Tasa de Ocupación Airbnb



Fuente: Cálculos del Observatorio de Turismo

En el mapa clúster a la izquierda se diferencian dos agrupaciones de barrios los cuales presentan cercanía entre sí, y se relacionan por poseer las tasas de ocupación más altas y las mayores cantidades de propiedades Airbnb en la ciudad. El grupo más grande de barrios se ubica sobre las localidades: Santa Fe, Chapinero y algunos barrios del sur de Usaquén, igualmente en La Candelaria, Teusaquillo y Puente Aranda.

Además de esto estos barrios agrupados con valores altos se encuentran clasificados en el valor $P=0.05$ y 0.01 representados por color verde y verde claro. En contrastes los barrios ubicados el sur de la ciudad presentan un valor $P=0.001$ representados por un verde oscuro.

Barrios con una tasa de ocupación baja y número de Airbnb baja se ubican de forma dispersa sobre localidades del sur de la ciudad. Entonces esto indica que las estrategias de menores depósitos, mayor flexibilidad en la cancelación y menores tarifas de limpieza podrían no estar influyendo en la decisión de la demanda. Luego, la atracción hacia el alquiler y ocupación de los Airbnb podría depender de la cercanía a los puntos de atractivos turísticos.

4. CONCLUSIONES

- Entre finales de 2019 y comienzos de 2020 se encuentra un cambio en el comportamiento continuo creciente de la oferta y demanda de las propiedades Airbnb identificada en el estudio previo que comprendió el periodo 2015 y 2019.
- Después de un crecimiento continuo hasta 2019, se identifica una disminución de las reservas de -30% de 2019 comparado con 2020 y finaliza con -5% en el último año.
- Desde agosto 2020 se observa una recuperación de la oferta y la demanda de los alquileres de propiedades Airbnb hasta septiembre 2021, pasando de un promedio de alquiler de 2.137 propiedades a 4.698.
- El promedio mensual de propiedades en alquiler de Airbnb entre 2019 y 2021 se comporta de manera similar a la oferta por localidades entre 2015 y 2019, identificándose con mayor promedio las localidades: Chapinero, Usaquén, Teusaquillo, Suba, Santa Fe, Engativá y Fontibón.
- Se observa una deserción o paso a la inactividad del 51% y 76% de propiedades Airbnb en los años 2020 y 2021 respectivamente, años con la entrada en rigor de las medidas restrictivas en la ciudad a causa del COVID 19.
- Al relacionar la actividad de las propiedades entre 2019 y 2020, seis localidades presentan un porcentaje de resiliencia mayor o igual al 50% de la cantidad total de su oferta Airbnb, entre estas se distinguen: La Candelaria (59%), Barrios Unidos (57%), Chapinero (54%), Santa Fe (53%), Teusaquillo (52%) y Usaquén (50%).
- Localidades con mayor número de propiedades activas como: Chapinero, Usaquén, Suba, Teusaquillo, Santa Fe, Engativá, Fontibón, Barrios Unidos y La Candelaria, presentan mayor porcentaje de

propiedades resilientes, continuando activas entre 20 a 30% de los Airbnb en 2021.

- Las localidades con mayor incremento de Airbnb nuevos alquilados en los años 2020 y 2021 frente a 2019 fueron Chapinero, Teusaquillo y Usaquén, igualmente, estas mismas localidades refieren diferencias entre 600 y 1.000 propiedades nuevas, más en 2021 respecto a 2020.
- El 95% de las propiedades alquiladas en Bogotá entre 2019 y 2020 son: apartamentos enteros (52%) y habitaciones privadas (43%); el 5% restante de las propiedades se clasifican como: habitaciones compartidas (2%), Casas Completas (2%) y Habitaciones de Hotel (1%).
- Mirando la oferta general de propiedades Airbnb disponibles en Bogotá entre 2019 y 2021 el 65% de estas refieren una cancelación flexible, a estos le sigue la cancelación moderada y estricta cada una empleada por el 16% de las propiedades y un 3% refiere la política de cancelación de acuerdo con la vigencia de la póliza.
- El valor promedio por los conceptos de limpieza, persona extra, y publicidad nocturna identificados entre 2019 y 2021 son menores a los reportados entre 2015 y 2019, en donde, limpieza pasa de 17 a 12 USD, persona extra pasa de 12 a 9 USD y publicidad nocturna de 50 a 31 USD.
- Se observan correlaciones espaciales positivas al efectuar correlaciones bivariadas entre la variable número de propiedades Airbnb frente a variables como: número de prestadores turísticos, atractivos turísticos y tasa de ocupación Airbnb, esto según los resultados del índice global de Moran reportados como: 0.282, 0.144, 0.140 y 0.283.
- Se observa una agrupación de barrios con mayor cantidad de Airbnb y Prestadores de servicio ubicados al oriente de la ciudad, con correlación espacial y contiguos entre sí, por tanto, esta zona de la ciudad podría tener características adecuadas o atractivas para la prestación del servicio de alojamiento demandado por el turista.

- Los comportamientos de correlación entre las propiedades Airbnb frente a los establecimientos RNT y recursos turísticos son similares, en donde, los barrios con presencia de recursos turísticos y Airbnb baja se ubican al sur de la ciudad y los barrios con correlación espacial alta se agrupan en Chapinero, Usaquén, Santa Fe y de forma dispersa sobre Bosa.
- Al correlacionar el número de propiedades Airbnb vs atractivos turísticos, se distinguen barrios dispersos clasificados por poseer gran oferta de propiedades Airbnb y bajo número de atractivos turísticos en el norte de la ciudad sobre Suba y Usaquén.
- La correlación espacial de las variables Número de propiedades Airbnb y el promedio de la tasa de ocupación por barrios presenta un Índice de Moran's positivo de 0.283, indicando una correlación y agrupación de barrios con las mismas características en el oriente de la ciudad.

5. BIBLIOGRAFÍA

Airbnb. (10 de Marzo de 2020). News. Obtenido de <https://news.airbnb.com/ea/mas-de-16-millones-de-viajeros-se-alojaron-en-colombia-con-airbnb-en-2019/>

Anselin, L. (1995). *Geographical Analysis*. Ohio State University Press.

Bucheli, G. E. (2019). Uso del Índice de Moran y LISA para explicar el ausentismo electoral rural en Ecuador. *Revista Geográfica*, 160. Recuperado el 18 de 11 de 2021, de <https://revistasipgh.org/index.php/regeo/article/view/746>

Buzai, G. D. (2006). *Análisis socioespacial con sistemas de información geográfica*. Argentina, Buenos Aires: Grupo de Ecología del Paisaje y Medio Ambiente (GEPAMA).

Chasco Yrigoven, C. (2003). *Métodos gráficos del análisis exploratorio de datos espaciales*. España: Universidad Autónoma de Madrid.

Javier Gutiérrez Puebla, J. C. (2016). *La irrupción de Airbnb en los centros de las ciudades: el caso de Barcelona*. Madrid.

Lizama Carrasco, G. (2012). *Geografía electoral del abstencionismo en los municipios de México (1994-2009)*. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/4195/419545118002.pdf>

MARISCAL, D. S. (2017). *MODELOS ACTUALES DE ECONOMÍAS COLABORATIVAS AIRBNB: CAMBIANDO LA INDUSTRIA DE LA HOSPITALIDAD*. Guadalajara.

6. INDICE DE GRÁFICAS, TABLAS E ILUSTRACIONES

Índice de Gráficas

Gráfica 1. Número promedio mensual de propiedades Airbnb	9
Gráfica 2. Relación Propiedades Resilientes, Inactivas y Nuevas (2019 - 2020) (2019 - 2021)	12
Gráfica 3. Resiliencia e Inactividad Airbnb (2019 - 2020)	13
Gráfica 4. Resiliencia e Inactividad Airbnb (2019 - 2021)	14
Gráfica 5. Número de propiedades nuevas activas en 2020 y 2021	15
Gráfica 6. Tipo de alquiler 2019 - 2021	17
GRÁFICA 7. POLITICAS DE CANCELACIÓN DE ALQUILERES 2019 - 2021	20
Gráfica 8. Acceso animales de compañía 2019 - 2021	21
Gráfica 9. Nivel de Satisfacción por Limpieza, Localización y Valor	22
Gráfica 10. Valor (USD) por concepto Limpieza	23
Gráfica 11. Valor (USD) por Persona Extra.....	24
Gráfica 12. Valor (USD) por Concepto Deposito	25
Gráfica 13. Valor (USD) por Publicidad Nocturna.....	26
Gráfica 14. Dispersión RNT Vs Airbnb	31
Gráfica 15. Dispersión Atractivos turísticos Vs Airbnb.....	34
Gráfica 16. Dispersión Airbnb Vs Atractivos turísticos.....	36
Gráfica 17. Dispersión Airbnb Vs Tasa de Ocupación Airbnb	38

Índice de Tablas

Tabla 1. Descripción cantidad de registros base de datos Airbnb	6
Tabla 2. Cantidad de propiedades Airbnb alquiladas entre 2015 – 2021	8
Tabla 3. Número promedio mensual por localidades	10

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Mapa Clúster's - Mapa Significancia RNT Vs Airbnb	32
Ilustración 2. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Atractivos turísticos Vs Airbnb.....	35
Ilustración 3. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Airbnb Vs Atractivos turísticos	37
Ilustración 4. Mapa Clúster's - Mapa Significancia Airbnb Vs Tasa de Ocupación Airbnb.....	39



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

INSTITUTO DISTRITAL DE
TURISMO

