

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

Análisis de las métricas de desempeño de Airbnb en la ciudad de Quito frente a los hoteles de categoría superior y lujo

Proyecto de Investigación

Daniela Ayala Vega

María Camila Higuera Becerra

Administración de Empresas de Hospitalidad

Trabajo de titulación presentado como requisito
para la obtención del título de

Licenciatura en Administración de Empresas de
Hospitalidad

Quito, 15 de abril de 2019

UNIVERSIDAD SAN FRANCISCO DE QUITO USFQ

Colegio de Hospitalidad, Arte Culinario y Turismo

**HOJA DE CALIFICACIÓN
DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

Análisis de las métricas de desempeño de Airbnb en la ciudad de Quito frente a los hoteles de categoría superior y lujo

Daniela Ayala Vega

María Camila Higuera Becerra

Calificación:

Nombre del profesor, Título académico:

Damián Ramia, MMH

Firma del profesor:

Quito, 15 de abril de 2019

Derechos de Autor

Por medio del presente documento certifico que he leído todas las Políticas y Manuales de la Universidad San Francisco de Quito USFQ, incluyendo la Política de Propiedad Intelectual USFQ, y estoy de acuerdo con su contenido, por lo que los derechos de propiedad intelectual del presente trabajo quedan sujetos a lo dispuesto en esas Políticas.

Asimismo, autorizo a la USFQ para que realice la digitalización y publicación de este trabajo en el repositorio virtual, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Firma del estudiante: _____

Nombres y apellidos: Daniela Ayala Vega

Código: 00130279

Cédula de Identidad: 1716181092

Firma del estudiante: _____

Nombres y apellidos: María Camila Higuera Becerra

Código: 00130845

Cédula de Identidad: 1721919734

Lugar y fecha: Quito, 15 de abril de 2019

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo surge por la necesidad de explorar nuevos mercados y nuevas tendencias de la industria hotelera. En la época en la que vivimos las formas de alojamiento están cambiando y queremos conocer a mayor profundidad los cambios que están surgiendo, y que serán de gran impacto para nuestra vida laboral futura. Agradecemos a nuestro tutor Damián Ramia, por habernos brindado las herramientas necesarias para realizar esta investigación. Gracias a su dedicación, conocimiento y experiencia hemos podido profundizar en una nueva área de estudio relevante para nuestra industria. De igual manera, agradecemos a Mauricio Cepeda por haber formado parte integral de nuestra formación académica y haber compartido con nosotras su gran conocimiento hotelero y turístico.

Agradecemos también a la Universidad San Francisco, que ha sido nuestra base de conocimientos a lo largo de todos estos años de carrera. Las enseñanzas impartidas nos ayudaron a entender el futuro profesional y personal que estaremos a punto de comenzar.

Finalmente, queremos agradecer a nuestras familias, por ser el apoyo incondicional, por creer en nuestras capacidades y talentos, y por ser un pilar fundamental en nuestras vidas.

RESUMEN

Las plataformas tecnológicas que surgieron en los últimos años han introducido un nuevo concepto económico denominado economías compartidas. Tales son los ejemplos como Uber o Airbnb que desplazan ciertos mercados hacia nuevas tendencias sobre el uso de servicios compartidos por el usuario y el prestador del servicio. A partir de estos nuevos servicios, se busca analizar la oferta y demanda de Airbnb en la ciudad de Quito, y realizar una comparación con la oferta y demanda hotelera en la capital. La información pertinente para este estudio proviene de Airdna, una empresa que genera métricas de rendimiento para Airbnb. De esta manera, se determinará el impacto que tiene Airbnb frente a la industria hotelera tradicional respecto a indicadores como son: Tasa de Ocupación, Tarifa Promedio (ADR) e Ingresos por Habitación Disponible (RevPAR).

Palabras clave: Airbnb, Airdna, Ocupación, Tarifa promedio, RevPAR, STR, Oferta, Quito.

ABSTRACT

During the last few years, many technological platforms have been developed and introduced as new concept known as shared-economies; such as Uber and Airbnb. This new business models move certain markets to new tendencies on the use of shared services involving an owner and a user; having a client-to-client transaction. From these new services, it is sought to analyze the Airbnb supply in the city of Quito and make a comparison with the local hotel industry. The relevant data for the present study comes from Airdna; a company in charge of generating performance metrics for Airbnb, such as: Occupancy, Average Daily Rate (ADDR), and Revenue per Available Room (RevPAR). The industry metric comparison will help determine the impact these new hospitality platforms have on the traditional hotel industry.

Key Words: Airbnb, Airdna, occupancy rate, average daily rate, revenue per available room, STR, Supply, Quito.

Tabla de contenido

1. DESARROLLO DEL TEMA	12
1.1. Planteamiento del problema	12
1.2. Objetivos de investigación	12
1.2.1. Objetivo general	12
1.2.2. Objetivos específicos	13
1.4. Justificación de la investigación	13
1.5. Hipótesis	14
1.5.1. Hipótesis general	14
1.5.2. Hipótesis específicas.....	14
1.6. Limitaciones de la investigación	15
1.7. Antecedentes	15
1.7.1. Historia de la hotelería	15
1.7.2. Airbnb.....	17
1.7.3. Airdna	18
1.7.4. Smith Travel Research (STR)	19
1.8. Definición de términos	20
1.8.1. Economía Compartida	20
1.8.2. Tasa de Ocupación	20
1.8.3. Tarifa Promedio (ADR).....	21
1.8.4. Ingresos por Habitación Disponible (RevPAR)	21
2.1. Tipo de investigación	21
2.2. Descripción de la investigación	22
2.3. Recolección de datos	22
PROCESAMIENTO DE DATOS	23
2.4. Airdna	23
2.4.1. Oferta de Airbnb en Quito	23
2.4.2. Ingresos por tipo de propiedad	25
2.5. Métricas de Desempeño de Airbnb en Quito	26
2.5.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)	26
2.5.2. Tasa de Ocupación	26
2.5.3. RevPAR: Ingresos por habitación disponible	27
2.6. Smith Travel Research (STR)	27
2.6.1. Oferta de habitaciones en hoteles de Quito que reportan a STR	28
2.6.2. Ingresos por habitaciones.....	29
2.7. Métricas de desempeño de los hoteles de Quito que reportan a STR	29
2.7.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)	29
2.7.2. Tasa de Ocupación	30
2.7.3. RevPAR	32
2.7.4. Demanda y Oferta de habitaciones	33
3.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)	34
3.2. Tasa de Ocupación	35
3.3. RevPAR	36
3.4. Ingresos Totales	37
5. ANÁLISIS DE INGRESOS DE LOS HOTELES EN QUITO (2016): STR – SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	37

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	40
7. ANEXOS	45
8. BIBLIOGRAFÍA	52

Índice de Gráficos:

Gráfico 1: Clasificación por tipo de propiedad.....	24
Gráfico 2: Ingresos totales por tipo de propiedad	26
Gráfico 3: Habitaciones disponibles por mes - STR.....	28
Gráfico 4: Ingresos por habitaciones - STR.....	29
Gráfico 5: Tarifa promedio de hoteles en Quito dentro del período de análisis	30
Gráfico 6: Tasa de Ocupación promedio de los hoteles en Quito dentro del período de análisis	31
Gráfico 7: RevPAR de los hoteles en Quito dentro del período de análisis	32
Gráfico 8: Demanda vs. Oferta de habitaciones según STR - mensual	33
Gráfico 9: Demanda vs. Oferta de habitaciones según STR - anual	34
Gráfico 10: Comparativo Tarifa Promedio Diaria Airdna - STR	35
Gráfico 11: Comparativo Tasa de Ocupación Airdna - STR	36
Gráfico 12: Comparativo ADR y RevPAR Airdna - STR.....	36
Gráfico 13: Comparativo Ingresos totales por habitaciones Airdna - STR	37
Gráfico 14: Ingresos por Servicios/Habitaciones 2016 STR - Superintendencia de Compañías	39

Índice de Tablas:

Tabla 1: Propiedades de Airbnb en Quito	24
Tabla 2: Ingresos de Airbnb en Quito por Tipo de Propiedad.....	25
Tabla 3: Comparación Aidna - STR	34
Tabla 4: Comparación Superintendencia de Compañías - STR año 2016	38
Tabla 5: Ingresos por servicios reportados a la Superintendencia de Compañías	39

INTRODUCCIÓN

Las economías compartidas están revolucionando las industrias de la Hospitalidad y el Turismo, al ofrecer una nueva propuesta de hospedaje diferente y llamativa. Airbnb ha llegado a ser la primera opción de alojamiento para muchos viajeros alrededor del mundo. El presente estudio se enfoca en un análisis de la oferta de Airbnb en la ciudad de Quito desde el año 2015 hasta el año 2017. A través del estudio, se pretende comparar el comportamiento de la oferta y demanda de Airbnb frente a los hoteles de la capital del Ecuador; utilizando como base de estudio las métricas de desempeño de la industria hotelera.

Para el levantamiento de información y recolección de datos relevantes, la Universidad San Francisco de Quito ha provisto los datos de Airdna clasificados de tres formas: diario, mensual y por propiedad. Mediante esta información se realizarán los cálculos pertinentes que permitirán obtener conclusiones en base al estudio comparativo de Tarifa Promedio (ADR), Tasa de Ocupación e Ingresos por Habitación Disponible (RevPAR) de Airbnb y de los hoteles de la ciudad de Quito.

1. DESARROLLO DEL TEMA

1.1. Planteamiento del problema

Uno de los principales problemas en la actualidad es la percepción que tiene la Industria Hotelera sobre la implementación de las nuevas economías compartidas; que como en el caso de Airbnb, y según las quejas de los hoteleros, parecen estar quitándole el mercado a los hoteles y empresas de la hospitalidad. El propósito del presente estudio es analizar si la implementación de Airbnb como concepto de alojamiento en la ciudad de Quito afecta a la economía de los hoteles y por consiguiente le quita mercado a la industria hotelera local. El estudio pretende responder principalmente a las incógnitas que cuestionan los hoteleros sobre la posible amenaza que representa Airbnb para sus negocios.

En segundo lugar, en el Ecuador existe escasez de literatura en cuanto al desempeño y desarrollo de Airbnb en el país. Este estudio pretende ampliar dicha área de estudio, para dar paso a futuras investigaciones relacionadas al tema, que se enfoquen en analizar el impacto y desarrollo de las economías compartidas en el país.

1.2. Objetivos de investigación

1.2.1. Objetivo general

- Analizar la oferta de Airbnb en la ciudad de Quito y comparar sus indicadores frente a la Industria Hotelera.

1.2.2. Objetivos específicos

- Contabilizar cuántas propiedades están vinculadas con Airbnb en la ciudad de Quito.
- Analizar los tipos de propiedades que se ofertan en Airbnb en la ciudad de Quito.
- Conocer cuántas personas forman parte de la economía compartida Airbnb, como propietarios en la ciudad de Quito.
- Conocer qué tipo de propiedad es la que recibe más huéspedes, por ende, mayores ingresos.
- Calcular y evaluar el porcentaje de ocupación promedio de las propiedades de Airbnb en Quito.
- Evaluar las métricas de desempeño de las propiedades de Airbnb (ADR, Ocupación y RevPAR), para la ciudad de Quito.
- Analizar impacto de Airbnb en la industria Hotelera de Quito, tomando como base la información de Airdna y Smith Travel Reserach (STR).

1.4. Justificación de la investigación

El presente estudio pretende analizar el mercado de Airbnb en la ciudad de Quito y realizar un análisis comparativo con la industria hotelera, para obtener conclusiones válidas sobre el impacto que tiene Airbnb frente los hoteles locales. Han existido varias investigaciones sobre el tema, sin embargo, ninguna investigación se enfoca en el mercado ecuatoriano. La investigación al mercado más cercano se realizó en la ciudad de Bogotá (Cárdenas, 2017) en el mismo periodo de estudio (2015-2017) por lo que es

de gran utilidad analizar de manera similar el comportamiento de la oferta y demanda de estos servicios en la ciudad de Quito.

Adicionalmente, se busca profundizar el área de estudio de Airbnb en Quito, pues las economías compartidas están en constante crecimiento y hoy en día no solo existe Airbnb en Quito, sino también se han instaurado servicios alternativos de hospedaje. Analizar el comportamiento de dicho modelo de negocio y el mercado que abarca, puede aportar al desarrollo científico del tema.

Finalmente, el tema desarrollado es de alto interés, ya que al ser Airbnb un modelo de negocio nuevo y diferente para el Ecuador, hay muy poca información y estudios reales sobre el tema. Se pretende abrir la puerta a investigaciones futuras que se motiven a entender el verdadero impacto que causan estas nuevas plataformas de economías compartidas en el sector hotelero.

1.5. Hipótesis

1.5.1. Hipótesis general

- La oferta de Airbnb en la ciudad de Quito afecta directamente a los hoteles de Quito en términos de ocupación, tarifa promedio y RevPAR.

1.5.2. Hipótesis específicas

- El porcentaje de ocupación de Airbnb es mayor que el de los hoteles.
- La tarifa promedio de Airbnb es más alta que la de los hoteles.
- El RevPAR de Airbnb es superior a la de los hoteles.

1.6. Limitaciones de la investigación

La investigación se centra específicamente en la ciudad de Quito, razón por la cual el estudio no aplica para otras ciudades del Ecuador; sin embargo, sí podría ser replicable y adaptable para estudios futuros.

Al ser Airbnb un concepto de economía compartida nuevo para la ciudad de Quito, y el presente análisis ser uno de los primeros estudios sobre el tema; el levantamiento de información depende principalmente de la exactitud con la que Airdna haya obtenido los datos de los propietarios de Airbnb en la ciudad.

Adicionalmente, el mercado hotelero de Quito no es de los más grandes ni posicionados a nivel de Latinoamérica, y de la misma manera el mercado de Airbnb en la zona está en su fase de expansión y crecimiento, por lo que el análisis es preliminar y no permitirá un contexto preciso de evaluación si se compara con otras economías mucho mejor posicionadas en el ámbito hotelero como lo es Estados Unidos (Dogru, Mody, & Sues, 2017).

1.7. Antecedentes

1.7.1. Historia de la hotelería

Según la Real Academia de la Lengua Española, un hotel es un “establecimiento capaz de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros” (2019); ofrece servicios de hospedaje y alimentación a cambio de dinero. Los hoteles que conocemos en la actualidad, son

resultado varios cambios y hechos históricos que se han venido dando desde hace miles de años atrás.

La hotelería nace con el fin de satisfacer las necesidades del ser humano, especialmente de los viajeros que necesitan un lugar para descansar. El inicio de la historia de la hotelería se remonta a los imperios Griego y Romano, donde los conquistadores buscaban lugares para pernoctar y descansar en el trayecto. Posteriormente se dan las cruzadas, donde el comercio era el principal motor de las civilizaciones. Con ellas aparecen los caravansera¹, donde los viajeros y sus caballos podían descansar y recuperar energías para seguir avanzando. En un inicio, únicamente se ofrecía hospedaje a cambio de dinero, sin embargo a partir del Siglo XVIII se combina el servicio de hospedaje con la alimentación (Filippa, 2017).

Para 1794, se inaugura el primer hotel de Estados Unidos, ubicado en la ciudad de Nueva York. Este hotel introduce el concepto de hotel, más cercano a lo que conocemos hoy en día: un edificio con habitaciones privadas para hospedar a los huéspedes. El hotel “tenía 73 habitaciones y su uso era exclusivo para dormir” (Filippa, 2017), no ofrecía amenities ni servicios complementarios, sin embargo, fue quien inspiró a los siguientes hoteles a seguir revolucionando la industria e implementar nuevos conceptos. Es así como pocos años más tarde, se inaugura el hotel Tremont House en la ciudad de Boston, y se convierte en ser “el primer hotel en ofrecer habitaciones con llave, lavabo y jabón” (Filippa, 2017). Adicional al concepto de los hoteles, nacen también en Estados Unidos

¹ Pequeñas posadas en el camino que ofrecían hospedaje a las caravanas que se movilizaban entre pueblo y pueblo.

los moteles; mismos que surgieron para servir como lugares de hospedaje para quienes viajaban largos trayectos en las carreteras norteamericanas.

Es así como con el paso de los años, la hotelería; de la mano con el Turismo y los viajes de negocio, ha ido revolucionando los servicios de hospedaje. En un mundo donde cada vez las personas buscan satisfacer sus necesidades y obtener la mejor experiencia, la industria hotelera ha tenido que identificar y poner en marcha nuevas propuestas que satisfagan las necesidades de sus clientes, y que a su vez los diferencien del resto de opciones en el mercado para seguir existiendo y ser rentables.

1.7.2. Airbnb

Airbnb es una plataforma digital que se enfoca en alquilar propiedades alrededor del mundo. Funciona como economía compartida, donde se da principalmente una interacción y transacción entre clientes. Esto comenzó en 2007, cuando Brian Chesky y Joe Gebbia se encontraban cortos de presupuesto y estaban teniendo dificultades para pagar su arriendo. Coincidentalmente, el fin de semana siguiente tomaría lugar en San Francisco una de las conferencias más importantes de diseño. Todos los hoteles estaban sobrevendidos y Brian junto con Joe “tomaron ventaja de la oportunidad y fueron anfitriones de su primer huésped en Airbedandbreakfast.com” (Airbnb, 2019).

Un año más tarde; en agosto de 2008, “la página web Airbed & Breakfast se lanza de forma oficial con ocasión de la Convención Nacional Demócrata para ofrecer una alternativa al ya saturado mercado hotelero” (Airbnb, 2019). Desde ese entonces, Airbnb ha venido revolucionando la Industria Hotelera, y se encuentra disponible en el mercado para facilitar y brindar una alternativa diferente de hospedaje a nivel mundial.

Lo que comenzó por ser una plataforma de alquiler de habitaciones, se convirtió en una inmensa plataforma no solo para reservar habitaciones, sino departamentos, casas, haciendas, etc. Después de menos de un año de ser lanzado al público, pasó de ser Airbed & Breakfast, a ser simplemente Airbnb.

Actualmente, esta plataforma ofrece a sus usuarios una amplia variedad de tipos de hospedaje, tal es así que inclusive “se anuncian más de 3000 castillos y 22000 casas en el árbol” (Airbnb, 2019). De igual manera; y según el centro de prensa de Airbnb, la empresa tiene presencia en más de 81000 ciudades alrededor del mundo, y se encuentra en más de 191 países (Airbnb, 2019) a nivel mundial. Tal ha sido la expansión en el mercado y aceptación por parte de los usuarios, que hoy en día, Airbnb hospeda en promedio a “más de 2 millones de huéspedes por noche” (Airbnb, 2019).

1.7.3. Airdna

AirDNA es una empresa independiente dedicada a generar data relevante sobre las métricas de desempeño como Tasa de Ocupación, Tarifa Promedio, e Ingresos por habitación disponible. Es una empresa que trabaja en conjunto con plataformas como Airbnb, HomeAway, entre otras para convertir los datos proveídos por estas empresas en datos analíticos, estratégicos y procesables. Airdna es así, el proveedor a nivel global de análisis de datos de vacaciones a corto plazo y alquileres (Airdna, 2019).

Se ha convertido en una poderosa herramienta que tiene a su alcance más de 10 millones de listados a diario. Este procesamiento de información mediante sus algoritmos ha revolucionado la industria mediante el desciframiento del verdadero potencial de ingresos y la demanda del mercado en base a las reservaciones y las

reservaciones no bloqueadas (Airdna, 2019). Esta útil herramienta les ha permitido a los anfitriones de Airbnb optimizar sus listados y encontrar propiedades lucrativas para superar a la competencia.

1.7.4. Smith Travel Research (STR)

También conocido por sus siglas como STR, esta empresa desde 1985 provee al sector de la hospitalidad con análisis de datos relevantes, analíticos y perspectivas de mercado.

El propósito de esta herramienta para los hoteleros es proveer soluciones mediante el análisis de la mejor data para expandir su industria y realizar análisis de comparación en benchmarking² (Smith Travel Research, 2019).

Con estos datos, los hoteles tienen la capacidad de analizar a su competencia y entender la posición en la que se encuentran en el mercado para buscar nuevas soluciones y alternativas que les permitan mantenerse y crecer en la industria. Además, STR procesa y analiza datos de más de 63,000 hoteles que se traducen en 8,4 billones de habitaciones en el mundo (Smith Travel Research, 2019). Con el volumen de información que manejan, STR es una herramienta muy útil para cualquier hotel que quiera ingresar a esta empresa para compararse con su competencia y obtener resultados en base a la información procesada.

² Benchmarking: evaluación comparativa. Se utiliza en términos de competencia entre empresas.

1.8. Definición de términos

Los términos definidos a continuación servirán para un mejor entendimiento de los parámetros de análisis desarrollados en la investigación.

1.8.1. Economía Compartida

Una economía compartida es un modelo de negocio que se enfoca en una colaboración mutua entre clientes. Básicamente, “involucra a consumidores que tienen acceso a bienes y servicios sin poseerlos, y a individuos a alquilar u ofrecer estos bienes y servicios no utilizados” (Guttentag, Smith, Potwarka, & Havitz, 2017). Por lo general, las economías compartidas dan a conocer sus servicios al público a través de internet y aplicaciones móviles.

1.8.2. Tasa de Ocupación

El índice de ocupación hotelera hace referencia al “número de habitaciones ocupadas de un hotel en un determinado momento en el tiempo” (Customer Alliance, 2019). La tasa puede ser calculada diariamente, semanalmente, mensualmente, etc. De igual manera, se puede calcular un promedio por establecimiento, zona, ciudad, etc. Se expresa como porcentaje y se calcula de la siguiente manera:

$$Ocupación = \frac{Total\ habitaciones\ ocupadas}{Total\ habitaciones\ disponibles} \times 100$$

1.8.3. Tarifa Promedio (ADR)

Las siglas ADR significan *Average Daily Rate* en inglés; hacen referencia a la Tarifa Promedio Diaria de un hotel. Dicho indicador refleja los “beneficios medios diarios por habitación ocupada” (Customer Alliance, 2019).

1.8.4. Ingresos por Habitación Disponible (RevPAR)

RevPAR significa “Revenue per Available Room”, se utiliza para calcular los ingresos que se generan a raíz de cada habitación disponible en el hotel. Tal es su importancia, que “es el indicador más importante a la hora de calcular el rendimiento financiero de un alojamiento” (Customer Alliance, 2019), se basa en la ocupación del hotel y su tarifa promedio. Se puede calcular de las siguientes maneras:

$$RevPAR = (Ocupación) \times (ADR)$$

$$RevPAR = \frac{Total\ ingresos\ por\ habitaciones}{Total\ habitaciones\ disponibles}$$

2. METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

El presente estudio es de tipo exploratorio, ya que se enfoca en un área de estudio que ha sido poco estudiada y profundizada. Por lo general, una investigación de dicha índole, “suele surgir cuando aparece un nuevo fenómeno” (Tipos de Investigación, s.f.), como es el caso las economías compartidas. Como se ha mencionado anteriormente, en el Ecuador no existe hasta el momento investigación respecto a las economías compartidas en general, y tampoco lo hay sobre Airbnb. La presente investigación cuenta con información relevante y observaciones preliminares clave para el desarrollo de futuras investigaciones, que analicen las economías compartidas de Airbnb como una alternativa de hospedaje.

La principal fuente de información para el desarrollo de la investigación proviene de data oficial obtenida de Airdna y STR.

2.2. Descripción de la investigación

La investigación se basa en el análisis de la oferta de Airbnb en la ciudad de Quito, mediante el estudio de las propiedades que se ofertan, los ingresos que se generan y las métricas de desempeño de la Industria Hotelera: Tasa de Ocupación, ADR, RevPAR. El objetivo del estudio es; tras analizar los parámetros mencionados, comparar el desempeño de Airbnb frente a la Industria Hotelera de la capital y evaluar el impacto que este nuevo modelo de negocio tiene sobre los hoteles de Quito.

2.3. Recolección de datos

La data principal en la que se basa el estudio proviene de Airdna y STR; dos empresas que se encargan de recopilar y generar datos estadísticos oficiales para Airbnb y la

Industria Hotelera mundial respectivamente. Dicha información se obtuvo a través de la Universidad San Francisco de Quito.

La información de estudio se centra en el período de 2015 a 2017, basándose en estudios diarios, mensuales y anuales de la oferta de Airbnb en la ciudad. De igual manera, se utilizan datos de STR que representan los indicadores de la industria hotelera para los hoteles de la capital ecuatoriana.

PROCESAMIENTO DE DATOS

2.4. Airdna

Para el manejo de data, se filtró la información de Airdna mensualmente. De esta manera, el período de estudio se enfocó desde el 1 de agosto de 2015, hasta el 1 de octubre de 2017, teniendo un total de 26 meses de estudio. Es importante mencionar que durante el período de investigación se realizaron un total de 35 285 reservas en las diferentes propiedades que ofrece Airbnb en la capital.

2.4.1. Oferta de Airbnb en Quito

Hasta el 1 de octubre de 2017, la ciudad de Quito contaba con un total de 5 791 propiedades registradas en Airbnb, de las cuales 3 342 se encontraban activas. Dentro de las propiedades activas, Quito tenía para ofrecer a través de Airbnb: 1 808 departamentos o casas completas, 1 439 habitaciones privadas y 94 habitaciones compartidas. De igual manera, de las las 3 342 propiedades activas en la plataforma, únicamente 1 propiedad no especificaba una categoría en particular.

Tipo de propiedad	Propiedades activas en Quito	%
Dpto/ casa completa	1 808	54,10%
Habitaciones Privadas	1 439	43,06%
Habitaciones compartidas	94	2,81%
No especificada	1	0,03%
Total	3 342	100%

Tabla 1: Propiedades de Airbnb en Quito
Fuente: Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

Las casas o departamentos completos junto con las habitaciones privadas, son los tipos de hospedaje con mayor presencia dentro de la oferta de Airbnb en la ciudad de Quito. Los departamentos o casas completas de alquiler a través de Airbnb, representaron el 54,10% del total de propiedades activas. Consecuentemente se encuentran las habitaciones privadas, mismas que representaron el 43,06% de las propiedades activas de la plataforma.

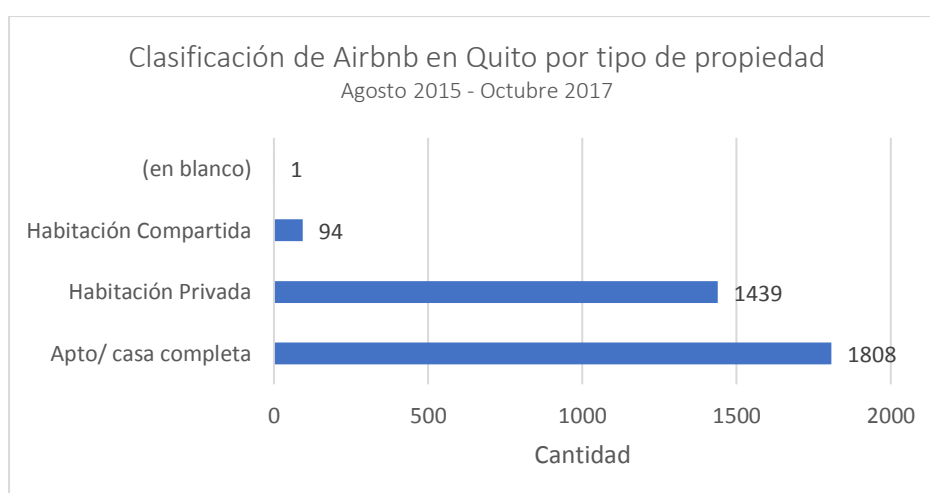


Gráfico 1
Fuente: Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.4.2. Ingresos por tipo de propiedad

Todos los ingresos representados en el estudio se muestran en dólares. Como se puede observar en la tabla a continuación, el total de ingresos registrados por las propiedades activas para el período de investigación fue de \$ 6,257,668.97. Así como las propiedades completas (departamentos y casas) de alquiler fueron quienes mayor representación tuvieron, de igual manera lo hicieron los ingresos que éstas generaron. Tal es la situación, que los ingresos generados por el alquiler de casas y departamentos completos triplicaron los ingresos que generó el alquiler de habitaciones privadas dentro de una casa.

Tipo de Propiedad	Ingresos (USD)	%
Dpto/ casa completa	\$ 4,911,072.35	78,48%
Habitaciones Privadas	\$ 1,327,540.81	21,21%
Habitaciones compartidas	\$ 19,030.81	0,30%
No especificada	\$ 25.00	0,0004%
Total	\$ 6,257,668.97	100%

*Tabla 2: Ingresos de Airbnb en Quito por Tipo de Propiedad
Fuente: Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera*

Los ingresos provenientes del alquiler de casas o departamentos completos fueron de \$ 4,911,071,35, lo que representó el 78,48% del total de ingresos de las propiedades activas. Por otro lado, los ingresos que generaron las habitaciones privadas fueron de \$ 1,327,540.81, mismos que representaron el 21,21% del total de ingresos generados.

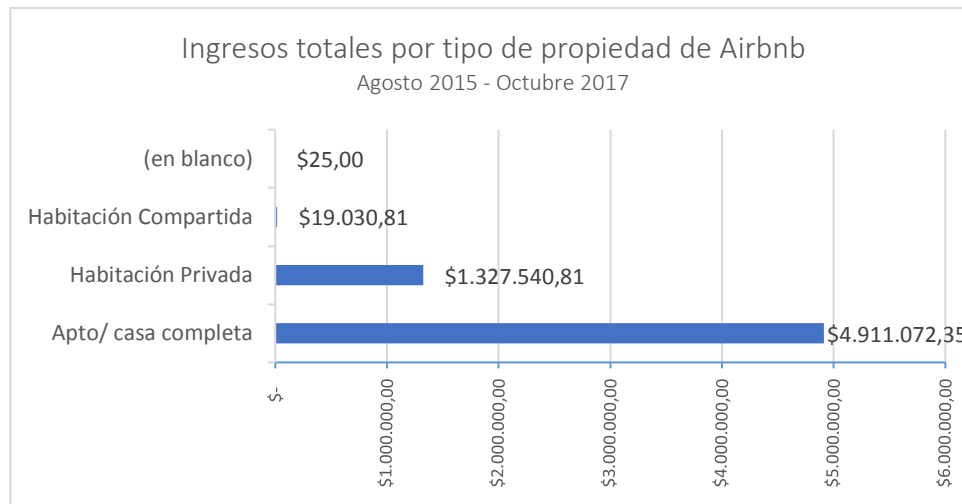


Gráfico 2

Fuente: Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.5. Métricas de Desempeño de Airbnb en Quito

2.5.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)

La Tarifa Promedio Diaria (ADR), obtenida de la información mensual dentro del período de estudio para las propiedades de Airbnb en Quito fue e \$45,28. Para calcular dicha tarifa, se realizó un promedio entre las tarifas reportadas por Airdna para cada propiedad. Sin embargo, la Tarifa Promedio Diaria generada por Airdna, excluye del cálculo a los días que no generaron ingresos para las propiedades, volviendo más eficientes de lo que en realidad serían las operaciones de Airbnb (Agarwal, Koch, & McNab, 2018).

2.5.2. Tasa de Ocupación

La Tasa de Ocupación Promedio de las propiedades de Airbnb en la capital fue de 37,3% para el período de análisis. Dicho indicador refleja un promedio global de ocupación entre las propiedades, mas no por tipo de propiedad.

Es importante mencionar que la manera en que Airdna calcula la Tasa de Ocupación difiere de la manera en que STR y la industria hotelera en general calculan dicho indicador. Para calcular la Tasa de Ocupación de las propiedades de Airbnb, Airdna únicamente toma en consideración los días en que las habitaciones o propiedades están siendo utilizadas, más no considera como ocupación 0% los días en que no se da uso a las habitaciones y/o propiedades disponibles en la plataforma. Por ejemplo, “si una propiedad está disponible para renta durante un mes determinado, pero no cuenta con reservaciones, la propiedad será excluida de las métricas de desempeño calculadas por Airdna” (Agarwal, Koch, & McNab, 2018). Esto hará que la ocupación calculada sea mayor a lo que sería realmente frente a los cálculos de la industria hotelera, y por ende, las demás métricas de desempeño también se verán sesgadas.

2.5.3. RevPAR: Ingresos por habitación disponible

Los ingresos generados por habitación disponible en la ciudad de Quito para el período de estudio, fueron de \$16,90. Para calcular dicho indicador, se realizó un promedio entre los ingresos por habitación disponible reportados por Airdna para cada propiedad en la capital.

2.6. Smith Travel Research (STR)

Toda la información mencionada a continuación proviene de reportes de STR, enfocados al mismo período de estudio que la data de Airdna: desde agosto de 2015, hasta octubre de 2017. De igual manera, para el manejo de la información, se filtró la data mensualmente, para analizar el desempeño de los hoteles a través del tiempo.

2.6.1. Oferta de habitaciones en hoteles de Quito que reportan a STR

El total de habitaciones disponibles reportadas a STR por los hoteles de la capital dentro del período de estudio, fue de 2.748.324 habitaciones (Anexo 1). Esto equivale a una oferta promedio de 101.790 habitaciones al mes entre todos los establecimientos que se vincularon con STR. Como se puede observar en el gráfico, la oferta de habitaciones de hotel en la ciudad de Quito ha seguido una tendencia levemente creciente, con altos y bajos en el transcurso del tiempo.

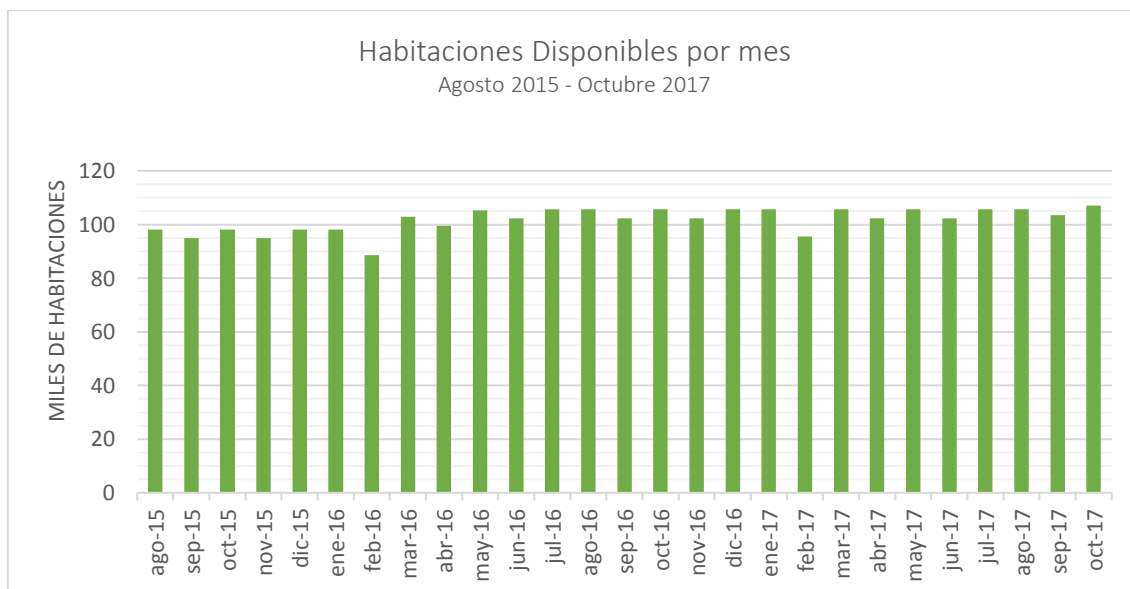


Gráfico 3

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.6.2. Ingresos por habitaciones

Los ingresos por habitaciones reportados por los hoteles de Quito dentro del período de análisis, fueron de \$158.920.037 (Anexo 2). Para calcular dicho indicador, se realizó una suma de los ingresos reportados mensualmente por los hoteles a STR. Adicionalmente, se realizó un promedio, mismo que resultó en un total de ingresos por habitaciones mensuales promedio de \$5.885.927. Cabe recalcar que los ingresos son únicamente de los hoteles afiliados a STR, que reportan periódicamente su información.

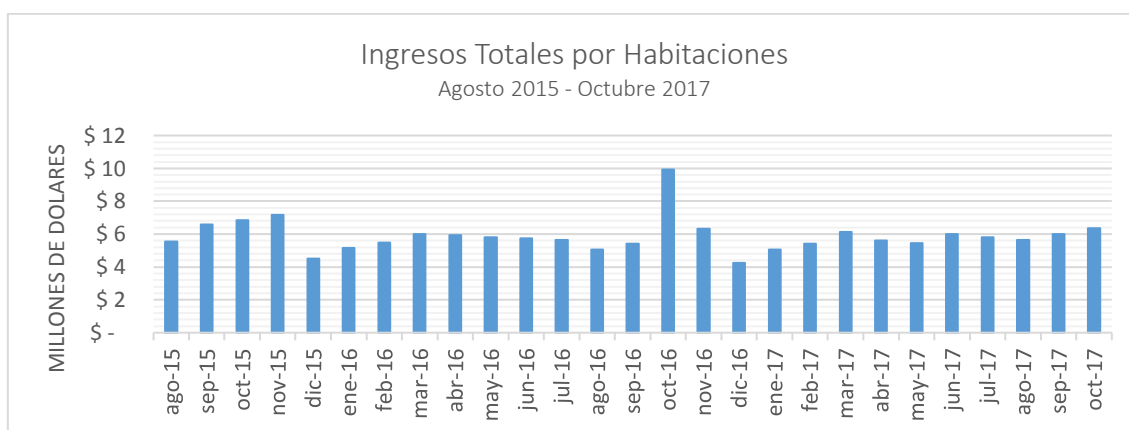


Gráfico 4

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.7. Métricas de desempeño de los hoteles de Quito que reportan a STR

2.7.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)

La Tarifa Promedio Diaria se muestra en dólares. STR refleja una tarifa promedio de \$101,93 para los hoteles de Quito afiliados a la marca. Para calcular el ADR, se realizó un promedio entre las tarifas registradas por los hoteles para el período de estudio

(Anexo 3). A diferencia de Airdna, STR no excluye del cálculo a los días que no generaron ingresos para los hoteles, al contrario, los registra como ingresos “0” para cada habitación no vendida.



Gráfico 5

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

La Tarifa Promedio Diaria en el período de estudio, sufrió altos y bajos, sin embargo, fueron cambios mínimos en la tarifa, a excepción de la tarifa promedio del mes de octubre del año 2016, mes en que se registró el ADR más alto dentro del período de análisis; con un valor de \$140. El período de estudio inició con una tarifa promedio de \$99, y culminó de igual manera con una tarifa promedio de \$99. La menor tarifa promedio fue de \$95 en enero de 2016.

2.7.2. Tasa de Ocupación

La Tasa de Ocupación Promedio de los hoteles de la capital que reportaron a STR durante el período de estudio, fue de 57% (Anexo 4). Siguiendo los parámetros de la Industria, la Tasa Ocupación resultó ser menor a la tasa mínima sugerida de 60%-65% para que un hotel sea rentable. Para calcular dicho indicador, se utilizó la siguiente fórmula:

$$Tasa\ de\ Ocupación = \frac{Habitaciones\ Ocupadas}{Habitaciones\ Disponibles} = \frac{1.553.725}{2.748.324} = 56.5\% \cong 57\%$$

La Tasa de Ocupación Promedio dentro del período de estudio, no siguió una tendencia en particular, al contrario, tuvo varios altos y bajos en el transcurso de los meses. El estudio comenzó con una Tasa de Ocupación Promedio de 57%, y culminó con una tasa de 60%. La Tasa de Ocupación sufrió dos caídas relevantes, la primera de noviembre a diciembre de 2015, cuando pasó de 72% a 47%; y la segunda de octubre a diciembre de 2016, cuando pasó de 67% a 42%. Posteriormente, la ocupación se recuperó y se mantuvo en un rango de 50%-60%.



Gráfico 6

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.7.3. RevPAR

Tras analizar los ingresos por habitación disponible promedio de los hoteles de la ciudad de Quito que reportaron a STR durante los meses de estudio, se encontró que en promedio, registraron un RevPAR de \$57 (Anexo 5). Para calcular dicho indicador, se utilizó la siguiente fórmula:

$$RevPAR = \frac{\text{Total ingresos por habitaciones}}{\text{Total habitaciones disponibles}} = \frac{\$ 158.920.037}{2.748.324} = \$57,82$$

Dentro del período de estudio, el RevPAR siguió una tendencia decreciente, con un pico en el medio. El estudio comenzó con un RevPAR promedio de \$56, y culminó con un valor de \$59. El RevPAR promedio más alto se reportó en Octubre de 2016, con un valor de \$94.

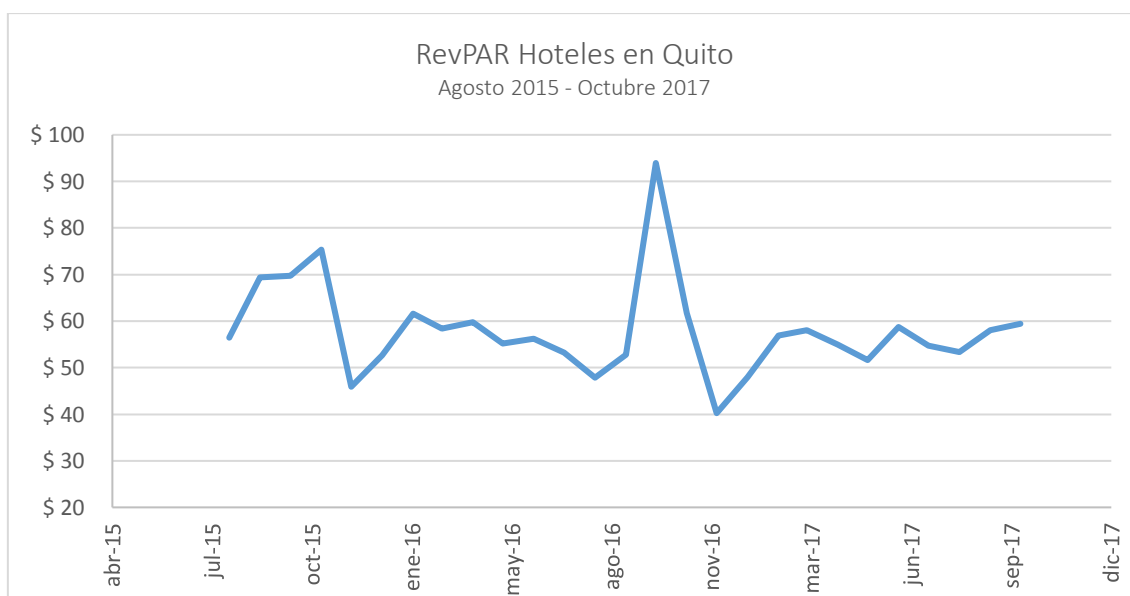


Gráfico 7

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

2.7.4. Demanda y Oferta de habitaciones

A continuación, se muestra un análisis de la oferta y demanda de habitaciones en la ciudad de Quito, tomando como referencia las habitaciones disponibles y las habitaciones ocupadas respectivamente. Como se mencionó anteriormente, las habitaciones ocupadas promedio representan el 57% de las habitaciones disponibles dentro del período de estudio.

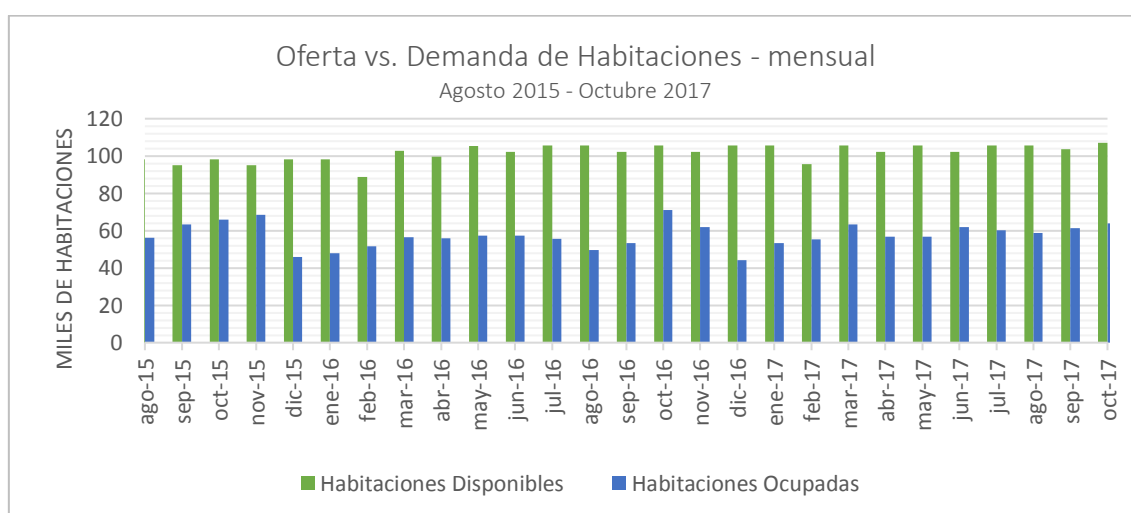


Gráfico 8

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

Al analizar la oferta y demanda de habitaciones de manera anual dentro del período de estudio, se encontró que las habitaciones ocupadas representaron el 59% de las habitaciones ofertadas por los hoteles en la capital.

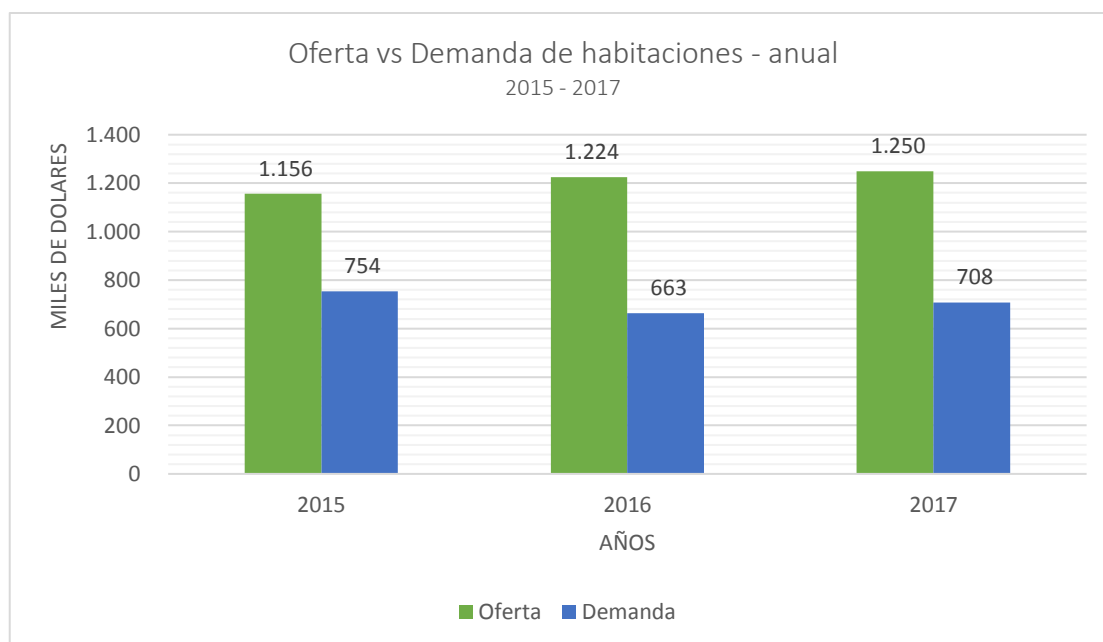


Gráfico 9

Fuente: STR – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

3. ANÁLISIS COMPARATIVO: STR –AIRDNA

Al comparar las métricas de desempeño (Tasa de Ocupación, ADR, y RevPAR) presentadas por Airdna y STR dentro del período de estudio, se encontraron los siguientes datos:

	Airdna	STR
Tasa de Ocupación Promedio	37,33%	57%
Tarifa Promedio Diaria (ADR)	\$ 45,28	\$ 101,93
Ingresos Totales	\$ 6,257,668.97	\$ 158.920.037,07
RevPAR	\$ 16,90	\$ 57,93

Tabla 3: Comparación Airdna – STR

Fuente: STR & Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

3.1. Tarifa Promedio Diaria (ADR)

La Tarifa Promedio Diaria (ADR) para los hoteles registrados en STR fue de \$101,93, mientras que para las propiedades de Airbnb fue de \$45,28. Esto representa una

diferencia de \$56,02 entre la tarifa promedio de la plataforma y la tarifa promedio de los hoteles de la capital.

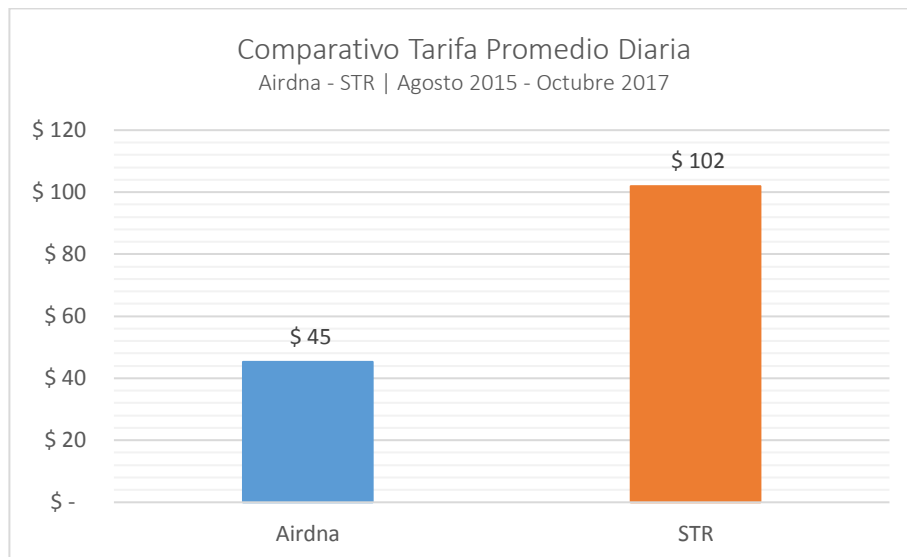


Gráfico 10

Fuente: STR & Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

3.2. Tasa de Ocupación

La Tasa de Ocupación Promedio para los hoteles registrados en STR fue de 57%, mientras que para las propiedades de Airbnb fue de 37%. Esto representa una diferencia de 20% entre la Tasa de Ocupación de la plataforma y la de los hoteles de la capital.

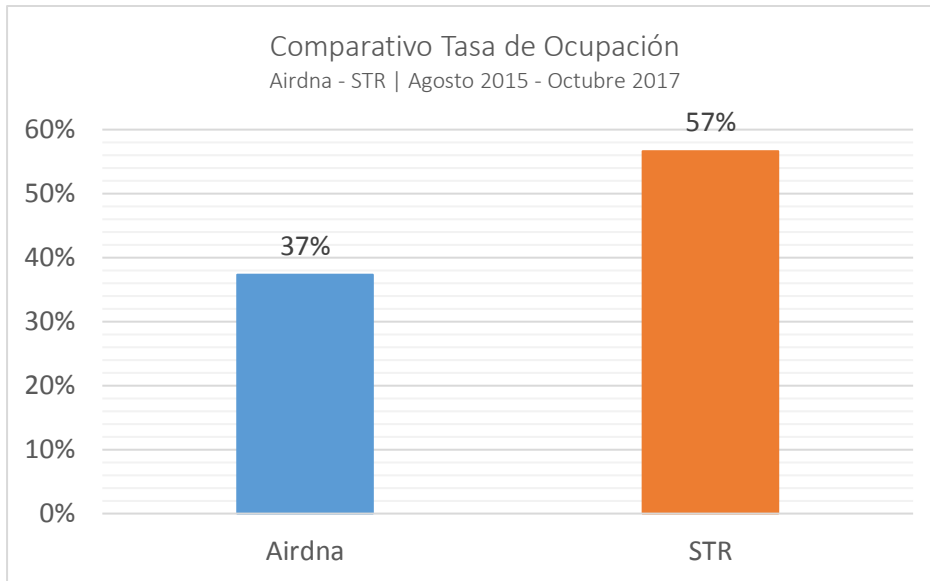


Gráfico 11

Fuente: STR & Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

3.3. RevPAR

Los ingresos generados por cada habitación disponible (RevPAR) en los hoteles registrados en STR fueron de \$57,93, mientras que para las propiedades de Airbnb fueron de \$16,90. Eso representa una diferencia significativa de \$41,03 entre el RevPAR de la plataforma y el de los hoteles de la capital.

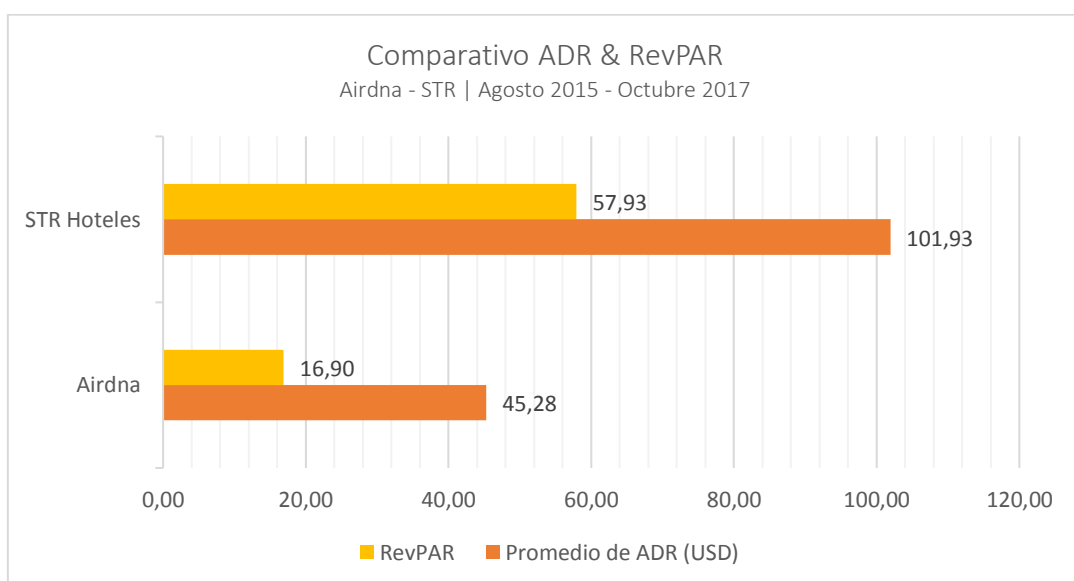


Gráfico 12

Fuente: STR & Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

3.4. Ingresos Totales

Todas las métricas de desempeño son significativamente mayores para los hoteles de Quito que reportaron a STR, frente a las propiedades de Airbnb. Los ingresos totales generados por los hoteles registrados en STR fueron de \$158.920.037,07, mientras que para las propiedades de Airbnb fueron de \$ 6,257,668.97. No cabe duda que los hoteles de Quito generaron aproximadamente 24 veces los ingresos que generaron las propiedades de Airbnb.

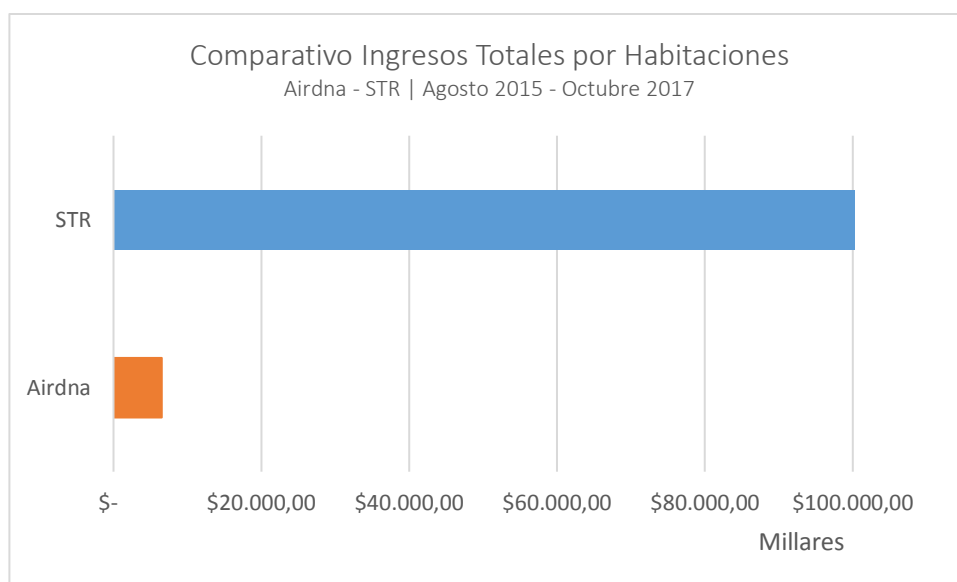


Gráfico 13

Fuente: STR & Airdna – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

5. ANÁLISIS DE INGRESOS DE LOS HOTELES EN QUITO (2016): STR – SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

A continuación, se muestra un análisis entre los ingresos generados por los hoteles de Quito en base a lo que reportaron a la Superintendencia de Compañías y a su vez, en base a lo que reportaron a STR en el año 2016. Para encontrar los ingresos por servicios

registrados en la Superintendencia de Compañías, se analizó qué hoteles constan en ambas plataformas, STR y la Superintendencia (Anexo 8). Posteriormente, se prosiguió a buscar cada hotel mediante su Razón Social, y analizar sus Estados Financieros.

Superintendencia de Compañías	STR
\$ 67.344.138,92	\$70.740.671

*Tabla 4: Comparación Superintendencia de Compañías - STR año 2016
Fuente: STR & Superintendencia de Compañías – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera*

Tras analizar cada Estado Financiero de cada hotel y realizar el cálculo respectivo, se encontró que el total de ingresos por servicios reportados a la Superintendencia de Compañías fue de \$67.344.138,92. Cabe mencionar que, para dicho cálculo, se tomó en cuenta los datos de Radisson Hotel que operaba anteriormente dónde ahora opera NH Collection Royal Quito, y de igual manera se hizo con los datos de Wyndham Garden donde anteriormente funcionaba Howard Johnson Hotel. Por otro lado, se excluyó a Sheraton Quito del análisis de la Superintendencia de Compañías, ya que, si bien reporta a STR, a nivel nacional se maneja como un fideicomiso y la entidad encargada es la Superintendencia de Bancos, misma que maneja información confidencial.

Dentro de los hoteles analizados, se puede observar que JW Marriot Hotel Quito es la entidad más ingresos por servicios registra en la Superintendencia de Compañías, teniendo un total de ingresos para esta categoría de \$14.782.754,08 en el año 2016 (Anexo 7). Hilton Colon se lleva el segundo lugar, con un total de ingresos por servicios de \$12.861.487,00 para el mismo año.

HOTEL	INGRESOS POR SEVICIOS
Hotel Le Parc	\$ 1.275.019,80
JW Marriott Hotel Quito	\$ 14.782.754,08
Hotel Dann Carlton Quito	\$ 7.365.974,05

Hotel Quito	\$ 5.654.747,68
Mercure Alameda Quito	\$ 3.389.008,48
Holiday Inn Express Quito	\$ 3.511.026,25
Hotel Akros	\$ 2.704.314,22
Swissotel Quito	\$ 8.464.175,70
Hilton Colon Quito	\$ 12.861.487,00
Ascend Collection San José de Puenbo Quito Airport	\$ 1.650.543,56
Wyndham Garden Hotel Quito	\$ 2.574.473,29
NH Collection Quito Royal	\$ 3.110.614,81
TOTAL INGRESOS POR SERVICIOS	\$ 67.344.138,92

*Tabla 5: Ingresos por servicios reportados a la Superintendencia de Compañías
Fuente: Superintendencia de Compañías – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera*

Aun después de las aclaraciones mencionadas anteriormente, existe una diferencia significativa entre los ingresos por servicios de la Superintendencia de Compañías y los ingresos por habitaciones reportados a STR. Teniendo \$67.344.138,92 y \$70.740.671 respectivamente, se tiene una diferencia de \$3.396.532,08.

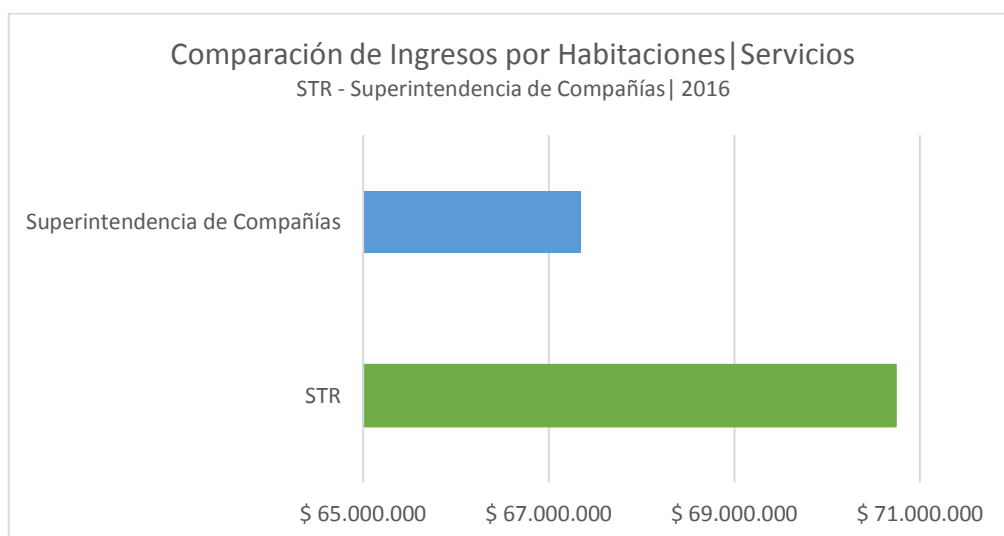


Gráfico 14:

Fuente: STR & Superintendencia de Compañías – Elaborado por Daniela Ayala & Camila Higuera

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El presente estudio muestra una comparación entre Airdna y STR, sin embargo, los datos provenientes de cada una de las fuentes mencionadas, abarcan diferentes métodos para el cálculo de indicadores, por lo que les convierte en fuentes de información comparables con un sesgo. Esto, ya que si bien analizan las mismas métricas de desempeño (ARD, RevPAR, Ocupación), cada empresa analista calcula los indicadores de manera diferente. Airdna excluye de sus cálculos los días que registraron una ocupación del 0%, sesgando así los datos estadísticos. Haciendo el cálculo de manera correcta; como lo hace STR y la Industria Hotelera en general, no se debería excluir información cuando la ocupación es 0%, ya que esto infla los valores cuando en realidad serían mucho menores.
- La diferencia en cantidad de información y veracidad de las cifras provenientes de la Superintendencia de Compañías, crean un sesgo que convierte a la información incomparable frente a los datos provenientes de STR. Como resultado, no se puede hacer un análisis completo y profundo de los hoteles en la ciudad de Quito, en base a la información reportada a la entidad nacional.
- Existe una diferencia significativa entre las métricas de desempeño de Airbnb en la ciudad de Quito, y los hoteles de la capital que reportan a STR. Como resultado del análisis, los hoteles de Quito no han perdido mercado considerable frente a Airbnb, su desempeño sigue siendo estable y se encuentra dentro de la tendencia que ha seguido por los últimos años. Sin embargo en base al período de estudio, el porcentaje de mercado que ocupaba Airbnb fue del 4,11% del mercado de los hoteles de la capital. Por lo tanto, el nuevo modelo de negocio como son las economías

compartidas, sí podrían representar una amenaza directa frente a la Industria Hotelera local en un futuro próximo.

- No se acepta la hipótesis general, en dónde se establece que la oferta de Airbnb en la ciudad de Quito afecta directamente a los hoteles en términos de Tasa de Ocupación, Tarifa Promedio Diaria, y RevPAR. Si bien Airbnb no afecta en un alto porcentaje a la industria hotelera local, las economías compartidas están empezando a ganar posicionamiento dentro de la industria del hospedaje, y muchas veces ya se encuentran dentro de las preferencias de los viajeros. El estudio no es concluyente, ya que únicamente se enfoca en los grandes hoteles que reportan a STR, más no en los hoteles pequeños y de menor categoría que no reportan a STR.
- La demanda de los hoteles en Quito se considera estable dentro de su comportamiento, al ser Quito una ciudad de paso para viajeros turistas y ejecutivos. Sin embargo, se recomienda poner esfuerzos en que la ocupación promedio del los hoteles incremente. Para esto, se podría trabajar en conjunto con el Ministerio de Turismo y las grandes agencias de viaje a nivel nacional, de esta manera se crearán campañas efectivas que promocionen el Ecuador y su capital, y como resultado, promuevan el turismo receptivo hacia la ciudad de Quito. De igual manera, los hoteles deben estar al tanto de eventos nacionales e internacionales que se realizan en la capital, para así atraer a los asistentes a hospedarse y recibir un valor agregado.
- A pesar de que existen varias propiedades en la ciudad de Quito registradas en Airbnb (5 791), únicamente el 57,71% (3 342) de las propiedades se encontraban activas, por lo que se considera que Airbnb es un negocio que se encuentra en crecimiento y expansión dentro de la ciudad de Quito. Para comprobar el impacto actual de dicha

economía compartida, se debería evaluar constantemente el impacto de las nuevas economías frente a la hotelería.

- De igual manera, se rechazan las hipótesis específicas, ya que:
 - La Tasa de ocupación de Airbnb en Quito es significativamente menor que la ocupación de los hoteles de la capital, teniendo 37% y 57% de ocupación respectivamente.
 - La Tarifa Promedio Diaria (ADR) de las propiedades de Airbnb en Quito es menor que el ADR de los hoteles que reportaron a STR. Se encontró que la Tarifa Promedio del período de estudio fue de \$45,28 para Airbnb, y de \$101,93 para los hoteles que reportaron a STR. Por ende, el RevPAR generado por las propiedades de Airbnb es significativamente menor al RevPAR generado por los hoteles en STR. Según los datos provenientes de Airdna, el RevPAR promedio de las propiedades registradas en la capital fue de \$16,90, mientras que los hoteles registrados en STR reportaron tener ingresos por habitación disponible de \$57,93, tendiendo \$41,03 de diferencia.
- Para futuras investigaciones, se recomienda profundizar más en la información provista por Airdna, para así analizar el mercado de Airbnb por sectores de la capital, temporadas de viaje, entre otras variables.
- Se recomienda que la Superintendencia de Compañías defina un formato estándar de reporte de los Estados Financieros, de esta manera será más fácil para las empresas reportar sus datos, más fácil para el usuario reconocer cada categoría, y sobretodo, serán acertados y veraces los datos reportados.
- La data de STR fue de gran utilidad para realizar una comparación con los datos de los hoteles más importantes de la ciudad de Quito, que están comprometidos a reportar su información y mantener su posicionamiento en la capital.

- El período de estudio se considera reciente, sin embargo, tomado como referencia el constante cambio tecnológico, y el hecho de que Airbnb es una plataforma digital, es indispensable continuar con este tipo de investigación centrada a un período aun más reciente para así tomar en cuenta toda la información desde el año 2017 hasta el presente.
- Al analizar los tipos de propiedades que ofrece Airbnb en la ciudad de Quito, es evidente la preferencia de quienes viajan a la capital. Los viajeros prefieren hospedarse en propiedades privadas completas. Tal es así, que las casas o departamentos completos representaron el 78,79% del total de ingresos generados por las propiedades.
- Es indispensable aclarar y recalcar el método que utiliza Airdna para calcular las métricas de desempeño. Al excluir del cálculo los días y las propiedades que no generan ingresos; en vez de registrarles como ocupación 0%, se inflan considerablemente los indicadores haciendo parecer que Airbnb tiene una ocupación e ingresos mayores, lo que resultaría en demostrar que la operación es más eficiente de lo que en realidad es.
- Al analizar la oferta y demanda de habitaciones mediante STR, se observa que la oferta es mayor que la demanda en aproximadamente 57%. Esta sobre oferta demuestra que Quito todavía no es un destino turístico de alta preferencia por los viajeros internacionales.
- Al existir tal diferencia de tarifa entre las propiedades de Airbnb y los hoteles de la capital, se podría asumir que existe una amenaza para el sector hotelero. Sin embargo, al analizar los ingresos generados y la oferta junto con la demanda de

habitaciones de hoteles, se concluye que Airbnb no representa tal amenaza para los hoteles de la capital.

- Finalmente, al identificar que los ingresos totales de Airdna representan el 3,94% de los ingresos totales reportados por STR, se comprueba que no existe una amenaza significativa de Airbnb frente a los hoteles de la capital.

7. ANEXOS

Anexo 1: Habitaciones Disponibles por mes reportadas a STR dentro del período de análisis.

Mes	Habitaciones Disponibles
ago-15	98.177
sept-15	95.010
oct-15	98.177
nov-15	95.010
dic-15	98.177
ene-16	98.177
feb-16	88.676
mar-16	102.827
abr-16	99.510
may-16	105.245
jun-16	102.330
jul-16	105.741
ago-16	105.741
sept-16	102.330
oct-16	105.741
nov-16	102.330
dic-16	105.741
ene-17	105.741
feb-17	95.508
mar-17	105.741
abr-17	102.330
may-17	105.741
jun-17	102.330
jul-17	105.741
ago-17	105.741
sept-17	103.530
oct-17	106.981
Total Habitaciones Disponibles	2.748.324

Anexo 2: Ingresos por Habitaciones mensuales reportados a STR dentro del período de análisis.

Mes	Ingresos Totales Mensual
ago-15	\$ 5.543.303
sept-15	\$ 6.590.345
oct-15	\$ 6.846.627
nov-15	\$ 7.156.380
dic-15	\$ 4.506.293
ene-16	\$ 5.169.631
feb-16	\$ 5.466.762
mar-16	\$ 6.005.824
abr-16	\$ 5.944.676
may-16	\$ 5.803.639
jun-16	\$ 5.752.605
jul-16	\$ 5.629.486
ago-16	\$ 5.059.830
sept-16	\$ 5.403.304
oct-16	\$ 9.934.897
nov-16	\$ 6.315.727
dic-16	\$ 4.254.290
ene-17	\$ 5.075.602
feb-17	\$ 5.432.344
mar-17	\$ 6.138.529
abr-17	\$ 5.618.189
may-17	\$ 5.460.943
jun-17	\$ 6.004.951
jul-17	\$ 5.791.423
ago-17	\$ 5.640.123
sept-17	\$ 6.011.528
oct-17	\$ 6.362.785
Total Ingresos por Habitaciones	\$ 158.920.037

Anexo 3: Tarifa Promedio Diaria reportada a STR dentro del período de análisis.

Mes	Tarifa Promedio
ago-15	\$ 99
sept-15	\$ 104
oct-15	\$ 104
nov-15	\$ 105
dic-15	\$ 98
ene-16	\$ 108
feb-16	\$ 106
mar-16	\$ 106
abr-16	\$ 106
may-16	\$ 101
jun-16	\$ 100
jul-16	\$ 101
ago-16	\$ 102
sept-16	\$ 101
oct-16	\$ 140
nov-16	\$ 102
dic-16	\$ 96
ene-17	\$ 95
feb-17	\$ 98
mar-17	\$ 97
abr-17	\$ 99
may-17	\$ 96
jun-17	\$ 97
jul-17	\$ 96
ago-17	\$ 96
sept-17	\$ 98
oct-17	\$ 99
Tarifa Promedio Diaria (ADR)	\$ 101,93

Anexo 4: Tasa de Ocupación reportada a STR dentro del período de análisis.

Mes	Tasa de Ocupación Promedio
ago-15	57%
sept-15	67%
oct-15	67%
nov-15	72%
dic-15	47%
ene-16	49%
feb-16	58%
mar-16	55%
abr-16	56%
may-16	55%
jun-16	56%
jul-16	53%
ago-16	47%
sept-16	52%
oct-16	67%
nov-16	60%
dic-16	42%
ene-17	50%
feb-17	58%
mar-17	60%
abr-17	55%
may-17	54%
jun-17	61%
jul-17	57%
ago-17	56%
sept-17	59%
oct-17	60%
Ocupación Promedio	57%

Anexo 5: RevPAR Promedio reportado a STR dentro del período de análisis.

Mes	RevPAR
ago-15	\$ 56
sept-15	\$ 69
oct-15	\$ 70
nov-15	\$ 75
dic-15	\$ 46
ene-16	\$ 53
feb-16	\$ 62
mar-16	\$ 58
abr-16	\$ 60
may-16	\$ 55
jun-16	\$ 56
jul-16	\$ 53
ago-16	\$ 48
sept-16	\$ 53
oct-16	\$ 94
nov-16	\$ 62
dic-16	\$ 40
ene-17	\$ 48
feb-17	\$ 57
mar-17	\$ 58
abr-17	\$ 55
may-17	\$ 52
jun-17	\$ 59
jul-17	\$ 55
ago-17	\$ 53
sept-17	\$ 58
oct-17	\$ 59
RevPAR	\$ 57,93

Anexo 6: Habitaciones Ocupadas por mes reportadas a STR dentro del período de análisis.

Mes	Habitaciones Ocupadas
ago-15	56.240
sept-15	63.305
oct-15	65.978
nov-15	68.368
dic-15	45.767
ene-16	47.998
feb-16	51.744
mar-16	56.438
abr-16	55.861
may-16	57.440
jun-16	57.383
jul-16	55.648
ago-16	49.612
sept-16	53.313
oct-16	70.955
nov-16	61.876
dic-16	44.269
ene-17	53.398
feb-17	55.206
mar-17	63.386
abr-17	56.645
may-17	56.704
jun-17	61.931
jul-17	60.237
ago-17	58.714
sept-17	61.264
oct-17	64.044
Total Habitaciones Ocupadas	1.553.725

Anexo 7: Ingresos por mes reportados a STR en el año 2016.

Mes	Ingresos por Habitaciones
ene-16	\$ 5.169.631
feb-16	\$ 5.466.762
mar-16	\$ 6.005.824
abr-16	\$ 5.944.676
may-16	\$ 5.803.639
jun-16	\$ 5.752.605
jul-16	\$ 5.629.486
ago-16	\$ 5.059.830
sept-16	\$ 5.403.304
oct-16	\$ 9.934.897
nov-16	\$ 6.315.727
dic-16	\$ 4.254.290
Total Ingresos por Habitaciones	\$ 70.740.671

8. BIBLIOGRAFÍA

- Agarwal, V., Koch, J. V., & McNab, R. M. (2018). *Differing Views of Lodging Reality: Airdna, STR, and Airbnb*. (C. H. Quarterly, Ed.) SAGE.
- Airbnb. (2019). *Airbnb*. Recuperado el 12 de febrero de 2019, de Centro de prensa de Airbnb: <https://press.airbnb.com/es/fast-facts/>
- Airdna. (2019). *Airdna*. Obtenido de <https://www.airdna.co/about>
- Cárdenas, X. (2017). *Análisis Airbnb Bogotá*. COTELCO (Asociación Hotelera de Colombia) - RMC, Bogotá.
- Customer Alliance. (2019). *Customer Alliance*. Recuperado el 24 de febrero de 2019, de <https://www.customer-alliance.com/es/articulos/del-revpar-al-trevpar-es-su-hotel-realmente-rentable/>
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2017). *Comparing apples and oranges? Examining the impact of Airbnb on hotel performance in Boston*. Boston: Boston University School of Hospitality Administration.
- Filippa, M. (31 de enero de 2017). *Slide Share*. Recuperado el 13 de febrero de 2019, de LinkedIn Learning: <https://www.slideshare.net/MassimoFilippa/cul-fue-el-primer-hotel-del-mundo>
- Guttentag, D., Smith, S., Potwarka, L., & Havitz, M. (2017). *Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study*. *Journal of Travel Research*.
- Real Academia Española. (2019). *Real Academia Española*. Recuperado el 14 de febrero de 2019, de Diccionario de la lengua española: <https://dle.rae.es/?id=KiGb4wp>

Smith Travel Research. (2019). *STR*. Obtenido de <https://www.str.com/about>

Tipos de Investigación. (s.f.). *Tipos de Investigación*. Recuperado el marzo de 5 de 2019, de <https://tiposdeinvestigacion.org/exploratoria/>