

## *Factores que influyen en el precio de los alojamientos digitales en Monterrey, México* (Factors Influencing Accommodation Prices on Digital Platforms in Monterrey, México)

José Omar Rivera-Campos<sup>\*1</sup>  y Héctor Manuel Sotelo-Ahumada<sup>2</sup> 

<sup>1</sup> Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (México), [jose.riveracm@uanl.edu.mx](mailto:jose.riveracm@uanl.edu.mx)

<sup>2</sup> Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (México), [hector.soteloah@uanl.edu.mx](mailto:hector.soteloah@uanl.edu.mx)

\* Autor de Contacto

### Resumen

**Cómo citar:** Rivera-Campos, J. O., & Sotelo-Ahumada, H. M. Factores que influyen en el precio de los alojamientos digitales en Monterrey, México. *Vinculatégica EFAN*, 12(1). <https://doi.org/10.29105/vtga12.1-1251>

Información revisada por arbitraje tipo doble par ciego.

**Recibido:** 7 de mayo del 2025

**Aceptado:** 22 de mayo del 2025

**Publicado:** 30 de enero del 2026

Este documento considera los determinantes del precio del alojamiento digital en Monterrey, utilizando el caso de las listas de Airbnb. Esto se enmarca dentro del surgimiento de la economía colaborativa y el turismo digital, que han reestructurado la realidad urbana y la posibilidad de acceder a alojamientos temporales. Basado en un modelo cuantitativo, se toman en cuenta factores como el número de habitaciones, la región, la calificación y el precio promedio por noche. Los hallazgos muestran que hay una concentración de ofertas en zonas con alto valor urbano, y que variables como la calidad percibida por los usuarios tienen un gran impacto en los precios. Para que estas plataformas crezcan, indica la literatura, el marco regulatorio debería seguir el ritmo de ellas para minimizar los efectos negativos observados, tales como la gentrificación, el uso intensivo del suelo y la informalidad fiscal en los alquileres a corto plazo.

**Palabras clave:** alojamientos, precios hedónicos, Monterrey.  
**Códigos JEL:** L83, L85, R31.

### Abstract

This document examines the determinants of digital accommodation pricing in Monterrey, using Airbnb listings as a case study. It is framed within the emergence of the sharing economy and digital tourism, which have reshaped the urban landscape and the accessibility of temporary lodging. Based on a quantitative model, factors such as the number of rooms, location, user rating, and average nightly price are taken into account. The findings indicate a concentration of listings in areas with high urban value and reveal that variables such as perceived quality by users have a significant impact on pricing. According to the literature, for these platforms to continue growing, regulatory frameworks should keep pace with their evolution in order to mitigate observed negative effects such as gentrification, intensive land use, and tax informality in short-term rentals.

**Key words:** accommodations, hedonic prices, Monterrey.  
**JEL Codes:** L83, L85, R31.



**Copyright:** © 2025 por los autores; licencia no exclusiva otorgada a la revista VinculaTégica EFAN. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo una licencia de Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0). Para ver una copia de esta licencia, visite <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Introducción

Este artículo presenta estadísticas sobre los alojamientos ofrecidos por plataformas digitales en Monterrey, centrándose particularmente en hospedajes residenciales. Se consideran aspectos como el tipo de habitaciones disponibles y las características tanto de las instalaciones privadas como comunes. El análisis descriptivo busca explorar algunas relaciones y tendencias relevantes que contribuyan a una comprensión integral del mercado inmobiliario local (Moreno y Alvarado, 2011).

Además, esta investigación tiene relevancia por su conexión con la emergente economía colaborativa; donde las plataformas digitales actúan como intermediarios que reinventan modelos de alquiler e impactan tanto económicamente como urbanamente (Guttentag, 2015). Algunas ciudades ya han implementado restricciones más estrictas sobre la conversión de propiedades residenciales a alojamientos turísticos debido a su impacto en el mercado habitacional (Zervas et al., 2017). Con la llegada del nuevo sector asociado a la "economía compartida", donde los usuarios prefieren compartir espacios comunes y alquilar habitaciones durante sus actividades en vez de optar por casas completas solo para vacaciones, este modelo representa un reto competitivo considerable para la industria hotelera (Guttentag, 2015). La creciente disponibilidad de alojamiento privado ha llevado a un cambio significativo en la demanda turística (Barron et al., 2020), lo cual también afecta los precios y cantidades disponibles para arrendamiento residencial. Sin embargo, es fundamental modelar estadísticamente estas conversiones para delinear cómo las variables relacionadas con estancias influyen en el precio final dentro del mercado digital.

### *Crecimiento Del Alojamiento Digital En Monterrey*

Monterrey ha visto un notable crecimiento en su sector de alojamientos digitales gracias a plataformas como Airbnb y otros servicios similares. Este auge ha sido impulsado por factores económicos, sociales y tecnológicos que determinan las tarifas locales. La creciente popularidad de Monterrey como destino turístico y empresarial ha dado lugar a una alta demanda internacional por hospedaje; especialmente ante eventos significativos como la Copa Mundial de Fútbol FIFA 2026 que podría incrementar hasta un 60% la ocupación en estos tipos de alojamientos, sin embargo es una estimación que no está sustentada por estudios específicos ya que esta demanda está relacionada no solo con eventos internacionales sino también con consideraciones estacionales y estratégicas vinculadas a su ubicación geográfica diversificada.

Los precios no son fijos; varían según múltiples elementos interrelacionados: desde cambios estacionales hasta características específicas propias de cada propiedad. En este artículo se examinarán los principales factores que impactan los costos asociados a los alojamientos digitales en

Monterrey ofreciendo así un análisis detallado dirigido tanto a viajeros como propietarios interesados en entender mejor el actual entorno del mercado.

El comportamiento tarifario observado dentro de estas plataformas está intrínsecamente ligado al equilibrio entre oferta y demanda; según análisis realizados por Bolsapro si hay un aumento significativo en la demanda sin un correspondiente incremento en ofertas disponibles esto puede resultar no solo perjudicial sino muy costoso para quienes buscan alojamiento temporal particularmente durante temporadas altas o eventos importantes locales (Wang y Nicolau, 2017).

### ***Factor Tecnológico En Precios***

La implementación de tecnologías avanzadas, como los algoritmos de precios dinámicos, también juega un papel crucial. Herramientas como las descritas en Booking Ninjas permiten a los anfitriones ajustar tarifas en tiempo real, considerando factores como la estacionalidad, eventos locales y la competencia en el mercado. Esto no solo maximiza los ingresos de los propietarios, sino que también refleja la naturaleza competitiva y dinámica del mercado de alquileres digitales en Monterrey. Por otro lado, la economía local y las fluctuaciones monetarias también influyen en los precios de los alojamientos. Según un análisis de México Histórico, la depreciación del peso mexicano frente al dólar puede hacer que los precios sean más atractivos para los turistas internacionales, aumentando la demanda de hospedaje en la ciudad.

En este contexto, comprender los factores que afectan los precios de los alojamientos digitales en Monterrey es fundamental para los anfitriones, los turistas y los actores del mercado. Este artículo analiza en profundidad las dinámicas de precios, los factores de influencia y las estrategias utilizadas en la industria de alojamientos digitales en esta vibrante ciudad.

En la actualidad, Monterrey se ha consolidado como un importante destino turístico y de negocios en México, atrayendo a visitantes tanto nacionales como internacionales. La ciudad, reconocida por su dinamismo económico y su rica oferta cultural, ha experimentado un crecimiento significativo en la demanda de alojamientos digitales, tales como departamentos, casas y espacios compartidos. Con la llegada de plataformas como Airbnb y otras soluciones de hospedaje, los viajeros ahora tienen acceso a una diversidad de opciones de precios que se adaptan a sus necesidades y presupuestos (Gutiérrez et al., 2017).

A medida que profundizamos en este artículo, se abordarán aspectos clave como la oferta y demanda turística, la ubicación geográfica de los alojamientos, y las características y servicios, entre otros fenómenos como las regulaciones locales, eventos internacionales e incluso la implementación de la inteligencia artificial, que pueden justificar variaciones en los precios. Este enfoque permitirá no solo entender las dinámicas del mercado, sino también tomar decisiones más informadas al

momento de elegir un lugar donde hospedarse o invertir en el sector inmobiliario.

### ***Antecedentes Como Demanda Y Oferta***

La dinámica entre la demanda y la oferta de alojamientos digitales en Monterrey es un factor crucial que determina el precio y la disponibilidad de estos servicios. En esta sección, exploramos algunos de los aspectos clave que influyen en esta relación, analizando la demanda turística, el impacto de la oferta de alojamientos disponibles y las fluctuaciones estacionales.

### ***Análisis De La Demanda Turística En Monterrey***

Monterrey, como una de las principales ciudades industriales y comerciales de México, atrae a un gran número de turistas tanto nacionales como internacionales. La demanda turística se ve impulsada por varios factores, incluyendo eventos deportivos, ferias y expos comerciales, conferencias y el interés en su rica cultura y gastronomía. La popularidad actualmente al alza de la ciudad en los últimos años como destino de negocios ha llevado a un aumento en la demanda de alojamientos, especialmente en áreas cercanas a centros de convenciones y zonas corporativas. Según estudios recientes, la afluencia de turistas ha crecido de manera constante, lo que ha aumentado la competitividad entre los proveedores de alojamientos digitales.

### ***Impacto De La Oferta De Alojamientos Disponibles***

La oferta de alojamientos en Monterrey ha evolucionado significativamente en los últimos años, con un notable aumento en las plataformas digitales que permiten a los propietarios alquilar sus propiedades. Esta diversificación de la oferta incluye desde departamentos y casas hasta opciones más tradicionales como hoteles. La disponibilidad de alojamientos varía según la zona, lo que influye en los precios. En áreas centrales y de alta demanda, los precios suelen ser más elevados debido a la concentración de servicios y atractivos turísticos. Por otro lado, en zonas más alejadas o menos populares, los precios tienden a ser más accesibles, lo que puede atraer a un segmento diferente de turistas.

### ***Variaciones De La Demanda Por Temporada Y Su Influencia En Los Precios***

La demanda estacional impacta significativamente los precios del alojamiento digital en Monterrey. Durante las temporadas altas de turismo, como las vacaciones de verano e invierno, la afluencia de visitantes genera una mayor demanda de alquileres a corto plazo. Este aumento repentino de la demanda suele resultar en aumentos de precios, ya que los propietarios aprovechan la disponibilidad limitada de alojamiento. Por ejemplo, plataformas como Airbnb emplean algoritmos de precios dinámicos para ajustar las tarifas en tiempo real según los picos de demanda. Por el contrario, durante las temporadas bajas, como finales de invierno o principios de primavera, la

demanda suele disminuir, lo que resulta en precios más bajos. Los anfitriones suelen reducir las tarifas para atraer reservas y mantener los niveles de ocupación. Esta estrategia de precios garantiza la competitividad en un mercado donde la oferta puede superar la demanda (Li et. al., 2016).

### ***Demanda Impulsada Por Eventos Y Volatilidad De Precios***

Los eventos importantes en Monterrey, como conciertos, festivales y eventos deportivos, generan picos temporales en la demanda de alojamiento. Se espera que la próxima Copa Mundial de Fútbol FIFA 2026 aumente la demanda de alojamiento hasta en un 60%, lo que impactará significativamente los precios de alquiler digitales. Este aumento se atribuye a la capacidad limitada de los hoteles tradicionales, lo que impulsa a los visitantes a buscar opciones de alojamiento alternativas a través de plataformas digitales (Zervas et al., 2017).

Durante estos eventos, los anfitriones suelen implementar precios dinámicos para maximizar los ingresos. Esta estrategia se alinea con el principio de la oferta y la demanda, donde la disponibilidad limitada justifica tarifas más altas. Sin embargo, después del evento, los precios pueden bajar drásticamente a medida que la demanda se normaliza, creando oportunidades para los viajeros con presupuesto ajustado.

### ***Dinámica De La Oferta: Crecimiento De Los Anuncios Digitales***

La oferta de anuncios digitales de alojamiento en Monterrey ha crecido de forma constante, impulsada por la creciente popularidad de plataformas digitales. Esta expansión ha generado mayor competencia entre los anfitriones, lo que influye en las estrategias de precios (Chen et al., 2021). Los anfitriones en zonas con alta demanda pueden bajar los precios para atraer reservas, especialmente durante períodos de baja demanda (Oskam et al., 2018). Además, la calidad y la variedad de los anuncios juegan un papel crucial en los precios (Gallegos et al., 2020). Las propiedades con servicios premium, como piscinas, mobiliario moderno o proximidad a atracciones populares, pueden alcanzar precios más altos. Por el contrario, los alojamientos básicos en ubicaciones menos atractivas pueden tener dificultades para competir, lo que a menudo resulta en precios reducidos (Tussyadiah y Pesonen, 2016).

### ***Impacto De Los Cambios Regulatorios En La Oferta Y Los Precios***

Los cambios regulatorios en Monterrey, como las restricciones a los alquileres a corto plazo o el aumento de impuestos, pueden afectar la oferta de alojamientos digitales. Por ejemplo, una regulación más estricta puede provocar una reducción en la disponibilidad de alojamientos, ya que algunos anfitriones abandonan el mercado debido a problemas de cumplimiento normativo o una menor rentabilidad, sin embargo, es un fenómeno que tendría que ser estudiado aparte para

comprobarlo. Esta posible contracción de la oferta puede impulsar los precios al alza, especialmente durante los períodos de alta demanda. Por otro lado, los incentivos regulatorios, como las exenciones fiscales para los anfitriones, podrían animar a más propietarios a entrar en el mercado, aumentando la oferta y potencialmente estabilizando los precios (López-Villa y López-Torres, 2019).

### ***Avances Tecnológicos En Algoritmos De Precios***

Las plataformas digitales utilizan algoritmos avanzados para optimizar los precios según las condiciones del mercado en tiempo real. Estos algoritmos consideran factores como el tiempo de reserva, los eventos locales y las tendencias históricas de precios para ajustar las tarifas dinámicamente. Un buen ejemplo, las reservas de última hora suelen provocar reducciones de precios, ya que los anfitriones buscan cubrir las vacantes. Por el contrario, las reservas anticipadas para períodos de alta demanda pueden resultar en precios más altos. Este enfoque dinámico garantiza que los anfitriones puedan maximizar sus ingresos y, al mismo tiempo, mantenerse competitivos en un mercado fluctuante.

### ***Factores Económicos Que Influyen En La Demanda Y La Oferta***

Las condiciones económicas, como la inflación y el crecimiento salarial, también afectan los precios del alojamiento digital en Monterrey. Un buen ejemplo sería el aumento del salario mínimo en México en 2025 ha mejorado el poder adquisitivo de los consumidores locales, lo que podría aumentar la demanda de alquileres a corto plazo. Sin embargo, las presiones inflacionarias y el aumento de las tasas de interés pueden disuadir a algunos viajeros, especialmente a aquellos con presupuestos ajustados. Esta incertidumbre económica puede provocar fluctuaciones en la demanda, lo que obliga a los anfitriones a ajustar los precios en consecuencia para mantener los niveles de ocupación, lo que tendría que ser analizado para comprobarlo.

### ***Panorama Competitivo y Estrategias de Precios***

El panorama competitivo del mercado de alojamiento digital de Monterrey influye en las estrategias de precios. Los anfitriones deben considerar las tarifas de propiedades similares en su zona para mantenerse competitivos. Las propiedades con características únicas o excelentes reseñas de clientes suelen justificar precios más altos, mientras que aquellas con ofertas promedio pueden necesitar tarifas más bajas para atraer reservas (Zhang et. al., 2010). Además, los anfitriones pueden ofrecer descuentos o tarifas promocionales para asegurar reservas durante periodos de baja demanda. Estas estrategias no solo mejoran la ocupación, sino también la visibilidad y el posicionamiento de la propiedad en plataformas digitales.

### ***Tendencias a Largo Plazo en la Demanda y la Oferta***

Las tendencias a largo plazo, como la transición hacia el teletrabajo y el nomadismo digital, han transformado la demanda de alojamientos digitales. Monterrey se ha convertido en un destino popular para quienes trabajan a distancia, lo que ha generado una mayor demanda de estancias prolongadas. Esta tendencia ha impulsado a los anfitriones a ofrecer tarifas mensuales competitivas para atraer a inquilinos a largo plazo. Además, la preferencia por el alquiler de propiedades en lugar de la vivienda propia, impulsada por factores económicos y de estilo de vida, ha contribuido a una demanda sostenida de alojamientos digitales. Este cambio subraya la importancia de estrategias de precios flexibles que se adapten a las diversas necesidades de los clientes.

### ***Influencia de los Eventos Locales en los Precios del Alojamiento***

Los eventos locales, como conciertos, festivales, conferencias y torneos deportivos, impactan significativamente los precios del alojamiento digital en Monterrey. Durante eventos de alto perfil, la demanda de alojamiento se dispara, lo que genera aumentos sustanciales de precios. Por ejemplo, durante conciertos o festivales celebrados en el área metropolitana de Monterrey, se ha observado que las tarifas hoteleras aumentan significativamente. Este fuerte aumento se debe principalmente a la limitada disponibilidad de alojamiento cerca de las sedes de los eventos y a la afluencia de turistas nacionales e internacionales. Se considera en proyecciones que con la próxima Copa Mundial de Fútbol FIFA 2026, se atraerán al menos dos millones de turistas al estado de Nuevo León, lo que incrementará aún más la demanda de alojamiento. Este evento probablemente tendrá un efecto dominó en plataformas digitales de alojamiento como Airbnb, donde los precios podrían experimentar un aumento similar al de los hoteles tradicionales. El papel de las plataformas digitales para satisfacer esta demanda será crucial, ya que ofrecen opciones flexibles para los turistas que buscan proximidad a las sedes de los eventos.

### ***Tendencias Estacionales y su Impacto en los Precios***

Las variaciones estacionales de la actividad turística son fundamentales para determinar los precios del alojamiento en Monterrey. La ciudad disfruta de un clima semi seco con veranos calurosos e inviernos suaves, lo que influye en la afluencia turística. Durante las temporadas altas, como lo son las vacaciones de verano y vacaciones de invierno, la demanda de alojamiento aumenta, lo que se traduce en precios más altos. Por el contrario, durante las temporadas bajas, los precios tienden a estabilizarse o disminuir a medida que la demanda disminuye. Esta dinámica es consistente con las tendencias generales en la industria del turismo y la hospitalidad, donde las fluctuaciones estacionales de la demanda impulsan las estrategias de precios. Un buen ejemplo de ello sería que los resorts de playa suelen subir los precios durante el verano, mientras que los destinos de esquí experimentan

tendencias similares en invierno. En Monterrey, el impacto estacional se ve agravado por los festivales culturales y religiosos locales, que atraen a un número significativo de visitantes

### ***Estrategias de Precios Dinámicos Durante Temporadas Altas***

Las plataformas digitales de alojamiento como Airbnb utilizan algoritmos de precios dinámicos para ajustar las tarifas según la oferta y la demanda en tiempo real. Estos algoritmos analizan factores como las tendencias de reserva, los eventos locales y los patrones estacionales para optimizar los precios. Por ejemplo, en el contexto local, durante temporadas de alta demanda como el Festival Internacional de Cine de Monterrey o el Festival de Santa Lucía, los precios dinámicos garantizan que los propietarios puedan maximizar sus ingresos y, al mismo tiempo, satisfacer el aumento repentino de la demanda. A diferencia de los hoteles tradicionales, las plataformas digitales ofrecen mayor flexibilidad en los precios, lo que permite a los anfitriones implementar descuentos de última hora o tarifas premium según el período de reserva. Esta adaptabilidad es especialmente beneficiosa durante eventos o temporadas con picos de demanda impredecibles. El uso de análisis predictivo y datos en tiempo real se ha convertido en un pilar fundamental para que los proveedores de alojamiento digitales se mantengan competitivos en el mercado.

### ***Impacto del Desarrollo de Infraestructura en los Precios Estacionales y Basados en Eventos***

El desarrollo continuo de la infraestructura de Monterrey, que incluye nuevos centros de convenciones, atracciones turísticas y redes de transporte, tiene un impacto directo en los precios del alojamiento. Estos desarrollos no solo refuerzan el atractivo turístico de la ciudad, sino que también incrementan su capacidad para albergar eventos de gran envergadura. Por ejemplo, se espera que la construcción de nuevas sedes para la Copa Mundial de Fútbol FIFA 2026 impulse un aumento en la llegada de turistas, lo que influirá aún más en los precios del alojamiento. Además, la mejora de la infraestructura facilita la conectividad y la accesibilidad, facilitando a los turistas explorar la ciudad. Esta mayor comodidad suele justificar tarifas de alojamiento más altas, especialmente durante temporadas altas o eventos importantes. Las plataformas digitales pueden capitalizar esta tendencia promocionando propiedades ubicadas cerca de atracciones de reciente desarrollo o centros de transporte.

### ***Preferencias del Consumidor y su Variabilidad Estacional***

El comportamiento y las preferencias del consumidor también desempeñan un papel crucial en la configuración de las tendencias de precios estacionales y en función de los eventos. Tras la pandemia, se ha observado un cambio notable hacia experiencias de viaje personalizadas y auténticas. Los turistas buscan cada vez más alojamientos que ofrezcan servicios únicos, inmersión cultural local

y prácticas sostenibles. Este cambio ha dado lugar a una diversificación de los tipos de propiedades disponibles en las plataformas digitales, que van desde alojamientos ecológicos hasta apartamentos de lujo.

Durante temporada alta o eventos importantes, las propiedades que se ajustan a estas preferencias suelen tener precios más altos. Por ejemplo, los alojamientos que ofrecen proximidad a lugares para eventos, medidas de seguridad mejoradas o experiencias exclusivas tienden a atraer tarifas premium. Las plataformas digitales se han adaptado a estas preferencias cambiantes incorporando filtros de búsqueda avanzados y recomendaciones personalizadas, lo que permite a los consumidores encontrar propiedades que se ajusten a sus necesidades específicas.

### ***Medidas Fiscales y Regulatorias que Afectan los Precios de Eventos y Temporadas***

La introducción de impuestos sobre alojamientos digitales, como el impuesto al hospedaje del en Nuevo León, ha añadido una nueva dimensión a las estrategias de precios. Aunque las legislaciones cambian con el tiempo, este impuesto, implementado para abordar problemas como la gentrificación y la disparidad económica, afecta tanto a anfitriones como a turistas. En el mismo contexto local, durante períodos de alta demanda como la Copa Mundial de Fútbol FIFA 2026, la carga fiscal adicional puede generar mayores aumentos de precios, ya que los anfitriones trasladan el costo a los consumidores.

Las medidas regulatorias también influyen en la oferta de alojamientos digitales, ya que los requisitos de cumplimiento más estrictos pueden disuadir a algunos anfitriones de publicar sus propiedades. Esta reducción en la oferta, sumada a la alta demanda durante eventos o temporadas altas, puede exacerbar las fluctuaciones de precios. Las plataformas digitales deben afrontar estos desafíos regulatorios, garantizando al mismo tiempo el cumplimiento y manteniendo precios competitivos.

### ***Integración de la Inteligencia Artificial en los Mecanismos de Precios***

Las plataformas digitales que operan en Monterrey, México, utilizan cada vez más la inteligencia artificial (IA) para perfeccionar sus estrategias de precios. A diferencia de los algoritmos de precios dinámicos ya mencionados, que se centran en los ajustes de la oferta y la demanda en tiempo real, la IA permite a las plataformas incorporar análisis predictivos e información del comportamiento en las decisiones de precios. Los algoritmos de IA analizan amplios conjuntos de datos, incluyendo los patrones de navegación de los consumidores, el historial de reservas y los precios de la competencia, para pronosticar la demanda futura y recomendar estrategias de precios óptimas. Por ejemplo, plataformas como Airbnb han introducido herramientas basadas en IA que ofrecen a los anfitriones sugerencias de precios adaptadas a su tipo de propiedad, ubicación y

rendimiento histórico. Estas herramientas también consideran variables externas como las condiciones climáticas, los eventos locales y los indicadores económicos, que son particularmente relevantes en Monterrey debido a su vibrante calendario cultural y la fluctuante demanda turística. Este enfoque va más allá de los precios dinámicos tradicionales al ofrecer un modelo de precios más personalizado y granular.

## **Método**

El enfoque de la investigación es cuantitativo, donde el objetivo principal es examinar de manera objetiva una relación entre diversas variables estructurales, cualitativas y geográficas que influyen en el precio de los servicios de alojamiento en plataformas digitales en Monterrey. El análisis de datos emplea técnicas estadísticas avanzadas para poder identificar patrones y relaciones entre las variables. La investigación cuantitativa busca establecer conexiones causales entre las diversas características del alojamiento y el efecto en el precio, garantizando así resultados precisos respaldados por datos numéricos y estadísticos. (Gibbs et al., 2018)

Este artículo además se basa en el enfoque cuantitativo, utilizando así regresiones múltiples y correlaciones para evaluar la relación entre las variables. Este tipo de investigación proporciona un marco integral para la generalización dentro del área urbana de Monterrey, ofrece una perspectiva para evaluar la influencia de las variables consideradas.

## ***Participantes***

La muestra incluye casas habitación alquiladas en Monterrey, principalmente en ubicaciones residenciales, turísticas e industriales donde la vivienda es más valiosa en la zona de Monterrey, misma que cuenta con una amplia diversidad de opciones para alojamientos incluyendo desde hoteles de lujo hasta departamentos turísticos y casas de huéspedes. Cada tipo de alojamiento tiene su propio perfil de precios, que puede variar considerablemente. Por otro lado, los departamentos y las casas de huéspedes suelen ser más accesibles y pueden atraer a un público que busca experiencias más personalizadas o estancias más largas. La elección del tipo de alojamiento no solo afecta el costo, sino también la experiencia del viajero, ya que cada opción presenta sus propias ventajas y desventajas. El universo dentro de este artículo son todas las ofertas publicadas en la plataforma digital y ubicadas en Monterrey siendo todas casas habitación. No se consideran ofertas en apartamentos, hoteles boutique, como mansiones, casas de lujo, porque podría no haber conexión aquí en absoluto entre los mecanismos de precios y los principios de movimiento del mercado.

### ***Técnica e Instrumento***

Para la recopilación de los datos, se accedió a la plataforma digital, y se obtuvo información de ofertas de alojamientos en casas residenciales en la zona de Monterrey. El instrumento de medición no consiste en un cuestionario tradicional, sino en la extracción de datos de interfaces de acceso público, lo que facilita una recopilación exhaustiva de información sobre cada alojamiento.

Hemos recolectado 70 entradas de alojamiento de casas de los resultados de búsqueda en la fuente como lo es la plataforma, para brindarnos información respetable y actualizada con respecto a ciertas características (por ejemplo, ubicación, habitaciones, calificación, etc.). La muestra de las ofertas publicadas seleccionadas es una muestra aleatoria.

De acuerdo con lo mencionado en este artículo podemos considerar las siguientes variables más relevantes para la captura de datos para la muestra (Chen y Xie, 2017).

Precio: que es la tarifa por noche de la habitación y también es una variable dependiente.

Habitaciones: Cantidad de habitaciones por alojamiento.

Baños: Cantidad de baños por alojamiento.

Calificación promedio: La calificación que se calcula al tomar el promedio de todas las reseñas de un huésped y se refleja en la popularidad del anfitrión.

Amenidades: Ofertas y servicios que incentivan al usuario a alquilar (estacionamiento, sala común, piscina, gimnasio, etc.)

Huéspedes: Total de huéspedes admitidos por alojamiento.

Ubicación: Cercanía con atracciones turísticas y parques empresariales de Monterrey.

### ***Procedimiento***

La técnica principal de análisis utilizada en este artículo es la regresión lineal múltiple, ya que no son visibles los impactos de las variables independientes en la formación del precio del alojamiento.

Además de los análisis de regresión lineal múltiple, se aplicaron métodos estadísticos descriptivos para ofrecer una representación general de la distribución de las variables. Estas estadísticas ayudan para así poder entender los datos en términos de promedios o medianas, así como la dispersión de los datos respecto a dichos valores promediales.

## **Resultados**

### ***Características Generales***

En promedio, costará \$796.12 MXN por noche en este tipo de alojamientos de plataformas

digitales en Monterrey. Naturalmente, esta es solo una aproximación de los costos de alojamiento.

El número promedio de habitaciones en las ofertas publicadas es de aproximadamente 1.64 y se cree que el número de habitaciones también influirá en el precio. Los alojamientos tienen una calificación promedio de 4.45/5, y se garantiza un servicio personalizado.

La distancia promedio a las zonas de entretenimiento más cercano (servicios comerciales/turísticos) es de 903.12 m, lo que podría ser un factor en el costo del alojamiento, debido a la corta distancia a dichos puntos de interés

**Tabla 1.** *Características generales de los sujetos de estudio.*

<b>Indicador</b>	<b>Valor</b>
Precio Promedio	\$796.12 MXN
Número Promedio de Recámaras	1.64
Calificación Promedio	4.45 / 5
Distancia a entretenimiento	903.12 metros

### ***Regresión lineal múltiple***

El propósito principal de la regresión lineal múltiple consiste en poder entender el efecto de las distintas variables independientes que influyen en los precios y así también poder probar la significancia estadística de estos efectos, para lo cual se realiza una prueba de hipótesis.

El coeficiente de determinación ( $R^2 = 0.528$ ) indica que el 52.8% de esta variabilidad es explicada por las variables incluidas en el modelo y el 47.2% por los residuos. Existen muchos predictores en el modelo completo, por lo que el  $R^2$  es bajo, quizá haya predictores no significativos en el modelo. El error absoluto promedio es de 297.10, lo cual es bastante grande, lo que indica que algunos otros elementos que el modelo no toma en cuenta están influyendo en el precio del alojamiento.

Sin embargo, el número de observaciones es de 70, lo que puede no parecer mucho para este tipo de análisis, pero es una cifra bastante típica vista en estudios de metaanálisis.

**Tabla 2.** *Regresión lineal múltiple.*

<b>Indicador</b>	<b>Valor</b>
Coefficiente de correlación múltiple	0.726
Coefficiente de determinación ( $R^2$ )	0.528
$R^2$ ajustado	0.482
Error típico	297.10
Distancia a Número de observaciones	70

### *Interpretación de los Coeficientes y su Significancia.*

La intercepción tiene un valor de \$1,404.29, lo que representa el precio base estimado de un alojamiento cuando todas las variables independientes son cero. Su p-valor de 2.31E-06 indica que este valor es altamente significativo desde el punto de vista estadístico.

La variable estacionamiento presenta un coeficiente de -\$118.89, lo que sugiere que, en promedio, los alojamientos que lo incluyen tienden a costar menos, aunque este efecto no es estadísticamente significativo ( $p = 0.1327$ ), por lo que no se puede afirmar con certeza que el estacionamiento influya en el precio.

La presencia de área social reduce el precio en aproximadamente \$212.84, y este efecto sí es estadísticamente significativo ( $p = 0.0302$ ). Esto podría indicar que, en este caso particular, los alojamientos con áreas sociales compartidas podrían estar orientados a un segmento más económico.

El número de huéspedes tiene un efecto positivo y significativo sobre el precio, con un incremento de \$98.35 por cada huésped adicional ( $p = 0.00018$ ), lo que refleja que, a mayor capacidad del alojamiento, mayor es su precio.

El número de recámaras también tiene un coeficiente positivo (\$65.01), lo que sugiere que más habitaciones se asocian con precios más altos, aunque no es estadísticamente significativo ( $p = 0.3226$ ).

La calificación promedio tiene un efecto negativo y significativo (-\$65.74,  $p = 0.0031$ ), lo cual es contraintuitivo. Esto sugiere que, en este caso, los alojamientos con mejores calificaciones podrían estar cobrando menos, posiblemente por estrategias de precio más agresivas para captar volumen de reservas (Cheng y Jin, 2019).

Finalmente, la variable entretenimiento (proximidad a zonas de entretenimiento) tiene un efecto muy leve y negativo (-\$0.14 por metro) con un p-valor marginalmente significativo ( $p = 0.0524$ ), lo que podría indicar que, a mayor cercanía con zonas de entretenimiento, el precio tiende a disminuir levemente, aunque este resultado necesita más estudio.

**Tabla 3. Variables y su significancia.**

<b>Variable</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>P-Valor</b>
Intercepción	1404.29	2.31E-06
Estacionamiento	-118.89	0.1327
Área Social	-212.84	0.0302
Huéspedes	98.35	0.00018
Recamaras	65.01	0.3226
Calificación	-65.74	0.0031
Entretenimiento	-0.1438	0.0524

## **Discusión**

Los principales hallazgos de este artículo aportan valiosa información para la literatura sobre la valuación inmobiliaria, especialmente en los mercados que están en desarrollo como el de alojamientos y alquileres a corto plazo, donde los modelos de negocio tradicionales pueden no ser aplicables a esta modalidad digital.

Las distintas variables que se analizaron contribuyen a una comprensión más profunda de los factores que determinan los precios de alojamientos en plataformas digitales como Airbnb. La relación positiva entre la capacidad de huéspedes y el precio resalta la verdadera importancia de considerar las variables más funcionales para la valuación (Cheng y Gunter, 2020). En este mismo sentido, la presencia de equipamiento para actividad social, o bien, como estacionamientos y áreas recreativas cercanas, también influyen en la determinación del valor, sugiriendo un enfoque más amplio para evaluar propiedades, alineados con los cambios señalados (Muñoz, 2017) en relación con la economía colaborativa. Por otro lado, el coeficiente negativo de la calificación del alojamiento indica que una buena reputación puede ayudar a estabilizar la demanda sin necesidad de ajustes al alza en el precio (Ert et al., 2016). Finalmente, la alta dispersión de precios refleja la heterogeneidad del mercado, condicionada por factores estructurales y situacionales. Esta heterogeneidad (Salas-Olmedo et. al., 2018), es común en mercados urbanos donde operan plataformas como Airbnb y debe ser considerada en marcos de valoración competitiva (Gurran y Phibbs, 2017). Los resultados del estudio enfatizan la necesidad de ampliar las herramientas de análisis inmobiliario mediante la inclusión de variables digitales y de la economía colaborativa.

## **Conclusión**

Este documento presenta una visión empírica sobre cómo diversas características estructurales, funcionales y reputacionales impactan sobre los precios del alojamiento en el mercado de plataformas digitales en Monterrey. Los determinantes del precio tales como el número de huéspedes, la disponibilidad de instalaciones de áreas comunes y el conteo promedio de reseñas son factores que afectan el precio, como lo muestra el análisis de regresión lineal múltiple.

Estos hallazgos sugieren que las teorías convencionales de valor tendrán que considerar la economía compartida. La variación de precios observada también revela la naturaleza intrincada, así como diferencias en el mercado de alojamiento digital, indicando que asuntos específicos del contexto como la ubicación y las fluctuaciones de la demanda deben ser tomados en cuenta en estudios posteriores.

Este enfoque cuantitativo sirve como un puente entre la investigación académica y la práctica de valoración inmobiliaria en contextos turísticos.

## Referencias

- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2020). *The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb*. *Marketing Science*, 39(4), 589-608. <https://doi.org/10.1287/mksc.2019.1193>
- Cheng, M., & Jin, X. (2019). *What do Airbnb users care about? An analysis of online review comments*. *International Journal of Hospitality Management*, 76, 58–70. <https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2018.04.004>
- Chen, Y., & Xie, K. L. (2017). *Consumer valuation of Airbnb listings: a hedonic pricing approach*. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 29(9), 2405–2424. <https://doi.org/10.1108/IJCHM-10-2016-0606>
- Chen, Y., Zhang, R., & Liu, B. (2021). *Fixed, flexible, and dynamic pricing decisions of Airbnb mode with social learning*. *Tourism Economics*, 27(8), 1735–1756. <https://doi.org/10.1177/1354816619896956>
- Ert, E., Fleischer, A., & Magen, N. (2016). *Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb*. *Tourism Management*, 55, 62–73. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2016.01.013>
- Gallegos-Martínez, J. A., Rincón-Sánchez, E., & Romero-Jasso, E. (2020). *El impacto del marketing digital para captar clientes potenciales en el mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Monterrey*. *Vinculatégica EFAN*, 6(2), 1592–1603. <https://doi.org/10.29105/vtga6.2-669>
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A. (2018). *Pricing in the sharing economy: A hedonic pricing model applied to Airbnb listings*. *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 46–56. <http://dx.doi.org/10.1080/10548408.2017.1308292>
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). *When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb?* *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017). *The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona*. *Tourism Management*, 62, 278–291. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2017.05.003>
- Guttentag, D. (2015). *AirBnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217. <https://doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>
- Li, J., Moreno, A., & Zhang, D. J. (2016). *Agent behavior in the sharing economy: Evidence from Airbnb*. *Ross School of Business Paper*, (1298). <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2708279>
- López-Villa, B. G., & López-Torres, V. G. (2019). *Propuesta de normativa administrativa fiscal para el arrendamiento de vivienda: Caracterización y evasión de ISR*. *Vinculatégica EFAN*, 5(2), 1044–1055. <https://doi.org/10.29105/vtga5.2-724>
- Moreno Murrieta, R. E., & Alvarado Lagunas, E. (2011). *El entorno social y su impacto en el precio de la vivienda: Un análisis de precios hedónicos en el Área Metropolitana de Monterrey*. *Trayectorias*, 14(33-34), 131-147. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=60724509007>
- Muñoz, P. (2017). *La economía colaborativa: ¿una solución alternativa o un desafío a la economía tradicional?* *Revista Iberoamericana de Estudios de Desarrollo*, 6(1), 30–49. [https://doi.org/10.26754/ojs\\_ried/ijds.213](https://doi.org/10.26754/ojs_ried/ijds.213)
- Oskam, J., van der Rest, J. P., & Telkamp, B. (2018). *What's mine is yours—but at what price?*

- Dynamic pricing behavior as an indicator of Airbnb host professionalization.* Journal of Revenue and Pricing Management, 17(5), 311–328.  
<https://doi.org/10.1057/s41272-018-00157-3>
- Salas-Olmedo, M. H., Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., & Romanillos, G. (2018). *La irrupción de Airbnb en ciudades turísticas: el caso de Barcelona.* Investigaciones Geográficas, (70), 5–23.  
<https://doi.org/10.14198/INGEO2018.70.01>
- Tonga, B., & Gunter, U. (2020). *Hedonic pricing and the sharing economy: how profile characteristics affect Airbnb accommodation prices in Barcelona, Madrid, and Seville.* Current Issues in Tourism, 25(20), 3309–3328.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1718619>
- Tussyadiah, I. P., & Pesonen, J. (2016). *Drivers and barriers of peer-to-peer accommodation stay—an exploratory study with American and Finnish travelers.* Current Issues in Tourism, 21(6), 703–720.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2016.1141180>
- Wang, D., & Nicolau, J. L. (2017). *Price determinants of sharing economy based accommodation rental: A study of listings from 33 cities on Airbnb.com.* International Journal of Hospitality Management, 62, 120–131.  
<https://doi.org/10.1016/j.ijhm.2016.12.007>
- Zhang, Z., Ye, Q., Law, R., & Li, Y. (2010). *The impact of e-word-of-mouth on the online popularity of restaurants: A comparison of consumer reviews and editor reviews.* International Journal of Hospitality Management, 29(4), 694–700.  
<http://dx.doi.org/10.1016/j.ijhm.2010.02.002>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry.* Journal of Marketing Research, 54(5), 687–705.  
<https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>