

El impacto del aumento de las Viviendas Turísticas en Colombia y uso de herramientas Big Data

En una reciente publicación de diciembre de 2024 realizada por el FMI sobre el costo de la vivienda en países de la OCDE se encontró que, en Colombia, el 82% de los inquilinos del quintil de ingresos más bajo entregan más del 40% de sus ingresos a propietarios privados, siendo el mercado de alquiler uno de los menos regulados de la OCDE. Además, más de la mitad de los más pobres que poseen una vivienda destinan al menos el 40% de sus ingresos a la devolución de sus préstamos hipotecarios¹.

Autor: Gabriel Moreno Veloza, Docente de la Facultad de Administración de Empresas Turísticas y Hoteleras de la Universidad Externado de Colombia

Esto también se observa en el comportamiento del costo de la vivienda (arriendos imputados más arriendos efectivos) presentados en el IPC con un crecimiento de 14,85% ubicándose como el ítem que más impulsó la inflación durante el año 2024. En una investigación del Banco de la república publicada en octubre de 2024² se afirma que los arriendos representan un 25,2% de la canasta total del IPC y es especialmente relevante para el segmento de hogares de bajos ingresos, donde representa el 31,6%. Esto evidencia la necesidad de una política de acceso a la Vivienda, ya sea a través de arriendo o de compra, con mayores garantías para los hogares más humildes.

Uno de los factores que podría influir en esta variación sería el crecimiento de la oferta de Viviendas Turísticas, con un reporte en el Registro Nacional de Turismo (RNT) a finales del 2024 del 452% respecto al año 2020, los cuales son principalmente apartamentos turísticos ubicados en su mayoría en las ciudades más grandes del país: Bogotá, Medellín, Cali y Cartagena, que son los lugares con mayor llegada de turistas nacionales e internacionales, que a su vez son las zonas con mayor demanda de viviendas para residentes, dado que también son centros generadores de empleo.

A esto se suma el impacto ambiental del uso de este tipo de residencias para usos turísticos, según estudios realizados en otros países se ha observado un impacto importante debido al aumento en servicios públicos como el agua³, la energía eléctrica (emisiones de CO₂) y la generación de residuos sólidos y aguas residuales en sectores residenciales.

Sin embargo, no se cuenta con suficiente información accesible al público para generar políticas efectivas, que ayuden a legislar sobre esta modalidad de establecimientos de alojamiento turístico en Colombia. Aunque existen datos dispersos provenientes de fuentes como el DANE, el Banco de la República, Ministerio de Comercio Industria y Turismo, y el Registro Nacional de Turismo, en varios casos estos datos no están actualizados, no son comparables o no están desagregados para entender las dinámicas de las zonas en cada ciudad, y así entender por ejemplo cual es efecto sobre los barrios y hogares más pobres.

¹ Doroszczyk M., (2024), "Las alzas de precios acumulan presión sobre los más pobres y exacerban los conflictos intergeneracionales", International Monetary Found (IMF), en: <https://www.imf.org/es/Publications/fandd/issues/2024/12/picture-this-housing-costs-mount-marta-doroszczyk>

² Cardenas J., Rodríguez N., (2024) "Evolución reciente del IPC de arriendos en Colombia", Informe de Política Monetaria, Octubre de 2024, <https://repositorio.banrep.gov.co/server/api/core/bitstreams/f2882b88-ae94-4540-b628-59a55cba1187/content>

³We Are Water Foundation, (2017) Tourism and water, a difficult relationship that should be exemplary, "Mientras que un ciudadano medio consume 127 litros al día, el consumo de un turista oscila entre los 450 y los 800 litros, dependiendo de la temporada y la zona".

La mayoría de la información sobre el mercado inmobiliario y los arriendos turísticos es de acceso limitado o son bases con costos elevados, lo que dificulta una comprensión de los precios y ofertas de propiedades especialmente cuando se incluye los cambios por estacionalidad propios del sector turístico. Esto genera un vacío de conocimiento que puede evitar que las normas vayan a la misma velocidad que los cambios reales en la oferta de alojamientos turísticos, generando una mayor desigualdad en el acceso a la vivienda.

En este contexto, el uso de herramientas de Big Data son una alternativa para realizar análisis estadísticos robustos sobre el mercado de la vivienda y las dinámicas del alquiler turístico en Colombia. A través de técnicas de web scraping y el monitoreo de plataformas de alquiler turístico se puede acceder a información actualizada sobre la oferta y los precios de alquileres turísticos.

Adicional a esto, es necesario que las entidades gubernamentales tengan una política clara de generación de información de acceso público, que sea consolidada y almacenada con las mismas características, sobre las mismas zonas desagregadas y en las mismas temporalidades. Las plataformas de alquiler deberían ofrecer información confiable y clara sobre su oferta activa en los diferentes destinos del país a través de secciones de datos abiertos que aclaren su compromiso con la información confiable sobre los negocios que promueven. Al combinar estos datos con registros de propiedades tradicionales, es posible conocer con precisión el impacto las viviendas turísticas y las plataformas digitales en los precios de los arriendos residenciales de Colombia.

Con esta información, la incorporación de algoritmos de aprendizaje automático que permita proyectar cómo los cambios en la oferta de viviendas turísticas afectarán los precios de la vivienda en diferentes periodos pueden ser útiles, incluyendo variables como: la demanda turística, variación en los precios de los arriendos, los visitantes extranjeros, y otros factores económicos que influyen en el mercado inmobiliario.

A través de la recopilación y análisis de grandes volúmenes de datos, es posible tomar decisiones informadas en la generación políticas públicas para los municipios del país con vocación turística, y brinden a los ciudadanos y a la academia una visión clara sobre una temática que cada vez tiene un mayor efecto sobre variables macroeconómicas y sobre indicadores de igualdad en el país. En este sentido, contar con formación especializada en análisis de datos y economía del turismo se vuelve clave para quienes desean influir en el desarrollo sostenible del sector.

La nueva [Maestría en Economía del Turismo](#) del Externado, en modalidad virtual, ofrece una formación integral para quienes buscan tomar decisiones estratégicas basadas en datos y contribuir al crecimiento sostenible del turismo en América Latina y el Caribe.

Solicita más información de este programa académico, haciendo clic [aquí](#)