ISSN: 2806-5697
Vol. 7 – Núm. E2 / 2026

Rentabilidad y transformación urbana del alojamiento temporal en el Centro Histórico de Cuenca

Profitability and urban transformation of temporary accommodation in the Historic Center of Cuenca

Lucratividade e transformação urbana das acomodações temporárias no Centro Histórico de Cuenca

Ludeña Davila Maryann Katherine[1]
Instituto Superior Universitario San Isidro
maryann.ludena@sanisidro.edu.ec
https://orcid.org/0000-0001-7408-0400

Rodríguez Toalongo Juan Manuel[2]
Instituto Superior Universitario San Isidro
juanrodriguez12958@sanisidro.edu.ec
https://orcid.org/0009-0002-6701-7942

Bedoya Neira Vinicio Eduardo[3]
Instituto Superior Universitario San Isidro
vinicio.bedoya@sanisidro.edu.ec
https://orcid.org/0009-0007-4574-9874

DOI / URL: https://doi.org/10.55813/gaea/ccri/v7/nE2/1619

Como citar:
Ludeña Davila, M, K., Rodríguez Toalongo, J, M. & Bedoya Neira, V, E. (2026). Rentabilidad y transformación urbana del alojamiento temporal en el Centro Histórico de Cuenca. Código Científico Revista de Investigación, 7(E2), 1503-1520.

***Recibido**: 15/08/2026* ***Aceptado**: 10/09/2026* ***Publicado**: 30/09/2026*

Resumen

La presente investigación analiza la incidencia del arrendamiento a corto plazo tipo Airbnb sobre los cánones de arrendamiento tradicional y sobre la disponibilidad de vivienda permanente en el Centro Histórico de Cuenca, Ecuador, área declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO. El estudio se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, con alcance descriptivo, comparativo y exploratorio, y diseño no experimental de corte transversal. La información se recolectó mediante una encuesta estructurada aplicada a 27 anfitriones, propietarios, administradores y gestores inmobiliarios vinculados con alojamientos temporales, seleccionados mediante muestreo no probabilístico por conveniencia a partir de una población estimada de 150 unidades activas. El procesamiento de los datos incorporó estadística descriptiva de frecuencias y porcentajes, complementada con pruebas de bondad de ajuste chi cuadrado orientadas a determinar si la distribución de las respuestas difería de un patrón equiprobable. Los resultados evidenciaron que el 85,2% de los inmuebles ofertados en Airbnb estuvo previamente destinado al arriendo tradicional, que el 81,4% de los participantes percibió un efecto de encarecimiento o reducción de la oferta habitacional, y que el 77,7% se mostró favorable a una regulación específica del alojamiento temporal. Las pruebas estadísticas confirmaron que estas distribuciones difieren de manera significativa del azar, con un nivel de significancia de 0,05. Los hallazgos sugieren una relación funcional entre la rentabilidad percibida del alquiler temporal, el cambio de uso de los inmuebles y la contracción de la oferta de vivienda permanente dentro de la zona patrimonial, lo cual plantea la necesidad de instrumentos normativos que equilibren la actividad turística con el derecho a la vivienda de la población residente.

Palabras Clave: Airbnb, mercado inmobiliario, arrendamiento urbano, centro histórico, gentrificación turística, vivienda.

Abstract

This study examines the effect of Airbnb-type short-term rental on traditional rental prices and on the availability of permanent housing in the Historic Center of Cuenca, Ecuador, an area designated a UNESCO World Heritage Site. The research followed a quantitative approach with a descriptive, comparative and exploratory scope, under a non-experimental cross-sectional design. Data was collected through a structured survey administered to 27 hosts, owners, administrators and real estate managers linked to temporary accommodation, selected through non-probabilistic convenience sampling from an estimated population of 150 active units. Data processing included descriptive frequency and percentage statistics, complemented by chi-square goodness-of-fit tests used to determine whether the response distributions departed from an equiprobable pattern. The results showed that 85.2% of the properties listed on Airbnb had previously been used for traditional rental, that 81.4% of participants perceived an effect of price increases or reduced housing supply, and that 77.7% supported specific regulations of temporary accommodation. Statistical tests confirmed that these distributions differ significantly from chance at a 0.05 significance level. The findings suggest a functional relationship between the perceived profitability of short-term rental, the change in property use, and the contraction of the permanent

housing supply within the heritage area, which points to the need for regulatory instruments that balance tourism activity with the housing rights of the resident population.

Key Words: Airbnb, real estate market, urban rental, historic center, tourism gentrification, housing.

Resumo

Esta pesquisa analisa a incidência do arrendamento de curto prazo tipo Airbnb sobre os valores de aluguel tradicional e sobre a disponibilidade de moradia permanente no Centro Histórico de Cuenca, Equador, área declarada Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO. O estudo foi desenvolvido sob uma abordagem quantitativa, com alcance descritivo, comparativo e exploratório, e desenho não experimental de corte transversal. As informações foram coletadas por meio de um questionário estruturado aplicado a 27 anfitriões, proprietários, administradores e gestores imobiliários vinculados a acomodações temporárias, selecionados por amostragem não probabilística por conveniência a partir de uma população estimada de 150 unidades ativas. O processamento dos dados incorporou estatística descritiva de frequências e percentuais, complementada por testes de aderência qui-quadrado destinados a determinar se a distribuição das respostas diferia de um padrão equiprovável. Os resultados evidenciaram que 85,2% dos imóveis ofertados no Airbnb estiveram previamente destinados ao aluguel tradicional, que 81,4% dos participantes perceberam um efeito de encarecimento ou redução da oferta habitacional, e que 77,7% se mostraram favoráveis a uma regulamentação específica da hospedagem temporária. Os testes estatísticos confirmaram que essas distribuições diferem de maneira significativa do acaso, com um nível de significância de 0,05. Os achados sugerem uma relação funcional entre a rentabilidade percebida do aluguel temporário, a mudança de uso dos imóveis e a contração da oferta de moradia permanente dentro da zona patrimonial, o que evidencia a necessidade de instrumentos normativos que equilibrem a atividade turística com o direito à moradia da população residente.

Palavras-chave: Airbnb, mercado imobiliário, arrendamento urbano, centro histórico, gentrificação turística, moradia.

Introducción

El crecimiento acelerado de las plataformas digitales de hospedaje ha transformado la manera en que se gestionan, valoran y utilizan los inmuebles residenciales en las ciudades contemporáneas. Airbnb, como principal exponente de este modelo, ha modificado la lógica tradicional del arrendamiento urbano al introducir un esquema de rentabilidad de corta duración que compite directamente con el alquiler permanente. Diversos estudios internacionales han documentado que la expansión de este tipo de plataformas incide sobre los precios de vivienda y

sobre la disponibilidad de unidades destinadas a residencia estable, particularmente en zonas de alto atractivo turístico (Wachsmuth y Weisler, 2018; Garcia-López et al., 2020; Franco y Santos, 2021).

El mercado inmobiliario constituye el espacio económico en el que confluyen la oferta y la demanda de bienes raíces, incluyendo la compraventa, el arrendamiento y el aprovechamiento de inmuebles con fines residenciales, comerciales o turísticos. El comportamiento del mercado de arrendamiento depende de factores como la ubicación del inmueble, el nivel de ingresos de la población, la oferta disponible y las condiciones normativas vigentes. En zonas patrimoniales, estos factores se combinan con restricciones adicionales relacionadas con la conservación arquitectónica, lo que puede limitar la oferta de vivienda nueva y aumentar la presión sobre el parque habitacional existente. La economía de plataformas digitales, por su parte, ha modificado sustancialmente la intermediación en el mercado de alojamiento: Airbnb permite a los propietarios ofertar directamente sus inmuebles a huéspedes internacionales, reduciendo los costos de transacción y ampliando el alcance geográfico de la oferta. Desde la perspectiva de la administración financiera inmobiliaria, la decisión de destinar un inmueble al arrendamiento tradicional o al alojamiento temporal responde a un cálculo de rentabilidad esperada, riesgo de impago, estabilidad de flujo de caja y costos operativos asociados a cada modalidad.

La evidencia internacional sobre los efectos de Airbnb en el mercado de vivienda es amplia y consistente en su tendencia general, aunque con variaciones según el contexto local. Wachsmuth y Weisler (2018) documentaron que el crecimiento de Airbnb en Nueva York se relaciona con un fenómeno de brecha de renta que favorece el desplazamiento del uso residencial hacia el alojamiento turístico. En Barcelona, Garcia-López et al. (2020) hallaron que la intensidad de la actividad de Airbnb incrementa tanto los precios de venta como los cánones de arrendamiento

residencial, con efectos más pronunciados en los barrios centrales. En Portugal, Franco y Santos (2021) identificaron que la presencia de alojamientos tipo Airbnb incide de manera positiva y estadísticamente significativa sobre el valor de los inmuebles y sobre los precios de arrendamiento, particularmente en centros urbanos con alta afluencia turística. De manera similar, Barron et al. (2021) reportaron, para el mercado estadounidense, que un incremento de una unidad porcentual en los anuncios de Airbnb se asocia con incrementos medibles en los cánones de arrendamiento y en los precios de vivienda. No obstante, otros estudios, como el de Horn y Merante (2017) en Boston, matizan esta relación al señalar que el efecto puede ser heterogéneo según la densidad poblacional y la estructura del mercado local. En conjunto, esta línea de investigación permite sostener que, si bien la magnitud del efecto varía entre ciudades, existe una asociación recurrente entre el crecimiento del alojamiento temporal y la presión al alza sobre los cánones de arrendamiento tradicional, especialmente en zonas céntricas y de alto valor turístico.

En el contexto latinoamericano, el fenómeno se ha analizado principalmente desde la noción de gentrificación turística, entendida como el proceso mediante el cual la actividad turística desplaza progresivamente los usos residenciales tradicionales hacia funciones comerciales y de hospedaje. Navarrete Escobedo (2022) describió este proceso en San Miguel de Allende, México, señalando que la llegada de residentes temporales extranjeros y de plataformas de alojamiento transforma la estructura socioeconómica de los centros patrimoniales. Aguilar de Gante y Salinas Arreortua (2026) documentaron, para el Centro Histórico de Puebla, la concentración espacial de anuncios de Airbnb en las zonas contiguas al eje turístico y comercial tradicional, lo que intensifica la competencia por el uso del suelo. Asimismo, Rodríguez et al. (2018) señalaron, para el caso argentino, que la mercantilización del arriendo constituye una tendencia más amplia dentro de las ciudades latinoamericanas, donde la vivienda tiende a valorarse cada vez más como un activo

financiero que como un derecho social. Esta perspectiva resulta pertinente para interpretar el comportamiento de los propietarios que optan por el arrendamiento temporal frente al tradicional, en la medida en que dicha decisión responde a una lógica de maximización de rentabilidad del activo inmobiliario.

El Centro Histórico de Cuenca fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, condición que exige la protección del trazado urbano, la arquitectura tradicional y el uso residencial característico de la zona. En Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados municipales poseen competencias sobre planificación urbana, uso de suelo y control de actividades económicas, lo que habilita al municipio para regular el funcionamiento del alojamiento temporal dentro del núcleo patrimonial. Sin embargo, la naturaleza descentralizada de las plataformas digitales dificulta la aplicación de controles equivalentes a los exigidos para establecimientos hoteleros formales, generando espacios de informalidad regulatoria. En los últimos años, diversos reportes han señalado que las autoridades cantonales de Cuenca han evaluado propuestas orientadas a fortalecer el registro y control de los alojamientos ofertados mediante plataformas digitales, sin que exista todavía un sistema de información oficial actualizado sobre su cantidad y ubicación.

A pesar de la relevancia del fenómeno, la evidencia empírica disponible sobre el caso específico de Cuenca resulta limitada, lo que dificulta la formulación de políticas públicas basadas en datos locales. Frente a este vacío, el presente artículo analiza la percepción de anfitriones, propietarios y gestores inmobiliarios vinculados al arrendamiento a corto plazo respecto de su incidencia sobre los cánones de arrendamiento tradicional, la disponibilidad de vivienda permanente y la necesidad de regulación específica en el Centro Histórico de Cuenca. El objetivo general consiste en analizar la incidencia percibida del crecimiento del arriendo a corto plazo tipo

Airbnb sobre los cánones de arrendamiento tradicional y la disponibilidad de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, a partir de tres objetivos específicos: determinar la tendencia del arriendo a corto plazo tipo Airbnb en la zona de estudio; comparar los cambios percibidos en los cánones de arrendamiento tradicional frente a la expansión del alojamiento temporal; y evaluar la percepción de los actores consultados sobre la disponibilidad de vivienda, los costos de alquiler y la necesidad de regulación.

Metodología

La investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, debido a que la información fue recolectada mediante una encuesta estructurada y procesada a través de frecuencias, porcentajes y pruebas estadísticas de bondad de ajuste. Este enfoque permitió organizar los datos de manera numérica e identificar tendencias dentro del grupo consultado respecto del arriendo a corto plazo tipo Airbnb, los cánones de arrendamiento tradicional y la disponibilidad de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

El estudio tuvo un alcance descriptivo, comparativo y exploratorio. Fue descriptivo porque permitió caracterizar aspectos relacionados con el alquiler a corto plazo tipo Airbnb en el Centro Histórico de Cuenca, tales como el perfil de los participantes, el tipo de propiedad ofertada, el uso previo del inmueble y las motivaciones económicas asociadas a esta modalidad. Fue comparativo porque contrastó la modalidad de arriendo tradicional con el alquiler a corto plazo, considerando variables como rentabilidad, disponibilidad de vivienda y variación percibida de los cánones de arrendamiento. Finalmente, tuvo carácter exploratorio, en tanto aborda un fenómeno de creciente interés en el contexto urbano y turístico de Cuenca, para el cual la evidencia empírica local resulta todavía escasa.

La investigación se desarrolló bajo un diseño no experimental, debido a que no se manipularon deliberadamente las variables de estudio, las cuales fueron observadas tal como se presentan en el contexto real del Centro Histórico de Cuenca. El diseño fue, además, transversal, porque la información se recolectó en un único momento del periodo de investigación, sin realizar seguimiento longitudinal de los participantes.

La población de estudio estuvo conformada por alojamientos a corto plazo tipo Airbnb ubicados dentro del Centro Histórico de Cuenca. Para efectos metodológicos, se consideró una población estimada de 150 alojamientos activos o identificables en el área de estudio, tomando como referencia la revisión de anuncios disponibles en plataformas digitales y la observación directa de propiedades localizadas dentro del núcleo patrimonial. Para la estimación del tamaño muestral se aplicó la fórmula estadística para poblaciones finitas, considerando un nivel de confianza del 95%, un valor Z de 1,96, una probabilidad de ocurrencia p de 0,5, una probabilidad de no ocurrencia q de 0,5 y un margen de error esperado e de 0,05, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{e^2 * (N - 1) + Z^2 * p * q}$$

Al sustituir los valores establecidos, el cálculo determinó una muestra referencial de 108 encuestas. No obstante, en virtud de las condiciones de factibilidad del trabajo de campo, la disponibilidad efectiva de los participantes y el acceso real a anfitriones y administradores de alojamientos temporales, la muestra aplicada quedó conformada por 27 encuestas efectivas, equivalentes al 18,00% de la población estimada y al 25,00% de la muestra referencial calculada. Bajo estos parámetros, el margen de error real aproximado se ubica en 17,14%, por lo que los resultados se interpretan como tendencias descriptivas del grupo consultado y no como generalizaciones estadísticas absolutas sobre la totalidad del mercado de alojamiento temporal del

Centro Histórico. En consecuencia, el muestreo aplicado fue no probabilístico por conveniencia, dado que participaron las personas que cumplieron con los criterios de inclusión, se encontraban disponibles y aceptaron responder voluntariamente el instrumento. Se incluyeron alojamientos ubicados dentro del Centro Histórico, vinculados con arriendo a corto plazo tipo Airbnb y gestionados por participantes mayores de edad relacionados con la administración, propiedad o gestión inmobiliaria del inmueble. Se excluyeron alojamientos ubicados fuera del área delimitada, anuncios duplicados o inactivos, establecimientos hoteleros formales y respuestas incompletas o inconsistentes.

La técnica utilizada fue la encuesta. El instrumento correspondió a un cuestionario estructurado, elaborado en Google Forms, compuesto por once preguntas cerradas y de valoración, organizadas en cuatro secciones temáticas: datos generales del participante, información sobre la propiedad, percepción sobre el mercado de alquiler y opinión general sobre la regulación del arrendamiento a corto plazo. Las preguntas de opinión fueron tratadas como percepciones cuantificables, en coherencia con el enfoque cuantitativo adoptado. El instrumento fue aplicado de forma digital, lo que permitió optimizar el proceso de recolección considerando la dispersión geográfica de los anfitriones y administradores contactados.

Los datos obtenidos mediante Google Forms fueron exportados a Microsoft Excel para su depuración, organización y tabulación en frecuencias absolutas y relativas. El análisis estadístico se realizó en dos niveles: en el primero, se aplicó estadística descriptiva mediante tablas de frecuencias y porcentajes para cada variable analizada; en el segundo, se aplicaron pruebas de bondad de ajuste chi cuadrado de Pearson para determinar si la distribución observada de respuestas en cada variable categórica difería de manera estadísticamente significativa de una distribución equiprobable, bajo un nivel de significancia de 0,05. Adicionalmente, se aplicó una

prueba binomial exacta a la variable de uso previo del inmueble, con el propósito de contrastar la proporción observada frente a una probabilidad de referencia de 0,5. La investigación respetó los principios de voluntariedad, anonimato, confidencialidad y uso académico de la información; los participantes fueron informados previamente sobre el propósito del estudio y sobre el tratamiento de los datos recopilados, y no se solicitó información personal sensible ni datos que permitieran identificarlos directamente.

Resultados

A continuación, se presentan los resultados obtenidos a partir de la encuesta aplicada a 27 anfitriones, propietarios, gestores inmobiliarios y administradores vinculados con alojamientos a corto plazo tipo Airbnb en el Centro Histórico de Cuenca. La información se organiza de acuerdo con las variables principales del estudio y se complementa con pruebas de bondad de ajuste chi cuadrado, orientadas a determinar si la concentración de respuestas observada en cada variable difiere significativamente de una distribución aleatoria equiprobable.

La Tabla 1 sintetiza el perfil sociodemográfico de los participantes consultados. El género masculino representó el 66,7% de la muestra, frente al 33,3% correspondiente al género femenino; sin embargo, la prueba binomial exacta no evidenció una diferencia estadísticamente significativa frente a una distribución equitativa ($p = 0,1221$). El rango etario más representativo correspondió a personas de 36 a 45 años, con el 37,0%, seguido del grupo de 26 a 35 años, con el 29,6%, lo que sugiere que la gestión de alojamientos temporales se concentra en población económicamente activa. En cuanto a la ocupación principal, los administradores de propiedades representaron el 37,0% de los encuestados, seguidos por profesionales independientes, con el 33,3%, y por dueños directos del inmueble, con el 29,6%, lo que evidencia una gestión relativamente profesionalizada del alquiler temporal.

Tabla 1:
Perfil sociodemográfico de los participantes

Variable	Categoría	Porcentaje
Género	Masculino	66,7%
	Femenino	33,3%
Edad	36 a 45 años	37,0%
	26 a 35 años	29,6%
	18 a 25 años	18,5%
	46 a 60 años	14,8%
Ocupación principal	Administrador de propiedades	37,0%
	Profesional independiente	33,3%
	Dueño de propiedad	29,6%

Nota. Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta aplicada.

Respecto de la antigüedad en la actividad, el 55,5% de los participantes se incorporó a la modalidad Airbnb durante el último año, lo que evidencia un dinamismo reciente en la oferta. En cuanto al número de propiedades administradas, el 77,7% de los encuestados gestiona una o dos unidades, mientras que el 22,2% administra tres o más, lo que sugiere la coexistencia de pequeños propietarios con gestores de cartera inmobiliaria más amplia. El hallazgo de mayor relevancia para los objetivos del estudio corresponde al uso previo de la propiedad, presentado en la Tabla 2: el 85,2% de los participantes señaló que su inmueble estuvo previamente destinado al arriendo tradicional antes de convertirse en alojamiento temporal, proporción que la prueba binomial exacta confirmó como significativamente distinta de una proporción de referencia de 0,5 ($p < 0,001$).

Tabla 2:
Antigüedad, número de propiedades y uso previo del inmueble

Variable	Categoría	Porcentaje
Antigüedad en Airbnb	6 meses a 1 año	29,6%
	Menos de 6 meses	25,9%
	1 a 3 años	22,2%
	Más de 3 años	22,2%
N.º de propiedades	1 propiedad	40,7%
	2 propiedades	37,0%
	3 o más propiedades	22,2%
Uso previo del inmueble	Sí, era arriendo tradicional	85,2%
	No	14,8%

Nota. Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta aplicada (n = 27).

La motivación con mayor frecuencia individual fue la mayor rentabilidad, señalada por el 29,6% de los participantes; al considerar las categorías combinadas que incluyen la rentabilidad como componente, este factor aparece de manera recurrente en la mayoría de las respuestas, lo que permite sostener que la rentabilidad percibida constituye el principal determinante de la decisión de operar bajo la modalidad Airbnb. En cuanto al ingreso mensual promedio generado por la propiedad, el 37,0% de los encuestados reportó ingresos brutos entre 601 y 1000 dólares estadounidenses, mientras que el 18,5% indicó ingresos superiores a 1000 dólares, según se ilustra en la Figura 1. Cabe precisar que estos valores corresponden a ingresos brutos declarados y no descuentan gastos de limpieza, mantenimiento, comisiones de la plataforma ni obligaciones tributarias, por lo que no equivalen a utilidad neta.

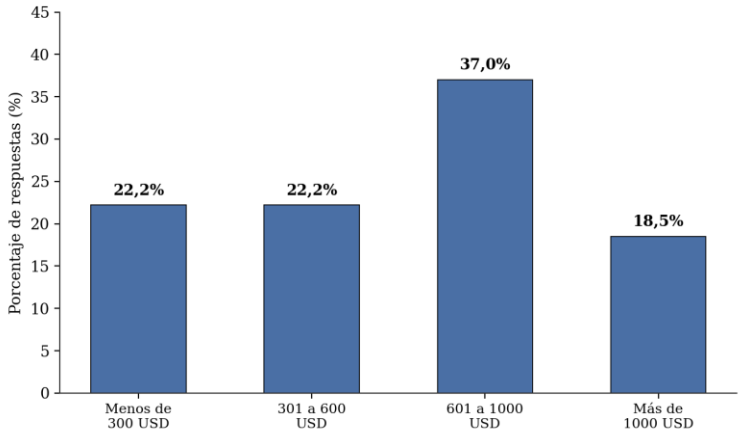

Figura 1. Distribución del ingreso mensual promedio generado por alojamientos tipo Airbnb.
Fuente: elaboración propia con base en los resultados de la encuesta aplicada.

La Tabla 3 presenta las pruebas de bondad de ajuste chi cuadrado aplicadas a las variables de ingreso, antigüedad y número de propiedades, cuyos resultados indican que dichas distribuciones no difieren de manera estadísticamente significativa de un patrón equiprobable, lo que sugiere que la oferta de alojamiento temporal en la muestra consultada se encuentra relativamente dispersa entre las distintas categorías analizadas, sin una concentración dominante excluyente.

Tabla 3:
Prueba de bondad de ajuste chi cuadrado para variables de rentabilidad e ingreso

Variable analizada	Categorías	χ^2	gl	valor p
Ingreso mensual promedio	4	2,19	3	0,535
Antigüedad en la actividad	4	0,41	3	0,939
Número de propiedades	3	1,56	2	0,459

Nota. Prueba de bondad de ajuste chi cuadrado de Pearson ($\alpha = 0,05$).

La variable de mayor relevancia para el objetivo comparativo del estudio corresponde a la percepción sobre la modificación del mercado de arriendos tradicionales, presentada en la Tabla 4 y en la Figura 2. El 44,4% de los participantes consideró que el crecimiento de Airbnb ha encarecido los arriendos tradicionales, y el 37,0% señaló que ha reducido la disponibilidad de vivienda; en conjunto, ambas categorías concentran el 81,4% de las respuestas. La prueba de bondad de ajuste chi cuadrado confirmó que esta distribución difiere de manera significativa de un patrón aleatorio ($\chi^2 = 11,07$; gl = 3; p = 0,011), lo que refuerza la relevancia estadística de la tendencia observada.

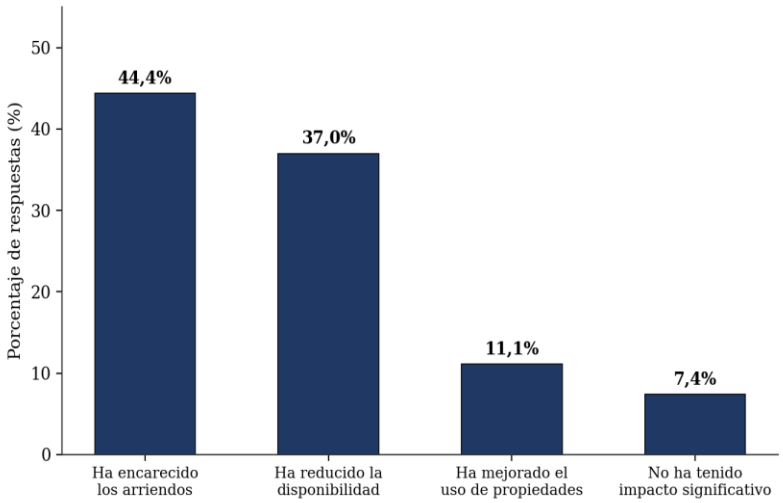

Figura 2. Percepción de los participantes sobre la modificación del mercado de arriendos tradicionales.
Fuente: elaboración propia con base en los resultados de la encuesta aplicada.

En relación con la necesidad de regulación, el 40,7% de los participantes se mostró de acuerdo y el 37,0% totalmente de acuerdo con el establecimiento de una normativa específica para el alojamiento temporal, concentrando en conjunto el 77,7% de respuestas favorables. Esta distribución también resultó significativamente distinta de un patrón equiprobable ($\chi^2 = 8,70$; gl = 3; p = 0,034). En cuanto a la intención de continuidad, el 55,6% de los participantes manifestó su intención de continuar operando bajo la modalidad Airbnb, mientras que el 37,0% condicionó su continuidad a las regulaciones futuras que pudieran establecerse; esta distribución también resultó estadísticamente significativa ($\chi^2 = 9,56$; gl = 2; p = 0,008). En contraste, la disposición a retornar al arriendo tradicional mostró una distribución más equilibrada entre las categorías sí, no y tal vez, sin diferencias estadísticamente significativas respecto de un patrón equiprobable ($\chi^2 = 0,22$; gl = 2; p = 0,895), lo que indica que la eventual reversión hacia el arriendo tradicional depende de condiciones económicas y normativas específicas, y no de una preferencia generalizada dentro del grupo consultado.

Tabla 4:
Percepción sobre el mercado tradicional, regulación, continuidad y retorno al arriendo tradicional

Variable	Categoría	Porcentaje
Percepción del mercado	Ha encarecido los arriendos	44,4%
	Ha reducido la disponibilidad	37,0%
	Ha mejorado el uso de propiedades	11,1%
	No ha tenido impacto significativo	7,4%
Necesidad de regulación	De acuerdo	40,7%
	Totalmente de acuerdo	37,0%
	En desacuerdo	14,8%
	Totalmente en desacuerdo	7,4%
Intención de continuar en Airbnb	Sí	55,6%
	Depende de regulaciones futuras	37,0%
	No	7,4%
Disposición a retornar al arriendo tradicional	No	37,0%
	Sí	33,3%
	Tal vez	29,6%

Nota. Elaboración propia con base en los resultados de la encuesta aplicada.

El análisis conjunto de las variables principales evidencia una relación descriptiva coherente entre el crecimiento del arriendo a corto plazo, la percepción de variación de los cánones de arrendamiento tradicional y la disponibilidad de vivienda para alquiler permanente. La proporción de inmuebles con uso previo de arriendo tradicional, del 85,2%, junto con la percepción mayoritaria de encarecimiento o reducción de disponibilidad, del 81,4%, sugiere que el cambio de uso de los inmuebles constituye un mecanismo relevante mediante el cual la rentabilidad percibida del alojamiento temporal se traduce en una contracción de la oferta residencial permanente dentro de la muestra analizada. Esta relación debe interpretarse en términos descriptivos y exploratorios, dado el diseño transversal y no experimental del estudio, que no permite establecer causalidad estadística en sentido estricto.

Conclusiones

Los resultados obtenidos en el Centro Histórico de Cuenca son consistentes con la evidencia internacional que vincula el crecimiento de Airbnb con presiones al alza sobre los cánones de arrendamiento tradicional y con la reducción de la disponibilidad de vivienda permanente. El hallazgo de que el 85,2% de los inmuebles ofertados en Airbnb tuvo un uso previo de arriendo tradicional resulta coherente con lo reportado por Wachsmuth y Weisler (2018) respecto de la sustitución de vivienda residencial por alojamiento turístico en zonas de alta demanda, así como con el proceso de air-gentrificación patrimonial descrito por Navarrete Escobedo (2022) para contextos latinoamericanos comparables. Asimismo, la percepción mayoritaria de encarecimiento de los arriendos tradicionales converge con los hallazgos cuantitativos de Garcia-López et al. (2020) y de Franco y Santos (2021), quienes documentaron incrementos medibles en los precios de arrendamiento residencial asociados a la intensidad de la

actividad de Airbnb en zonas centrales de Barcelona y de las principales ciudades portuguesas, respectivamente.

Un hallazgo particularmente destacable es la posición mayoritariamente favorable hacia la regulación específica del alojamiento temporal, expresada por el 77,7% de los participantes, lo que sugiere que los propios actores del mercado reconocen la necesidad de establecer reglas claras. Esta demanda de regulación desde dentro del sector resulta relevante para la administración municipal, en la medida en que una normativa consensuada podría facilitar su cumplimiento y reducir la resistencia de los actores regulados. No obstante, deben señalarse las limitaciones metodológicas del estudio: el tamaño de la muestra efectiva, de 27 participantes, y el muestreo no probabilístico por conveniencia restringen la posibilidad de generalizar los hallazgos al conjunto del mercado inmobiliario del Centro Histórico de Cuenca, y el carácter transversal del diseño impide establecer relaciones de causalidad entre las variables analizadas.

El presente estudio permitió analizar la incidencia percibida del arrendamiento a corto plazo tipo Airbnb sobre los cánones de arrendamiento tradicional y la disponibilidad de vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Los resultados evidencian que la rentabilidad percibida constituye el principal factor asociado a la decisión de destinar un inmueble al alojamiento temporal, y que una proporción mayoritaria de las propiedades ofertadas en Airbnb estuvo previamente vinculada al arriendo tradicional, lo que sustenta la hipótesis de un cambio de uso residencial hacia funciones turísticas dentro de la zona patrimonial. Asimismo, se concluye que los actores consultados perciben mayoritariamente un efecto de encarecimiento de los cánones de arrendamiento y de reducción de la disponibilidad de vivienda permanente, percepción que resultó estadísticamente significativa mediante la prueba de bondad de ajuste aplicada.

La posición mayoritariamente favorable hacia una regulación específica del alojamiento temporal, expresada por más de las tres cuartas partes de la muestra, constituye un insumo relevante para el diseño de instrumentos normativos municipales que permitan equilibrar la actividad turística con el derecho a la vivienda de la población residente del Centro Histórico. Finalmente, se recomienda que futuras investigaciones amplíen el tamaño muestral mediante estrategias de muestreo probabilístico, incorporen datos oficiales de registro municipal y desarrollen diseños longitudinales que permitan estimar con mayor precisión la magnitud del efecto del arrendamiento a corto plazo sobre los precios de arrendamiento y sobre la disponibilidad de vivienda en zonas patrimoniales de ciudades intermedias como Cuenca.

Referencias bibliográficas

Aguilar de Gante, A., y Salinas Arreortua, L. A. (2026). Airbnb en el contexto de turistificación en ciudades medias. El caso del centro histórico de la ciudad de Puebla, México. Revista de Geografía Norte Grande. doi: 10.4067/s0718-34022027000100110

Barron, K., Kung, E., y Proserpio, D. (2021). The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb. Marketing Science, 40(1), 23–47. doi: 10.1287/mksc.2020.1227

Carrión, F. (2017). Centros históricos: ¿es posible y necesario el espacio residencial en su seno? En A. Pineda y M. Velasco (Eds.), Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad (Vol. I, pp. 21–34). Ciudad de México, México: UNAM.

Franco, S. F., y Santos, C. D. (2021). The impact of Airbnb on residential property values and rents: Evidence from Portugal. Regional Science and Urban Economics, 88, 103667. doi: 10.1016/j.regsciurbeco.2021.103667

Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., y Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. Journal of Urban Economics, 119, 103278. doi: 10.1016/j.jue.2020.103278

Horn, K., y Merante, M. (2017). Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston. Journal of Housing Economics, 38, 14–24. doi: 10.1016/j.jhe.2017.08.002

Navarrete Escobedo, D. (2022). La gentrificación trasnacional en América Latina: el caso de San Miguel de Allende. Iztapalapa. Revista de Ciencias Sociales y Humanidades, 43(93), 103–128. doi: 10.28928/ri/932022/atc4/navarreteescobedod

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO]. (1999). Ciudad histórica de Cuenca. Lista del Patrimonio Mundial. Recuperado de https://whc.unesco.org/es/list/863

Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., y Zapata, M. C. (2018). Mercantilización y expansión de la inquilinización informal en villas de Buenos Aires, Argentina. Revista INVI, 33(93), 125–150. doi: 10.4067/S0718-83582018000200125

Rolnik, R., Andrade Guerreiro, I. de, y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo –formal e informal– como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. Cadernos Metrópole, 23(52), 973–995. doi: 10.1590/2236-9996.2021-5209

Wachsmuth, D., y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. Environment and Planning A: Economy and Space, 50(6), 1147–1170. doi: 10.1177/0308518X18778038

Yrigoy, I. (2017). ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova, 21, 1–31. doi: 10.1344/sn2017.21.18573