



Vigilada Mineducación

**ANÁLISIS DEL MERCADO TURÍSTICO EN MEDELLÍN.
UNA APROXIMACIÓN DESDE EL ANÁLISIS DESCRIPTIVO.**

**TOURISM MARKET ANALYSIS IN MEDELLÍN.
A DESCRIPTIVE APPROACH.**

**ESTEBAN MESA GARCÍA
RICARDO JARAMILLO VÉLEZ**

Tesis para optar por el título de Magister en Economía Aplicada

ASESORA: MÓNICA OSPINA

**UNIVERSIDAD EAFIT
ESCUELA DE ECONOMÍA, FINANZAS, y GOBIERNO
MAESTRÍA EN ECONOMÍA APLICADA
MEDELLÍN
2023**

Tabla de Contenido

Resumen	4
Abstract.....	5
Introducción.....	6
1. Planteamiento del problema:	6
2. Justificación	7
3. Objetivos.....	7
3.1 Objetivo General.....	8
3.2 Objetivos Específicos	9
4. Revisión de literatura	9
4.1 Antecedentes Medellín y el caso en otras ciudades del mundo.....	9
5. Marco Teórico	9
6. Metodología.....	12
7. El mercado del turismo en Medellín.....	14
7.1 Generalidades del mercado del turismo.....	15
7.2 La demanda.....	15
7.3 La oferta.....	22
7.4 Implicaciones del mercado del turismo en el mercado laboral.	29
7.5 Sobre el mercado inmobiliario	35
8. Conclusiones.....	37
9. Referencias bibliográficas	37

Lista de tablas

Tabla 1. Llegadas internacionales de turistas extranjeros	17
--	----

Lista de gráficas

Gráfica 1. Visitantes extranjeros por ciudad	17
Gráfica 2. Variación interanual de turistas.....	18
Gráfica 3 Llegada de nómadas digitales al mes	19
Gráfica 4. Llegada de nómadas digitales por mes por cada 100 mil habitantes.....	20
Gráfica 5. Evolución llegada de nómadas digitales	20
Gráfica 7. Tarifa promedio hoteles en Medellín	21
Gráfica 8. Ingresos del mercado de Airbnb.....	22
Gráfica 9. Registros Turísticos por ciudad y Año.....	23
Gráfica 10. Área licenciada en hoteles en Antioquia	24
Gráfica 11. Promedio mensual de ingreso por bien.	24
Gráfica 12 Ratio de ocupación.....	25
Gráfica 13. Número de apartamentos ofertados.....	26
Gráfica 14. Ingresos mensuales del mercado de Airbnb en Medellín.....	26
Gráfica 15. Tasa de ocupación VS tarifa diaria promedio en Medellín.	27
Gráfica 16. Oferta de Airbnb disponible en Medellín.....	27
Gráfica 17. Ganancia promedio por unidad.	28
Gráfica 18. Ganancias totales del mercado de Airbnb en Medellín, mes por mes, últimos 4 años.....	29
Gráfica 19. Evolución del número de ocupados por sector en Medellín A.M.	30
Gráfica 20. Histórico de ocupados en las ramas directamente relacionadas con turismo	31
Gráfica 21. Participación de los ocupados en las ramas relacionadas con el sector turístico con respecto al total de ocupados	32
Gráfica 22. Porcentaje de la población ocupado en el sector turístico por ciudades principales	32
Gráfica 23. Porcentaje de la población ocupado en el sector de servicios de	33
Gráfica 24. Porcentaje de la población ocupado en el sector de Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios.....	34
Gráfica 25. Variación del Desempleo vs Flujo de turistas (2015-2023)	35
Gráfica 26. Arriendo por Metro Cuadrado Abril 2023	36
Gráfica 27. Variación metro cuadrado enero-abril 2023.....	36

Resumen

El mercado del turismo en Medellín está atravesando grandes cambios en los últimos años. Se hace posible evidenciar un aumento considerable en la demanda turística, la cual a su vez ha estado acompañada de un desplazamiento en la oferta, en la medida en que el mercado busca responder a las nuevas características de la demanda. En el presente trabajo se hace una aproximación al mercado del turismo, evaluando las variaciones en la oferta y la demanda a partir del análisis descriptivo de datos disponibles sobre la llegada de extranjeros, la ocupación hotelera, el mercado de Airbnb, los nómadas digitales, el empleo, los precios de los arrendamientos y otros relevantes para comprender el cambio en el comportamiento de este mercado.

Encontramos que se ha dado un choque en la demanda pos pandemia, lo cual genera un desplazamiento de la curva de la demanda por cambios en las preferencias de los turistas y gracias en parte a la devaluación del peso, lo que favorece la llegada de turistas extranjeros.

En cuanto a la oferta, encontramos que en la ciudad hubo un incremento en los registros del Registro Nacional de Turismo, aumentó la cantidad de camas disponibles y aumentó significativamente los ingresos por Airbnb.

Palabras clave: mercado del turismo, oferta turística, demanda turística, hospedaje, nómadas digitales, empleo.

Abstract

The tourism market in Medellín has undergone significant changes in recent years. It is possible to observe a considerable increase in tourist demand, which in turn has been accompanied by a shift in supply, as the market seeks to respond to the new characteristics of the demand. This paper provides an overview of the tourism market, evaluating variations in supply and demand based on the descriptive analysis of available data on foreign arrivals, hotel occupancy, the Airbnb market, digital nomads, employment, rental prices, and other relevant factors to understand the change in behavior of this market.

We find that there has been a shock in demand post-pandemic, which results in a shift in the demand curve due to changes in tourist preferences, partly due to the devaluation of the peso, which favors the arrival of foreign tourists.

As for the supply, we find that there was an increase in registrations in the National Tourism Registry in the city, the number of available beds increased, and the income from Airbnb increased significantly.

Keywords: tourism market, tourism supply, tourism demand, lodging, digital nomads, employment.

Introducción

Durante el siglo XX, la economía de Medellín giró principalmente en torno a actividades industriales. Sin embargo, en los últimos años al surgimiento de actividades ligadas a los servicios, se debe sumar el boom del turismo. ese cambio en la vocación histórica, los recursos que genera, y la incidencia en otros mercados, resulta importante conocer las características del mercado del turismo en Medellín.

Uno de los beneficios que ha traído el turismo es la diversificación económica que vive la ciudad, esto se refiere al proceso por medio del cual una economía se expande a partir de su base tradicional para incluir nuevas industrias y sectores. Esto puede hacer a la economía más resistente a los shocks, promover el crecimiento económico a largo plazo y proporcionar nuevas oportunidades de empleo (OECD y World Trade Organization, 2019). En Medellín, la diversificación económica ha sido fundamental para la transformación de la ciudad. El turismo ha jugado un papel crucial en este proceso, según la Alcaldía de Medellín (2022), en los grupos de gasto en turismo “sobresale que el 17,7 % del gasto total de los turistas nacionales y extranjeros en Medellín se concentró en la categoría de hoteles, seguido por el gasto en vestuario (12,5 %), el gasto en restaurantes (11,0 %) y los gastos clínicos (9.2 %), entre otros” (p.32).

Según datos de la Organización Mundial del Turismo (OMT, 2023), a nivel mundial post-pandemia, la industria ha tenido una recuperación casi del 80% en aspectos de llegadas internacionales, donde Suramérica para el primer trimestre del 2023 ha logrado recuperar sus niveles de ingreso por turismo en un 86% respecto a los valores del 2019. Lo anterior no solo indica una recuperación relevante del sector, sino que, en algunos casos, como hemos dicho, indica una oportunidad directa de transformar la economía regional bajo una tecnificación y profesionalización de la actividad. En este sentido, la intencionalidad del presente trabajo es hacer un análisis de la incidencia que genera el crecimiento turístico en el mercado laboral de la ciudad.

Desde el punto de vista de un mercado, en Medellín confluyen un incremento de la oferta y la demanda. Se verá cómo en la oferta se han incrementado las empresas turísticas, las áreas licenciadas para hotelería, la disponibilidad de propiedades para Airbnb, los vuelos a la ciudad y algunos otros indicadores. Por el lado de la demanda, se verá un importante aumento en el flujo de turistas extranjeros, sus características, su consumo promedio y el fenómeno de los “*nómadas digitales*” que ha surgido, impulsando directamente la oferta y la demanda. En este sentido, la intencionalidad del presente trabajo es hacer un análisis del mercado turístico en Medellín con una aproximación desde el análisis descriptivo tanto desde la oferta como de la demanda. En ese orden de ideas, el trabajo se divide en 10 secciones empezando por la introducción; luego se realiza el planteamiento del problema; en la tercera su justificación; en

la cuarta se plantea el objetivo principal y los específicos; en la quinta se hace una revisión de la literatura relacionada con el objeto del trabajo; en la sexta se presenta el marco teórico; en la séptima la metodología; en la octava se revisa el mercado del turismo en la ciudad de Medellín; en la novena se encontrarán las conclusiones, y por último se presentan las referencias y los anexos.

1. Planteamiento del problema:

El turismo puede ser un catalizador para el desarrollo económico y social a nivel local y regional. Según el World Travel & Tourism Council (WTTC, 2023), el turismo genera directa e indirectamente empleo, ingresos y oportunidades de negocios en una variedad de sectores relacionados. En Colombia, para el término de 2023 se proyecta que el sector turístico supere por 4.6% los niveles de empleo del sector turístico de 2019, ya que alcanzará los casi 1.3 millones de puestos de trabajo; el 5.5% del total de los empleos en el país.

Medellín parece estar viviendo un cambio en su vocación económica generado por un choque en la demanda por un aumento en la cantidad de turistas, principalmente extranjeros, que están llegando a la ciudad. Esto implica cuestionarse sobre los efectos de este cambio en el mercado del turismo tanto desde el comportamiento de la oferta como la demanda. Este trabajo realiza una aproximación al mercado del turismo y sus dinámicas de la demanda y oferta para analizar su comportamiento y sus determinantes.

2. Justificación

La transformación en la vocación productiva de una ciudad no solo es esencial para el diseño de políticas públicas efectivas, sino que también desempeña un papel fundamental en la capacidad de la ciudad para mantener su competitividad en un mundo en constante evolución. A medida que los patrones de demanda y oferta cambian, las ciudades deben adaptarse rápidamente para no quedarse rezagadas. Esta adaptación no solo se refleja en la inversión en nuevos sectores económicos, sino también en la revitalización de infraestructuras y la promoción de la innovación. Una comprensión profunda de esta transformación no solo es necesaria para el presente, sino que sienta las bases para un futuro donde las ciudades pueden prosperar, ofrecer oportunidades económicas a sus ciudadanos y contribuir al desarrollo sostenible a nivel regional y global.

Comprender la transformación en la vocación productiva de una ciudad es esencial para desarrollar políticas públicas efectivas que puedan adaptarse a las demandas cambiantes de la sociedad y la economía. Esta comprensión proporciona una base sólida para la toma de decisiones informadas, permitiendo a las autoridades locales identificar oportunidades de desarrollo, estimular la inversión en sectores clave y promover la formación de una fuerza laboral adecuadamente calificada. Así, al estar al tanto de los cambios en la vocación

productiva, las ciudades pueden avanzar hacia un futuro más próspero y sostenible, mejorando la calidad de vida de sus habitantes y garantizando un crecimiento económico duradero.

Medellín es un ejemplo destacado de una ciudad que ha enfrentado múltiples transformaciones en su historia. Pasó de ser un centro de consumo en la floreciente industria cafetera a principios del siglo XX a convertirse en uno de los principales polos de desarrollo industrial del país en la década de 1970 (Palacios & Safford, 2012). Además, Medellín ha experimentado cambios significativos en respuesta a dinámicas criminales, pasando de ser una de las ciudades más violentas del mundo a ser reconocida como un ejemplo de innovación y resiliencia. Todas estas transformaciones, desde su vocación productiva hasta su cambio de imagen, se lograron mediante políticas públicas efectivas que supieron comprender los problemas y trazar una hoja de ruta informada para que la ciudad pudiera adaptarse a los desafíos y aprovechar al máximo sus oportunidades.

En el futuro cercano, Medellín se enfrenta a una nueva transformación en su vocación económica, alejándose de su papel como ciudad de servicios, donde se destacaron los bancos y las aseguradoras, y dirigiéndose hacia un enfoque más orientado al turismo. El mundo está empezando a mirar a Medellín por su resiliencia, su entorno montañoso y la hospitalidad de sus habitantes. Esta transición podría ser un fenómeno coyuntural o una transformación genuina con implicaciones significativas para las empresas y los ciudadanos. Traerá nuevas oportunidades de inversión y aumentará los ingresos fiscales, pero comprender plenamente el mercado turístico es esencial para maximizar los beneficios sociales y tomar decisiones estratégicas informadas.

En este contexto, este trabajo busca analizar los determinantes de la oferta y la demanda turística en la ciudad de Medellín, con el objetivo de comprender las implicaciones de este cambio de vocación que ya se está gestando en sus etapas iniciales. Se espera que estas implicaciones se intensifiquen a medida que la nueva industria turística se consolide en la ciudad. Este análisis servirá como base para informar el desarrollo de políticas públicas que permitan a la ciudad reaccionar y adaptarse de manera efectiva a esta transformación, aprovechando al máximo las oportunidades que se presenten y garantizando un futuro próspero y sostenible para sus habitantes.

3. Objetivos

3.1 Objetivo General

El objetivo general se orientó en realizar una aproximación al mercado del turismo en Medellín desde un análisis de la oferta y la demanda y sus determinantes, específicamente para cambios entre el 2012 y 2023. Es importante precisar que el análisis se realiza con corte al mes de agosto de gran parte de las variables en estudio.

3.2 Objetivos Específicos

- a) Comprender los determinantes de la oferta en el mercado del turismo en Medellín, específicamente en el período 2012-2023, con perspectiva microeconómica.
- b) Estudiar los determinantes de la demanda en el mercado del turismo en Medellín, específicamente en el período 2012-2023, con perspectiva microeconómica.
- c) Analizar del mercado laboral siguiendo los parámetros de la cuenta satélite de turismo del DANE.

4. Revisión de literatura

4.1 Antecedentes Medellín y el caso en otras ciudades del mundo.

El turismo en Medellín, la segunda ciudad más grande de Colombia y ubicada en el Valle de Aburrá ha experimentado un notable crecimiento en las últimas décadas, convirtiéndose en un destino turístico emergente de América Latina. La ciudad, antes asociada con la violencia del narcotráfico, ha experimentado una transformación significativa, destacándose por su proceso de resiliencia, desarrollo urbano y mejora de la seguridad (Brida et al., 2021). Este cambio ha sido impulsado en parte por una decidida apuesta por el turismo como motor de desarrollo económico y social, permitiendo la diversificación de la economía y atrayendo tanto a turistas nacionales como internacionales (Alcaldía de Medellín, 2018).

Medellín, siendo una de las ciudades principales de Colombia, ha transformado su desarrollo urbanístico y sus cualidades estructurales en un atractivo turístico para nacionales y extranjeros, además de haber logrado superar (y sobre todo capitalizar) sus antecedentes violentos y el desastre social causado por la guerra y el narcotráfico de los años ochenta (Giraldo, Van Broeck & Posada, 2014). Desde el año 2000, con el primer Plan de Desarrollo turístico para la ciudad de Medellín, se han integrado diferentes políticas que han tenido como objetivo desarrollar la actividad turística y atraer visitantes de todo el mundo con enfoque inicial en el turismo de negocios por medio de la creación de diferentes espacios de intercambio nacionales e internacionales, como foros empresariales y ferias de diferentes sectores. El turismo ha jugado un papel clave en la promoción del patrimonio cultural y natural de la ciudad, contribuyendo a fortalecer su identidad y a fomentar el orgullo cívico entre sus habitantes (Brida et al., 2021).

En este sentido es interesante el trabajo de Giraldo, Van Broeck & Posada (2014), ya que hacen una revisión de las condiciones y características de la oferta y la demanda turística de la ciudad analizando la historia violenta, la temática, los acontecimientos pasados y cómo ciudades en el mundo han logrado convertir esto a favor de la transformación de su oferta turística.

En la literatura, se destaca la importancia de la relación entre el turista y el residente, las condiciones de su interacción y la satisfacción local respecto a la evolución turística. Durkin, Soldic & Dawyer (2022), llevaron a cabo un estudio de satisfacción en Zagreb, donde argumentan que la percepción de los habitantes es positiva respecto a la dinamización económica tras el turismo, y además resaltan que los promotores turísticos deben generar una mayor interacción turista – local aumentando los indicadores de participación (véase también; Xing Su, Spierings & Hooimeijer, 2022; Espinosa, 2016).

En esa línea existen ciudades que han generado su atractivo mediante el fortalecimiento de diferentes características que pueden despertar el interés de los turistas. Algunas lo han hecho desde indicadores de sostenibilidad y apostando fuertemente a la marca verde como atractivo turístico (véase, por ejemplo: Andersson & James, 2018; Ruiz, De la Cruz, & Vázquez, 2019; Mahmoud Ouria, 2019). La percepción de sostenibilidad y su interacción turista – local suele generar buenos resultados respecto a la satisfacción tanto del local como del turista, donde la creación de una cultura verde y la generación de destinos sostenibles suele tener mejores sensaciones de satisfacción entre los agentes, donde se promueve la generación de mejores políticas consecuentes al crecimiento económico, la satisfacción social, y la generación de bienestar.

Por su parte, Fistola & La Rocca (2017), desarrollan el concepto de sostenibilidad urbana y entropía urbana (lado oscuro del sistema urbano) evaluando las capacidades de los sistemas urbanos y las afectaciones de los flujos de turismo en cuanto a los procesos organizativos de las ciudades, donde hace especial énfasis en resultados de crecimiento turístico con políticas de gestión no planificadas y la importancia de relacionar la economía urbana, y sostenibilidad turística con procesos eficientes de planificación. Mostrando un camino alternativo, Slager (2020), muestra como en Detroit, Estados Unidos se ha consolidado un destino turístico entorno a la apreciación ruinas y decadencia urbana, y el fracaso de las políticas públicas respecto a la construcción de la ciudad, donde paradójicamente esto se ha convertido en una forma de desarrollo económico en este lugar. Existen pues, diferentes artículos académicos sobre la relación del turismo y el desarrollo de las ciudades.

Autores como Bock (2015) estudian la naturaleza cambiante del turismo urbano y cómo puede cambiar el futuro de las ciudades tras la aceleración y consolidación del nuevo tipo de turismo experiencial y sobre todo su relación con las nuevas tecnologías lo que abre una brecha de discusión respecto a los nuevos retos de planificación metropolitanos y la influencia de las decisiones entorno a la política pública. Diferentes artículos proponen enfoques también interesantes en diferentes ciudades del mundo las cuales están vinculadas económica y socialmente al turismo y se generan diferentes fenómenos: La evaluación de impacto de los eventos en el desarrollo turístico de las ciudades (Shanshan Lu, Weiwei Zhu & Jiuchang Wei, 2019), o la transformación de los espacios urbanos de consumo turístico (Zhang, Deng, Wang & Yuan, 2021).

Es muy característico de los destinos que tienen una profunda la identificación cultural, la transformación de un producto turístico basado en la oferta cultural y la exposición de esta. Álvarez & Yarcán (2010) exponen el caso de Estambul como una ciudad mundial, donde resaltan la importancia de cohesionar un producto turístico tras la generación de una identidad cultural y el peligro de una reducción de la influencia de este valor en los visitantes.

El turismo es una actividad que genera demanda en muchos sectores y mercados relacionados directa e indirectamente con el servicio turístico como tal, en consecuencia, los lugares con actividad turística económicamente relevante desarrollan capacidades y encuentran retos que van más allá de la prestación de servicios. Algunos de estos aspectos que se desarrollan en la literatura académica son el de la competitividad (Fayos – Solá, 1994) y la diversificación económica que buscan estimular las ciudades a través de la creación de valor, marca ciudad “City Branding” (Herget, Petru, & Abrahám, 2015) y la generación de confianza no solo en turistas, sino en inversores u otros mercados como el flujo de estudiantes o actualmente los llamados nómadas digitales, además del estudio del comportamiento económico de las diferentes industrias locales y el alcance del turismo dentro de una articulación de diferentes agentes.

Tras una revisión de las diferentes características y sinergias que generan los movimientos turísticos en las ciudades, surgen preocupaciones reiteradas en los habitantes y entes gubernamentales. La gentrificación suele ser un problema fundamental y muy relacionado con el crecimiento del turismo y la literatura académica presenta algunos resultados negativos respecto a este tema. Sánchez- Ledesma et al (2020), hace una recolección documentada de de gentrificación turística, donde presentan el caso del barrio gótico en Barcelona, y la afectación de este fenómeno en los residentes, donde se exponen cambios negativos como la pérdida de la identidad, cambios ambientales, contaminación, especulación inmobiliaria, cambios en servicios, y activismo.

Por otra parte, están las relaciones directas entre el turismo y la afectación de los índices económicos más relevantes como el empleo, el PIB, y la inflación, donde a pesar de demostrarse una relación positiva entre el crecimiento económico con el desarrollo turístico, también existe evidencia de que suelen generarse efectos negativos como la inflación. Sulasmiyati (2019), relaciona la influencia de la inflación en el número de turistas extranjeros que visitan Indonesia, donde hace una regresión lineal múltiple para determinar la relación entre el flujo de turistas y el crecimiento con la inflación. Además de estudiar el efecto de la inflación nacional respecto a quienes visitan el país, suele demostrarse sobre todo que los altos flujos de turistas pueden generar una alta inflación regional, afectando directamente a los ciudadanos locales. Shaari, Ahmad & Razali (2018) hacen un modelo Autorregresivo de Retardos Distribuidos (ARDL) con datos del IPC buscaron determinar el nivel de influencia de la demanda turística en la inflación en Malasia, donde los resultados muestran una fuerte

relación entre el movimiento turístico y la inflación en el corto y largo plazo (Véase también: Kirca & Ozer, 2020).

De esta forma, se ha comprobado y documentado la relación entre el turismo y el desarrollo social y económico en las ciudades. Los retos que enfrenta Medellín a la luz de la revisión de literatura suelen ir en torno a la forma de aprovechar mejor los recursos provenientes del turismo y mitigar los efectos negativos de la alta demanda y diferentes externalidades que pueden generar insatisfacción de los locales afectando la interacción residente - visitante. Para lograrlo es fundamental revisar en profundidad los efectos que el mercado del turismo actual, que ya no es el mismo del 2014 ni del 2018, tiene en otros mercados y en la calidad de vida de los ciudadanos.

5. Marco Teórico

El turismo es una industria de gran importancia en muchas economías locales y globales, esta ha crecido sostenidamente desde la segunda guerra mundial (UNWTO, 2020). Las implicaciones de esta industria en una economía local pueden entenderse a partir del análisis de un conjunto de compradores y vendedores de un bien llamado turismo, esto permite identificar patrones de comportamiento que se reflejan en la realidad. Este mercado se divide entre oferta y demanda, aquellos que quieren el producto y aquellos que lo ofrecen, ambos “lados” del mercado se encuentran en un punto medio donde el precio satisface a los dos, el precio de equilibrio, el cual se puede alterar por cambios en las preferencias de los consumidores y los cambios tecnológicos en la oferta. El análisis de estos cambios es lo que permite vislumbrar potenciales impactos del turismo en la economía en general.

Ante un cambio en la demanda positivo, es decir, que los consumidores quieran consumir más del bien por un cambio en las preferencias, lo que sucederá dependerá de la capacidad de reacción de los oferentes. Si, por ejemplo, los oferentes no son capaces de reaccionar, el precio aumentará y la demanda crecerá parcialmente; y de manera análoga, si los oferentes son capaces de reaccionar, el precio volverá a sus niveles de equilibrio inicial y las cantidades aumentarán aún más. En este caso el turismo bajo esta perspectiva, toda vez que es posible afirmar que Medellín se ha enfrentado a un choque en la demanda en los últimos años que ha hecho que se desplace el equilibrio del mercado.

Suponiendo la función de demanda:

$$D_x = f(P_x, P_y, Y, G, Z...)$$

Donde D_x es la demanda por el turismo en Medellín, P_x es la tarifa promedio de gasto de un turista en Medellín, P_y es el precio de los demás bienes de consumo, Y determina el ingreso de los consumidores, lo cual es una medida del poder adquisitivo de extranjeros en el país, G

representa las preferencias de los consumidores sobre las diferentes opciones de consumo, entre ellas es turismo y finalmente Z que son otras variables que exploran la evolución a través del tiempo de los flujos migratorios, la ocupación hotelera, el tamaño de ese mercado en Medellín, y la llegada de nómadas digitales.

En este caso, las preferencias de los consumidores han cambiado en los últimos años. Después de la pandemia, el consumo se ha diversificado haciendo que el turismo en destinos como Medellín crezca por encima de otros lugares de Colombia y del mundo, esto gracias a en parte a su biodiversidad, cultura, y entretenimiento. Adicionalmente, la flexibilidad laboral ha facilitado la aparición de otros fenómenos de consumo como los nómadas digitales. De igual forma, dada la devaluación del peso colombiano, especialmente en 2022, los ingresos en divisas de extranjeros, principalmente en dólares, le permite quedarse más días y/o desarrollar más actividades dentro la ciudad sin afectar en gran medida el presupuesto para otros bienes de consumo, ya que su capacidad adquisitiva relativa es mayor, es decir se volvió mucho menos costoso consumir turismo en Medellín por lo que pueden consumirlo más. Así las cosas, cambios en las preferencias, sumado a cambios en el precio (por la TRM) han generado cambios en las cantidades causando un desplazamiento de la curva de la demanda que se analizará en este trabajo.

El cambio en las preferencias se puede explicar por el cambio en la imagen de la ciudad. Medellín, antes asociada con la violencia del narcotráfico, ha experimentado una transformación significativa, destacándose por su proceso de resiliencia, desarrollo urbano y mejora de la seguridad (Brida et al., 2021). Este cambio ha sido impulsado en parte por una decidida apuesta por el turismo como motor de desarrollo económico y social, permitiendo la diversificación de la economía y atrayendo tanto a turistas nacionales como internacionales (Alcaldía de Medellín, 2018). La atracción de turistas ha generado beneficios para diversos actores, como el sector privado, al incrementar sus ingresos y oportunidades de negocio, y el sector público, al obtener recursos fiscales y oportunidades de inversión en infraestructura y servicios públicos. Asimismo, el turismo ha jugado un papel clave en la promoción del patrimonio cultural y natural de la ciudad, contribuyendo a fortalecer su identidad y a fomentar el orgullo cívico entre sus habitantes (Brida et al., 2021).

Ahora, suponiendo la función de oferta:

$$O_x = f(P_x, r, z, H)$$

Donde Q_x es la oferta por el turismo en Medellín, P_x es la tarifa promedio que se cobra por estos servicios, r es el precio de los factores de producción, z determina la tecnología de producción, y finalmente H representa el número de empresas que pueden ofrecer este tipo de bien. Como análisis complementario, también se explora la reacción de la oferta de los servicios asociados directa o indirectamente al turismo, ante un choque como el mencionado.

Cómo se expuso previamente, si la oferta no es capaz de “absorber” el choque, es previsible un aumento de precios que no solo afecte a los extranjeros que consumen el turismo, sino a los locales que también consumen bienes relacionados con el turismo, sobre los cuales también puede haber un aumento de precios. En la práctica, se debería de ver una reacción en el mercado del trabajo y del capital, dado que son insumos en la función de producción de los oferentes y un cambio en el precio, en el caso de que la oferta reaccione parcialmente.

La combinación de ambas perspectivas, demanda y oferta permitirá analizar si hay un cambio en el equilibrio del mercado por cambios en la oferta y/o por cambios en la demanda. Dado que no es posible determinar esto empíricamente, se plantea un análisis de los determinantes de la demanda y la oferta para así tener una adecuada aproximación al mercado del turismo en Medellín.

6. Metodología

Cómo se menciona en el marco teórico, este trabajo pretende analizar el turismo desde la perspectiva dual de la oferta y la demanda. Para esto, se evaluará el comportamiento de diferentes variables a través del tiempo para las principales ciudades del país, y en casos puntuales donde los datos estén disponibles, se hará una comparación con otras ciudades para así, desde un análisis descriptivo, hacer una aproximación al mercado del turismo en Medellín.

En esta línea, para documentar el cambio en la demanda de este mercado se explora la evolución a través del tiempo de los flujos migratorios provistos por la Unidad Administrativa Especial Migración Colombia (UAEMC), la ocupación hotelera, la demanda de los servicios de Airbnb y el tamaño de ese mercado en Medellín, y la llegada de nómadas digitales. Este análisis permite dar luces alrededor de la existencia de un choque positivo en la curva de la demanda posterior a la pandemia, es decir un movimiento hacia la derecha de la curva, y como consecuencia un cambio consecuente en su punto de equilibrio.

De igual forma, para analizar la oferta, se utilizarán la cuenta satélite de turismo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) para analizar el comportamiento del mercado laboral asociado con los servicios propios del turismo. Tal como se mencionó en la sección anterior, el trabajo es un insumo de producción de la oferta en este mercado. Por otra parte, se mostrará con indicadores de bienes ofertados en Airbnb, crecimiento de habitaciones en hoteles, áreas licenciadas para hoteles y otras inversiones relacionadas, como la oferta se va desplazando para atender la demanda en la nueva realidad del mercado del turismo. Adicionalmente, si se observa un incremento de los precios, esto servirá como evidencia de que la oferta no se ha podido mover en la misma magnitud que la demanda.

Entre tanto, es importante destacar que debido a la unidad de análisis (Medellín) y a la temporalidad en la que se encontró la información no fue posible realizar un modelo puesto que, algunas variables están en un momento del tiempo y otros una serie de tiempo. En este sentido, establecer una relación lineal a través de Mínimos Cuadrados Ordinarios con la robustez que exigen sus estimadores sólo contaría con máximo 11 observaciones (2012-2022) siempre y cuando todas las variables contaran con la misma temporalidad. Es por ello que el foco e interés de acuerdo con nuestros perfiles está en analizar este mercado porque nuestro rol se centra en entender un fenómeno que está viviendo la ciudad. Por ello se avanzó en identificar qué era lo que existía, en materia de información y como alternativa de análisis nos adentramos en una caracterización del mercado con el fin de entenderlo desde las diferentes perspectivas, y aterrizarlo desde cómo se analiza desde un enfoque microeconómico.

7. El mercado del turismo en Medellín

7.1 Generalidades del mercado del turismo

En los últimos años, la industria del turismo ha experimentado un crecimiento continuo y una significativa diversificación, convirtiéndose en uno de los sectores económicos de mayor crecimiento en el mundo. El turismo a nivel global mantiene una estrecha relación con el desarrollo y ha presenciado la aparición de un número cada vez mayor de nuevos destinos turísticos. Esta dinámica ha consolidado al turismo como un elemento fundamental para el progreso socioeconómico.

La contribución del turismo desde el punto de vista de mercado tiene un espectro bastante amplio donde es vinculante directo con muchos indicadores socioeconómicos, además de interrelacionarse a la perfección con una gran cantidad de industrias estimulando el crecimiento en su conjunto de las economías regionales. El número de turistas internacionales y el gasto turístico han experimentado un aumento sostenido, lo que lo convierte en uno de los motores clave de la economía global. Este crecimiento ha sido impulsado por una combinación de factores, incluyendo una creciente disposición a viajar, un mayor acceso a destinos a través de la conectividad global y una creciente conciencia de la importancia de experimentar otras culturas y lugares.

En términos macroeconómicos, el impacto del turismo es innegable, pues, contribuye significativamente al Producto Interno Bruto (PIB) de numerosos países, genera empleo en una variedad de sectores como el hotelaría, el transporte y la alimentación, y fomenta el desarrollo de infraestructuras para satisfacer las demandas de los viajeros. Esta interconexión con otras industrias lo convierte en un pilar fundamental de la economía de muchas naciones.

El mercado turístico también ha experimentado una diversificación importante en cuanto a las ofertas de viajes y experiencias. Los viajeros ahora tienen acceso a una amplia gama de

opciones, desde turismo de aventura y bienestar hasta turismo cultural y ecológico. Esta diversificación refleja la creciente demanda de experiencias de viaje personalizadas y auténticas por parte de los turistas. La tecnología y la transformación digital han sido disruptivas en el mercado turístico. La reserva en línea, las aplicaciones de viaje y la inteligencia artificial han transformado la forma en que los viajeros planifican y disfrutan de sus escapadas. Las empresas turísticas se esfuerzan por mantenerse al día con estas tendencias tecnológicas para mejorar la experiencia del cliente y mantener su competitividad.

La sostenibilidad es otra tendencia importante en el mercado turístico actual. Los viajeros están cada vez más interesados en apoyar destinos y empresas que practican el turismo sostenible y respetan el medio ambiente y las culturas locales. Esto ha llevado a un aumento en la conciencia ambiental y a la adopción de prácticas más responsables en la industria turística. En términos generales, el mercado turístico es un sector dinámico y en constante evolución que desempeña un papel fundamental en la economía global. Está marcado por un crecimiento sostenido, una diversificación de ofertas, la influencia de la tecnología y la creciente importancia de la sostenibilidad. Estos factores, junto con desafíos como la regulación gubernamental y la competencia global, continuarán configurando la industria del turismo en el futuro.

7.2 La demanda

Según el informe mensual de turismo del ministerio de Comercio, Industria y Turismo (Junio – Julio, 2023) , los visitantes no residentes en Colombia aumentaron en un 117% en 2022 respecto al 2021, y un 237% respecto al 2020; y aunque esta cifra puede parecer obvia tras la crisis por el Covid 19 que paralizó la industria, se puede evidenciar que en el año 2022 las cifras superaron ampliamente aquellas de la que en la pre-pandemia que se presentan a continuación en la Tabla 1, lo que comprueba el crecimiento acelerado en el flujo de turistas extranjeros en el país.

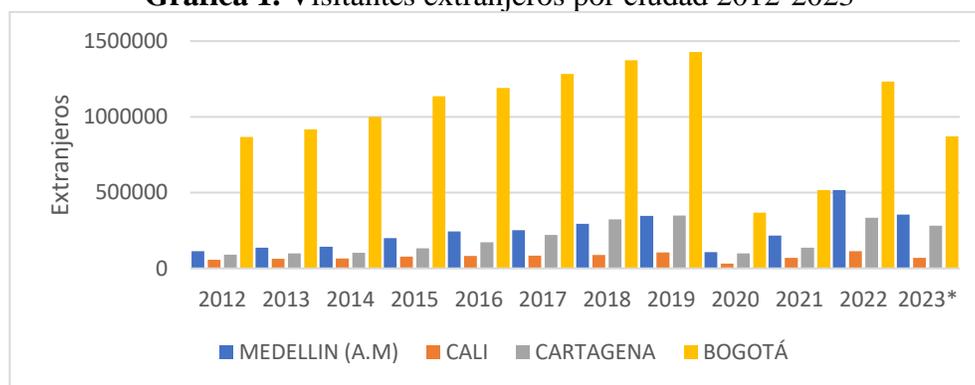
En este primer punto (ver tabla 1), se tomó la base de datos platinum – Migración Colombia, y se filtraron los registros de los visitantes no residentes en Colombia en el aeropuerto principal de la ciudad, relacionados con la actividad turística, y con la ciudad de hospedaje. A partir de esta combinación que se ampliará más adelante, se ve una relación directa entre el flujo de turistas y la pernoctación, que es un factor de movimiento económico directo. Para ello, se construyó la tabla de datos a partir de los registros de los aeropuertos de Bogotá, Medellín, Cali y Cartagena:

Tabla 1. Llegadas internacionales de turistas extranjeros 2012-2023

AÑOS	MEDELLIN (A.M)		CALI		CARTAGENA		BOGOTÁ	
	Extranjeros	Variación (%)	Extranjeros	Variación (%)	Extranjeros	Variación (%)	Extranjeros	Variación (%)
2012	113,589	-	57,669	-	90,274	-	867,408	-
2013	136,049	19.77	64,326	11.54	98,058	8.62	918,910	5.94
2014	143,192	5.25	64,973	1.01	103,476	5.53	999,648	8.79
2015	199,491	39.32	77,770	19.70	131,840	27.41	1,136,369	13.68
2016	243,966	22.29	81,951	5.38	172,375	30.75	1,189,790	4.70
2017	252,504	3.50	83,658	2.08	221,198	28.32	1,283,252	7.86
2018	293,271	16.15	88,725	6.06	322,784	45.93	1,372,774	6.98
2019	347,642	18.54	104,830	18.15	349,714	8.34	1,427,903	4.02
2020	107,880	- 68.97	31,043	- 70.39	99,545	- 71.54	368,562	- 74.19
2021	217,210	101.34	69,297	123.23	135,816	36.44	516,204	40.06
2022	516,842	137.95	113,511	63.80	334,472	146.27	1,233,599	138.98
2023*	355,617	-	69,278	-	281,872	-	871,128	-

Fuente: Elaboración de los autores empleando la base de la UAEMC

Gráfica 1. Visitantes extranjeros por ciudad 2012-2023

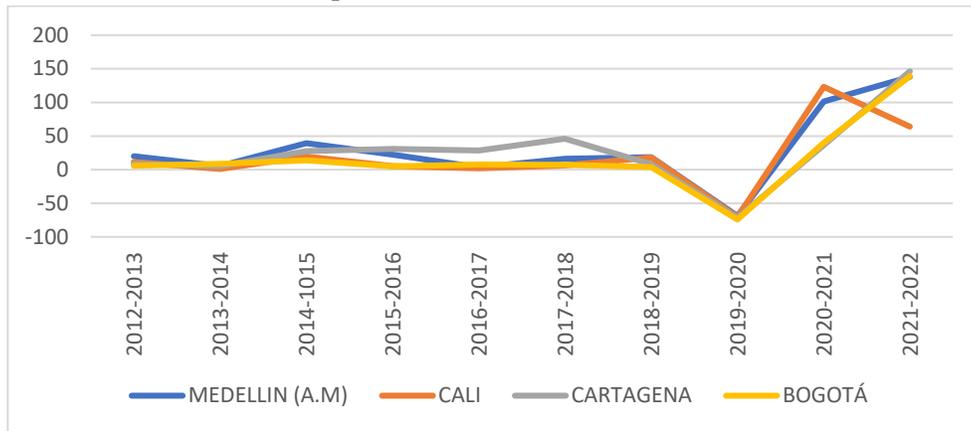


Fuente: Elaboración de los autores empleando la base de la UAEMC

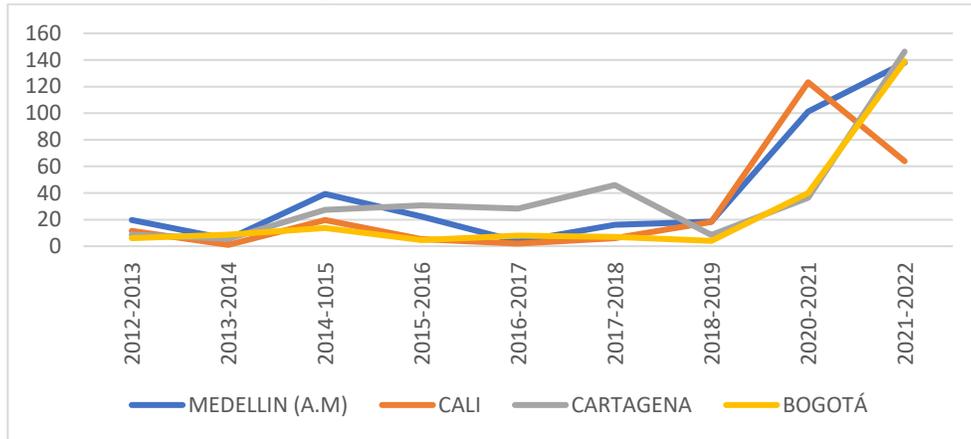
Se puede observar claramente un efecto similar en las 4 ciudades entre el 2012-2019, con un crecimiento sostenido en la cantidad de turistas extranjeros, el cual se ve interrumpido por la pandemia. Según datos del informe del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (2023), Bogotá recibió el mayor número de extranjeros no residentes con un 38.8% seguido de Medellín, Cartagena y Cali, teniendo en cuenta que el mismo informe nos dice que el aeropuerto de Bogotá (principal del país) concentró el 69.5% de las llegadas internacionales en el 2022. Esta variación positiva en la llegada de turistas extranjeros se ha consolidado, por ejemplo, en abril 2023 aumentó en un 25.2% con respecto al mismo mes de 2022. A continuación, la gráfica 2 representa la variación interanual (%) por ciudades del flujo de turistas.

Gráfica 2. Variación interanual de turistas 2012-2022

Panel A. Información con año de pandemia 2020



Panel B. Información sin año de pandemia 2020



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base de la UAEMC

Esta gráfica muestra el comportamiento de la variación interanual desde el 2012 – 2022 donde se puede ver que el crecimiento en el flujo de turistas extranjeros era positivo hasta el 2019, y para el año de la pandemia hubo una caída obvia en estos valores donde Medellín fue la menos afectada, y tras la reactivación se convirtió en la segunda ciudad con mayor flujo superando a Cartagena. Además de estos valores expresados en la tabla 1 y representados en los gráficos, Medellín particularmente en el periodo de estudio 2012 – 2022 ha sido la que ha tenido un mayor crecimiento en el flujo de extranjeros turistas con una variación del 355.1% tomando los visitantes del año 2012 (113,589) y los del 2022 (516,842).

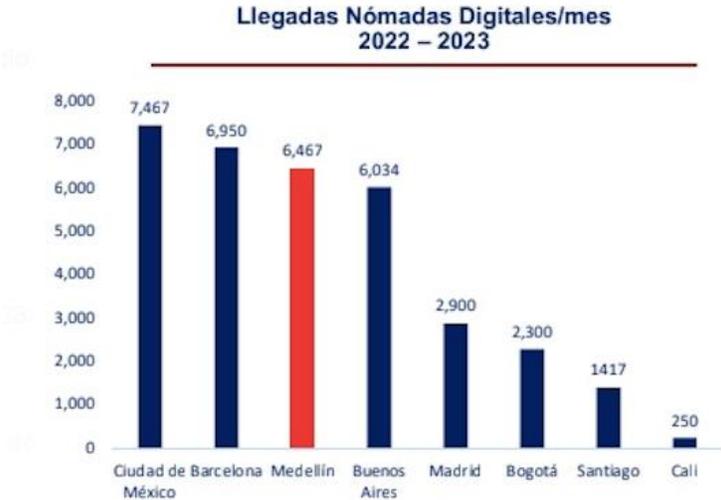
El registro estadístico del flujo de extranjeros suele tener sus complicaciones al analizar datos recopilados sobre todo en los puestos de control Migratorio oficiales, la información para Medellín corre el riesgo de distorsionarse debido a que el control migratorio oficial y principal está en el Aeropuerto el Dorado de Bogotá. Si se hace la combinación entre el puesto de control migratorio (Aeropuerto el Dorado – Bogotá) y el departamento de pernoctación – Antioquia –

encontramos que para el año 2022 88,390 turistas hicieron el control migratorio en Bogotá, pero su destino fue Medellín, y para el año 2023, ya van más de 90,000 extranjeros que hacen su registro en la capital, pero llegan a Medellín a pernoctar.

Ahora bien, la Alcaldía de Medellín (2022) ha informado que la ciudad alcanzó el pico más alto en la llegada de pasajeros con un incremento de 49% entre 2019 y 2022 al pasar de 929,830 a 1,386,153, entre otras cosas porque hoy tiene la mejor conectividad aérea con vuelos directos a 18 destinos internacionales. Hay que decir que también que la ciudad recibe, además del turismo tradicional, visitantes con temporalidades largas, incluso permanentes, quienes encuentran en la ciudad una oportunidad de inversión, o un lugar donde pueden trabajar remotamente de manera cómoda situando una vida social agradable y apetecida. Según estudios de la plataforma Airbnb (2022), las reservaciones para estancias de más de 28 días crecieron en un 74% con respecto al 2019, lo que indica que Medellín es el destino preferido de Colombia para los “*nómadas digitales*”, que suelen quedarse alrededor de 30 días en cada ciudad que visitan.

La capitalización de Medellín como marca globalmente reconocida ha despertado el interés en los últimos años a una población cada vez más creciente llamada “*nómadas digitales*”. En el último año, según los datos de la plataforma Nomad List, a la ciudad llegaron en promedio 252 Nómadas digitales por cada 100 mil habitantes, superando esta estadística a ciudades históricamente consolidadas como Barcelona, Madrid, o Ciudad de México.

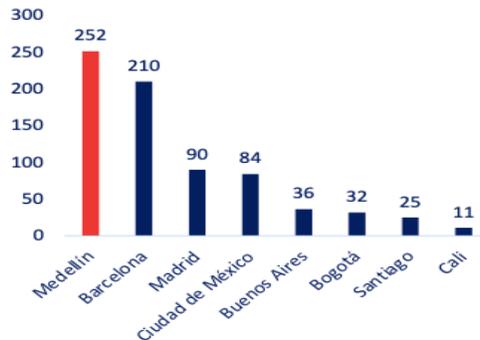
Gráfica 3 Llegada de nómadas digitales al mes en los años 2022 y 2023



Fuente: Antioquia Emergente

Gráfica 4. Llegada de nómadas digitales por mes por cada 100 mil habitantes en los años 2022 y 2023

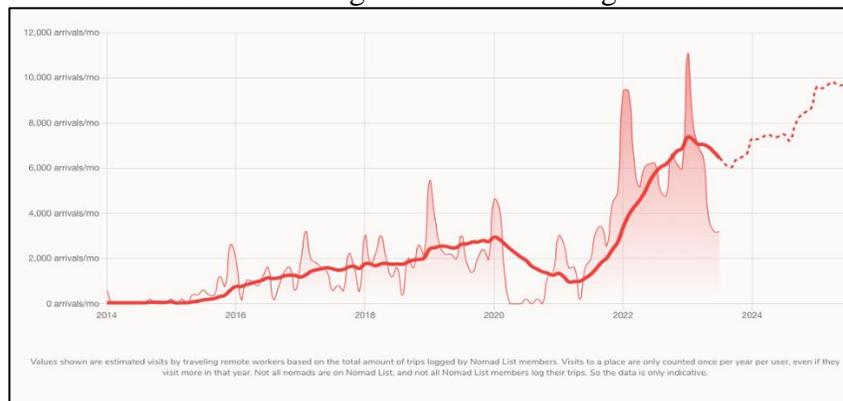
**Llegadas Nómadas Digitales
Por mes por 100 mil hab | 2022 – 2023**



Fuente: Antioquia Emergente

Los nómadas digitales, cuentan con una comunidad global virtual en la que registran desde que parte del mundo se encuentran trabajando y algunas recomendaciones para sus colegas. Esta información se encuentra disponible en <https://nomadlist.com/> y ayuda a dimensionar el fenómeno turístico de Medellín. Mientras en el 2019 llegaron a la ciudad de Medellín alrededor de 31,000 nómadas digitales, un promedio mensual de 2.567, para el año 2022 la ciudad recibió 77,600 con un promedio al mes de 6,467, un aumento del 152% que explica de buena manera el auge de los Airbnb. Como se dijo, normalmente son personas que se quedan un mes en cada destino por lo que los datos mensuales resultan especialmente relevantes. Estos han reportado en promedio que vivir un mes en Medellín cuesta USD \$1,347, los cuales llegan a la economía de la ciudad en arrendamiento, alimentación, entretenimiento, turismo a municipios cercanos y, en algunas ocasiones, economía ilegal por medio del consumo de sustancias psicoactivas y actividades ilícitas. Es decir, durante el 2022 tomando en cuenta los 77,600 nómadas que llegaron, en promedio mensualmente ingresan USD \$8,711,049 a la economía local.

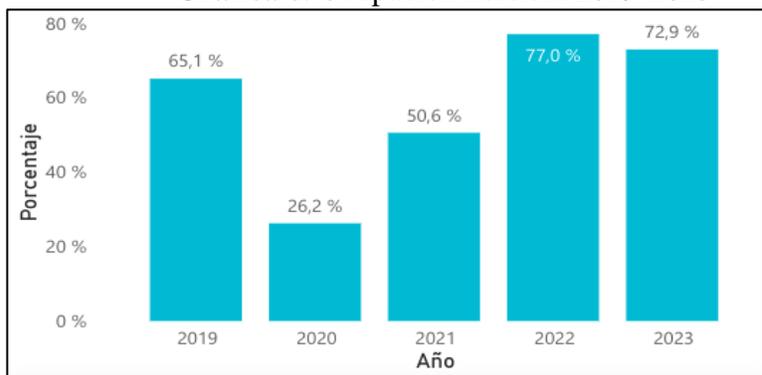
Gráfica 5. Evolución llegada de nómadas digitales 2014-2024



Fuente: www.nomadlist.com

Es así como en el grafico anterior se evidencia una constante tendencia al alza del flujo de nómadas digitales en color rojo, mientras que, la línea discontinua presenta la proyección que se espera a partir del año 2024, el cual sigue con la marcada tendencia creciente. El evidente aumento de la demanda por la llegada turistas a la ciudad se ve reflejado también en el uso de los servicios de hospedaje tanto tradicionales (hotelería) como alternativos (Airbnb). Sobre los primeros, según el Informe Estadístico Anual de la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (COTELCO) la ciudad tuvo un promedio de ocupación hotelera en 2022 de 77% mientras que promedio nacional fue de 66%. Un 53.1% de los hospedados fueron extranjeros mientras que 46.9% fueron nacionales.

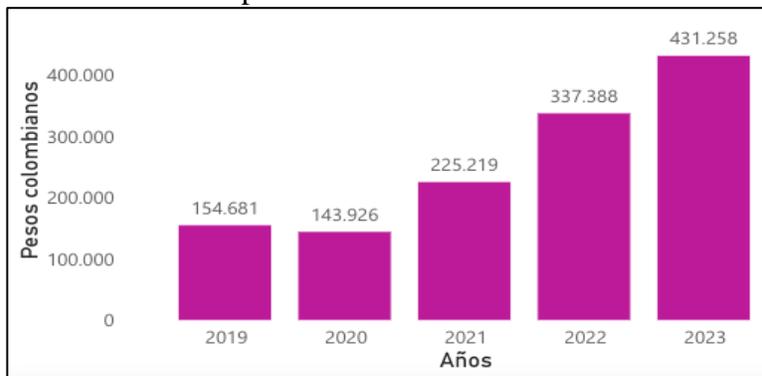
Gráfica 6. Ocupación hotelera 2019-2023



Fuente: Sistema de Inteligencia Turística de Medellín

Además de la cantidad, también hay un aumento relevante en la tarifa promedio pagada en la ciudad y por ende en los ingresos de los empresarios del sector hotelero.

Gráfica 6. Tarifa promedio hoteles en Medellín 2019-2023

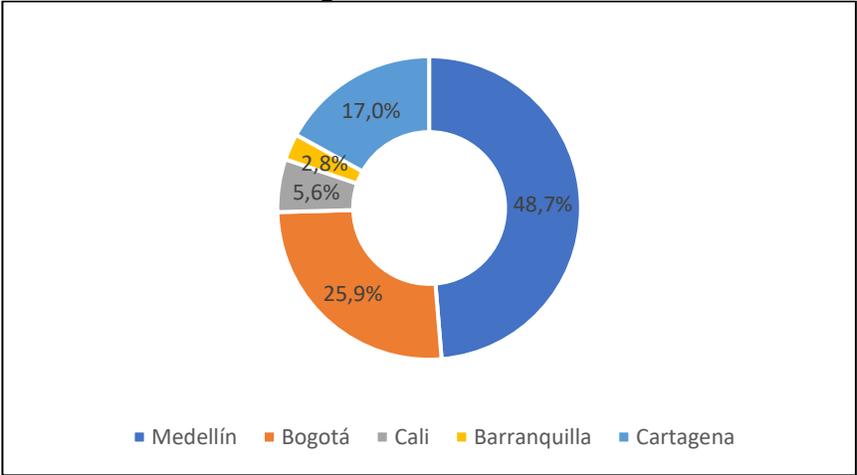


Fuente: Sistema de Inteligencia Turística de Medellín

Ahora bien, los nuevos desarrollos tecnológicos y los estilos de vida que estos han permitido han modificado, en buena medida, la forma en la que algunos se hospedan por fuera de los hoteles. Desde el 2007 en el mundo surgió la plataforma Airbnb, que abrió grandes posibilidades para viajeros (demanda) y propietarios (oferta) de encontrarse en el mercado y

suplir necesidades para ambos. Los primeros, encontraron otra forma de alojarse sin los costos ni los formalismos propios de un hotel, mientras que los segundos tuvieron la oportunidad de arrendar por corto tiempo sus propiedades para el turismo, llegando hasta el punto de alquilar solo una habitación dentro de su vivienda. Medellín no ha sido para nada ajeno a este fenómeno. Por el contrario, se ha beneficiado económicamente de ingresos que hasta hace un poco más de 10 años no eran viables. El mercado de Airbnb es el más rentable de Colombia con unas ganancias promedio mensual de USD \$6,365,215, casi doblando los \$3,382,818 de Bogotá y cerca de tres veces el de Cartagena con su mercado de \$2,221,050 mensual.

Gráfica 7. Ingresos del mercado de Airbnb.



Fuente: Elaboración de los autores con información de alltherooms

Esta gráfica más que representar el valor real de mercado, nos indica la proporción de los ingresos comparativamente entre las 5 principales ciudades del país. Medellín genera casi el 50% de los ingresos por la plataforma Airbnb, lo que en términos monetarios son unos 6,365,215\$ (valor mensual). Esto es algo para tener muy en cuenta, ya que se demuestra el valor agregado que genera este mercado y los rendimientos que se están generando a través de este. Finalmente, en el año 2022, la cuenta satélite del turismo fue de 28.001 -miles de millones de pesos- aumentando en un 10.6% respecto al 2019 y un 52.5% frente al 2021, además, la actividad económica de alojamiento y comidas aumentó su participación en el PIB nacional ubicándose como la onceava actividad que más aporta con un 4.4%, donde el valor agregado fue de 41,093 -miles de millones de pesos- aumentando en un 18.5% respecto al 2021, y un 21.9% frente al 2019 (DANE -PIB, primer trimestre, 2023).

El Banco de la República en su análisis de exportaciones en la cuenta de viajes y transporte (Junio, 2023), nos muestra que en el 2022 ingresaron USD \$ 7,321 millones, un 7.9% más que en el 2019 y declaran una recuperación total en el primer trimestre del 2023 con un ingreso de USD \$ 2,111 millones aumentando en un 20% respecto al 2019. En términos de inversión extranjera directa (Restaurantes, comercio y hoteles), en el 2022 ingresaron USD \$ 1,466 millones, lo que representó una caída del 31% respecto al 2019, pero en el primer trimestre del

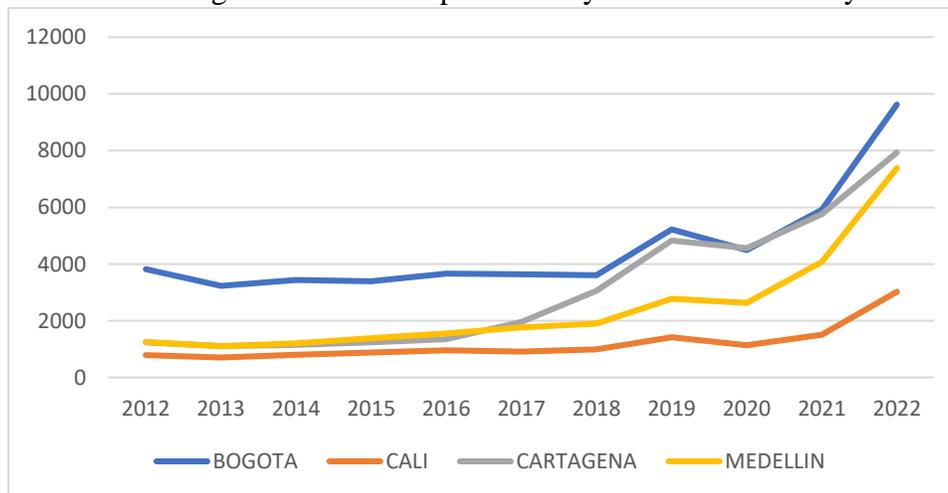
2023 ingresaron USD \$ 422 millones, lo que deja un aumento del 53.8% respecto al mismo periodo del 2019. De esta manera, se demuestra el crecimiento del turismo como una actividad económica relevante que ha venido aumentando desde hace ya varios años los ingresos que genera en el país. Ahora se verá cómo la oferta ha respondido a esos estímulos de la demanda.

7.3 La oferta

La oferta de alojamientos (hoteles y apartamentos) tras la pandemia ha subido claramente, en Medellín hubo un incremento del 81% entre el 2021 y el 2022 en la cantidad de registros turísticos lo que indica que además de una reactivación natural tras la pandemia, los valores de la oferta inclusive para las 4 ciudades quedan muy por encima de sus números históricos.

La variación de la curva deja entrever que en relación con la oferta, Medellín y Bogotá son los que tienen una variación más positiva, lo cual teniendo en cuenta las dimensiones de ambas ciudades para el caso de la capital antioqueña genera mayor impacto con relación a su capacidad, su composición de mercado, y sus potencialidades. Ante el crecimiento de la demanda de servicios relacionados con el turismo, en la ciudad de Medellín empresarios y habitantes vienen tomando decisiones que pretenden cubrir esas nuevas necesidades y obtener la rentabilidad que esto implica.

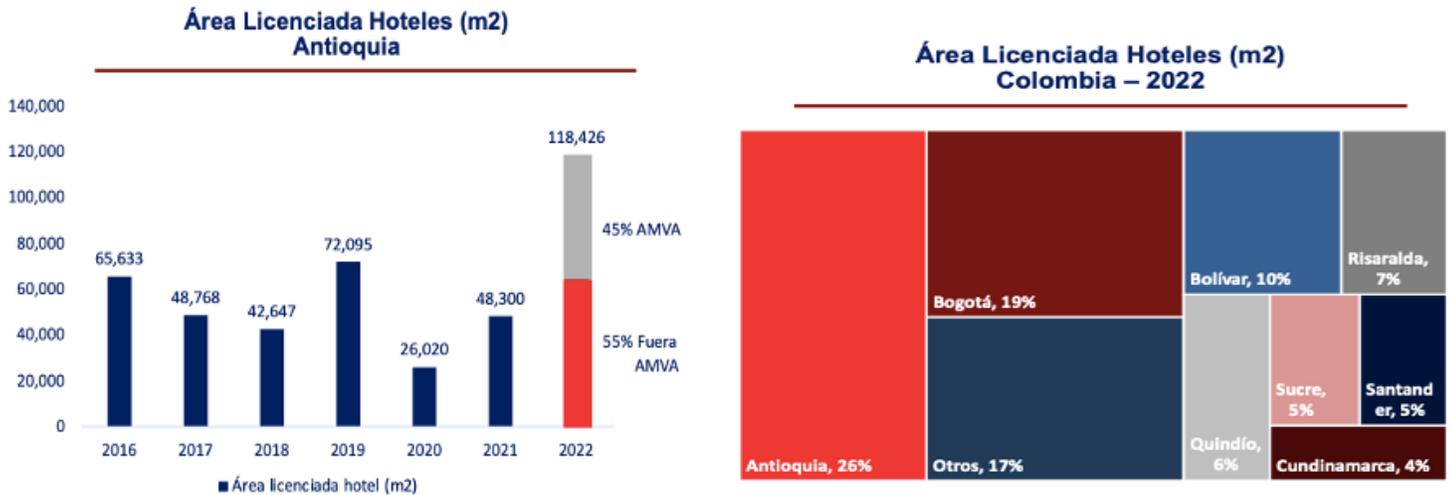
Gráfica 8. Registros Turísticos por ciudad y Año entre el 2012 y el 2022



Fuente: Elaboración de los autores con información del Registro Nacional de Turismo

Desde el punto de vista de los hoteles, la ciudad y el departamento vienen creciendo la oferta disponible. Según los datos de COTELCO, la ciudad aumentó un 48.8% la cantidad de camas disponibles entre 2019 y 2022 al pasar de 31,000 a 45,000. Pero no es solo esto, en los resultados de la investigación Antioquia Emergente, que como se mencionó anteriormente realizaron EAFIT, Proantioquia, COMFAMA y Breakthrough, el departamento lidera el área concesionada para hotelería medida en metros cuadrados.

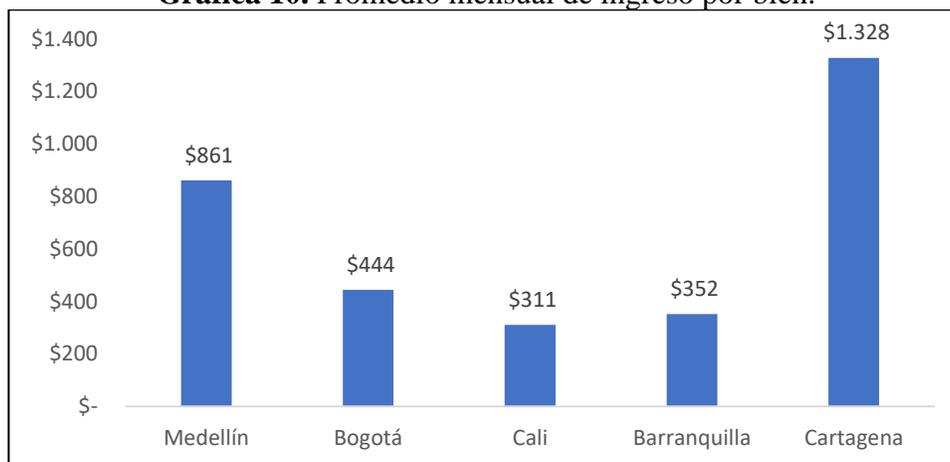
Gráfica 9. Área licenciada en hoteles en Antioquia 2016-2022



Fuente: Antioquia Emergente

Como se ha mencionado, uno de los fenómenos más importantes para el análisis de los efectos del desarrollo turístico en Medellín respecta a la evolución del alojamiento, como componente de la oferta en el mercado del turismo, la transformación de la oferta y la variación de los ingresos por pernoctaciones y alquileres temporales. En el último año ha incrementado la oferta de alojamiento en la ciudad especialmente en los apartamentos para alquileres de corta duración (como Airbnb), donde se ha desencadenado un fenómeno inflacionario y se ha visto directamente afectado el mercado de la vivienda debido a la gran cantidad de arrendatarios a precios altos para estancias cortas, abriendo un déficit de la oferta de arriendos comunes y una imposibilidad de los ciudadanos para igualar los precios al alza que este fenómeno genera.

Gráfica 10. Promedio mensual de ingreso por bien.

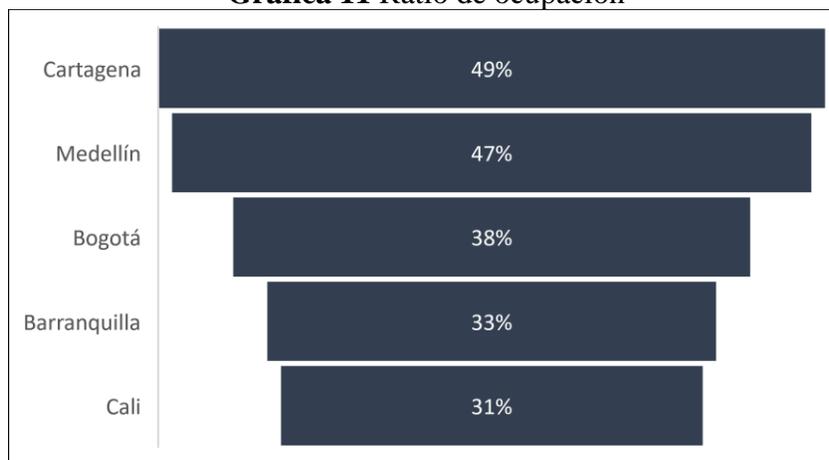


Fuente: Elaboración de los autores con información de alltherooms

En este apartado se ve el promedio mensual de ingreso por bien listado, lo que representa el rendimiento medio individual de cada apartamento Airbnb. Podemos ver como Cartagena es ampliamente superior, ya que, si nos vamos a valores por bien, tenemos que la ciudad costera tiene un ingreso medio diario superior, entre otras razones, porque la oferta es una cuarta parte de la que existe en Medellín, es decir que, por cada apartamento ofertado en Cartagena, hay 4 en Medellín. En este sentido Cartagena, suele tener un coste muy superior para los turistas que llegan bajo la modalidad de Airbnb.

Alrededor de estos valores surge de la misma manera una de las discusiones más agudas respecto al desarrollo de estas modalidades de alojamientos. Este precio promedio de ingreso mensual de \$861 representa por una parte una partida de beneficios para quien renta, sin embargo, el sostenimiento de este valor en el mercado de alquileres y bienes inmuebles estimula la inflación de los precios afectando a la población que no tiene como equiparar ni igualar una renta a estos niveles, donde el patrón creciente es la transición de los arrendatarios de rentar comúnmente a utilizar Airbnb u otras plataformas de rentas cortas, aumentando la oferta en este mercado y reduciendo la oferta en los alquileres formales y dejando unos precios altísimos considerando que el salario mínimo con la tasa de cambio del 30 de junio de 2023 sería de 277,90 dólares.

Gráfica 11 Ratio de ocupación

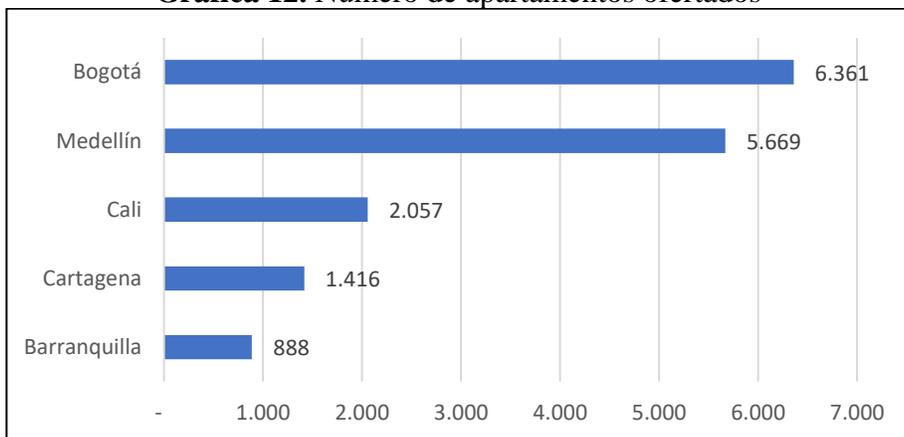


Fuente: Elaboración de los autores con información de alltherooms

En términos de ocupación, Medellín y Cartagena lideran la partida, y estando muy cercanos los porcentajes de ocupación de apartamentos de estancias cortas, se puede decir que Medellín tiene un nivel de desarrollo en este mercado bastante superior; la gráfica 13 nos muestra que mientras Cartagena tiene una oferta de 1.416 apartamentos, Medellín multiplica esta cifra y presenta 5,669 apartamentos disponibles para rentar, lo que indica una superioridad total. Concluyendo este apartado, el mercado de Airbnb en Colombia es ampliamente dominado y estimulado por Medellín, donde se tiene una amplia y creciente oferta, y unos ingresos muy superiores al resto de ciudades, con unas tarifas diarias bastante importantes, y porcentajes de

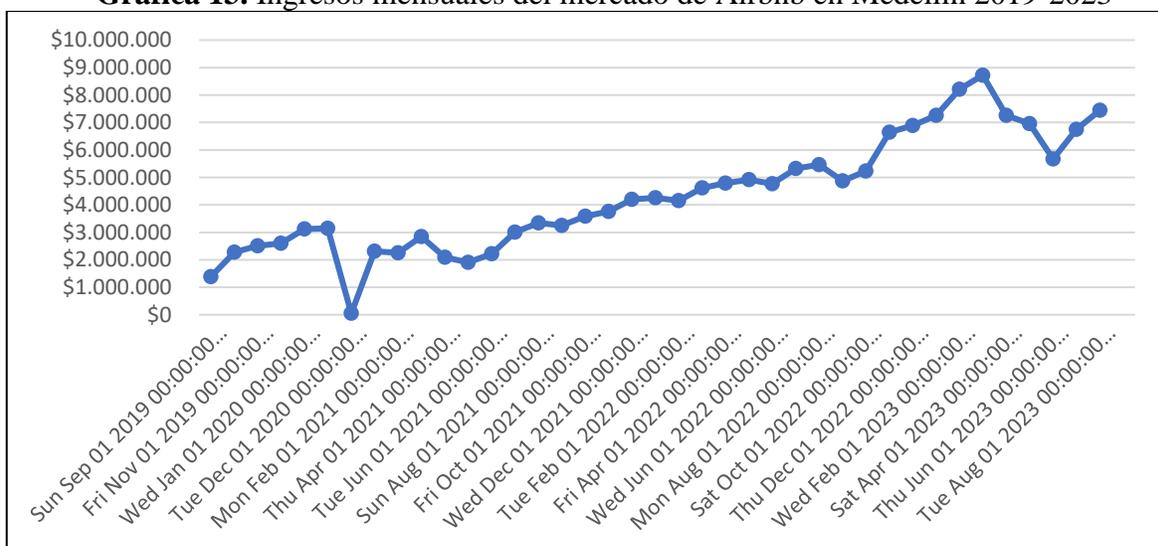
ocupación que, a pesar de haber caído en los últimos meses debido al aumento de la oferta, no dejan de ser muy positivos para el desarrollo turístico y en ingreso de los paisas.

Gráfica 12. Número de apartamentos ofertados



Fuente: Elaboración de los autores con información de alltherooms

Gráfica 13. Ingresos mensuales del mercado de Airbnb en Medellín 2019-2023

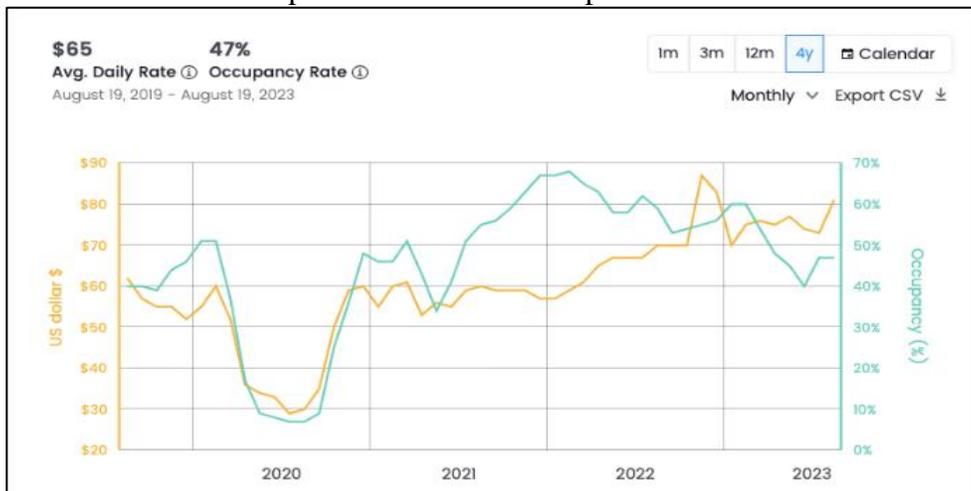


Fuente: Elaboración de los autores con información de alltherooms

Los ingresos mensuales del mercado desde el 2019 han aumentado de manera importante, donde se puede ver un aumento de alrededor del 439% llegando a un máximo histórico en marzo del 2023 con ingresos por la actividad de \$8,722,185. También es importante aclarar que en los últimos reportes de la plataforma Airbnb se expresa una reducción en la ocupación, así como una caída importante en las ratios medias de ingreso lo que puede ser explicado por una corrección general de la inflación y un aumento sustancial en la oferta lo cual hace que suba la disponibilidad de apartamentos en alquiler y por ende baje inconscientemente el porcentaje de ocupación, es decir, la curva de la oferta subió en disparada entre finales del 2022

y principios de 2023 acompañada por un aumento importante en los precios, lo cual afectó la demanda y produjo una desaceleración importante.

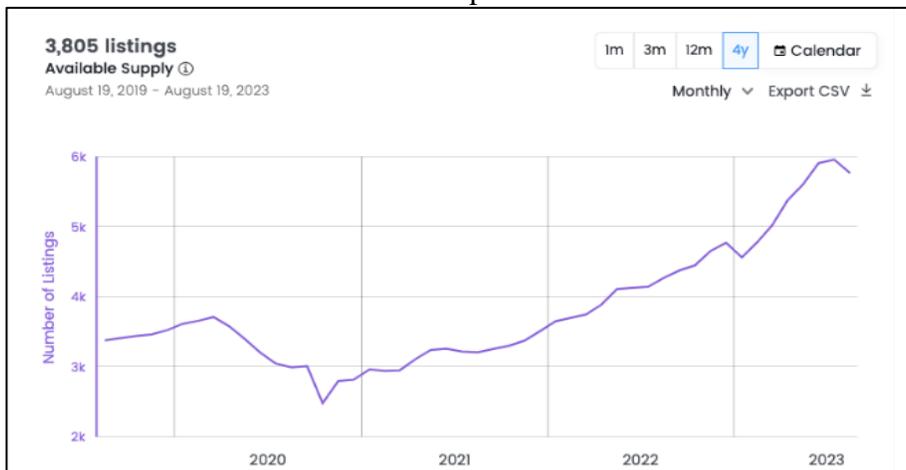
Gráfica 14. Tasa de ocupación VS tarifa diaria promedio en Medellín 2019-2023



Fuente: Alltherooms

Este conjunto de ilustraciones sobre el comportamiento del mercado de Airbnb en Medellín específicamente, muestra la evolución histórica del ratio de ocupación vs la Tarifa diaria promedio donde podemos ver cómo tras la pandemia, hubo una subida muy importante el ratio de ocupación para la cual el precio tardó en reaccionar hasta finales del 2021 donde en 2022 luego de los primeros 6 meses cae la ocupación explicada por un aumento de la oferta que se ve a continuación, y termina en una subida de la tarifa diaria promedio la cual para los últimos registros de 2023 se ubica por encima de los USD \$80. Otra apreciación importante antes de comprobar la evolución de la oferta es que la tasa de ocupación pre-pandemia se mantenía en valores similares a la post pandemia, pero con otros niveles de oferta.

Gráfica 15. Oferta de Airbnb disponible en Medellín 2019-2023.

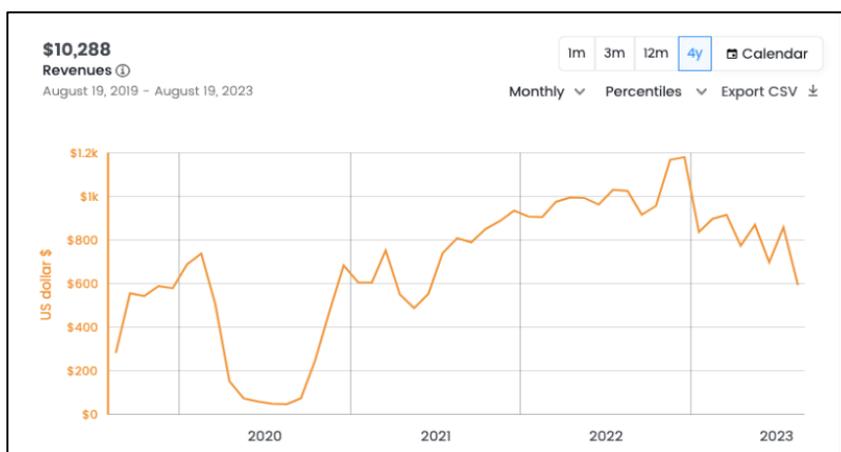


Fuente: alltherooms

Esta gráfica aclara la evolución de la oferta y nos indica porque la ocupación se mantiene en niveles históricamente sostenidos, pues tras la crisis por COVID 19, hubo un aumento sostenido de la oferta, casi doblándola para principios del 2023, y esto lo que genera es que, si hay un mayor flujo de demandantes de estos apartamentos, un aumento tan fuerte en la cantidad de oferta no va a generar una mayor variación en la ocupación. De esta manera, también es evidente la clara intención de los arrendatarios en poner a disposición sus bienes inmuebles para las estancias de corta duración, debilitando como ya se menciona la oferta de apartamentos de alquileres de duración media o larga.

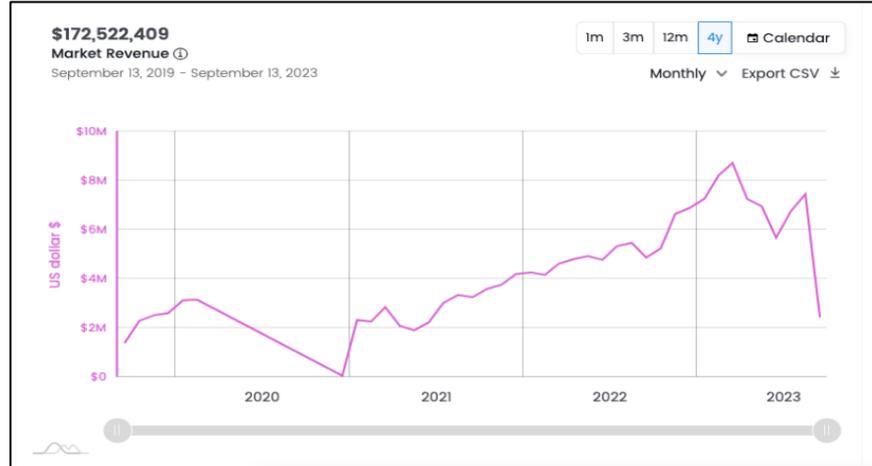
Los históricos de ingreso promedio por bien listado, suelen ser bastante interesantes de analizar. Se encuentra que para el año 2022 el precio medio de ganancia mensual por unidad supera los USD \$ 1,000, sin embargo, se llegó una corrección de estos valores, volviendo en 2023 a un valor cercano a los USD \$ 600 mensuales, lo que puede ser explicado en gran medida por una corrección global de la inflación (valor Colombia), o la gran cantidad de oferta que estimula la competencia con precios a la baja entre arrendatarios, lo cual ha producido que hoy el precio sea mucho más bajo que hace un año, o al analizar que la tarifa diaria sigue siendo alta, podría suponerse los periodos de ocupación por apartamento son mucho más cortos.

Gráfica 16. Ganancia promedio por unidad 2019-2023.



Fuente: alltherooms

Gráfica 17. Ganancias totales del mercado de Airbnb en Medellín, mes por mes en el periodo 2019-2023.



Fuente: alltherooms

Esta curva que refleja las ganancias totales del mercado Airbnb en Medellín termina de aclarar la idea de que la demanda no representa el problema de ganancias por unidad a la baja, sino que el mercado en general tiene grandes comportamientos, pero la competencia de la oferta produce menores ingresos por unidad. Este fenómeno, sobre todo, puede ser un correctivo al mercado inmobiliario de la capital Antioqueña, pues al bajar rigurosamente los niveles de ingreso por unidad inmobiliaria mediante esta modalidad de renta, relaja la inflación general de los alquileres y produce una corrección en alguna medida del mercado.

La creación de empresas relacionadas a los servicios turísticos es otro gran valor que fortalece la actividad y la masa empresarial de la ciudad de Medellín; por un lado hemos podido observar en apartados anteriores como han aumentado significativamente los M2 licenciados para los servicios de hotelería, pero es aún más interesante poder analizar bajo estos parámetros de crecimiento el comportamiento y la evolución del tejido empresarial en materia turística y todos los servicios relacionados directamente con esta actividad económica.

Según el informe de la cámara de comercio de Medellín (Economía de Antioquia, Trimestre II, 2023), la inversión en sociedades relacionadas con el comercio, restaurantes y hoteles fue de \$ 157,763,544 entre enero y julio del 2023, siendo este sector el segundo con mayor inversión neta solo siendo superado por el sector financiero y de seguros quienes captaron una inversión de \$ 208,798,773. Este dato indica claramente la apuesta de la ciudad y sus empresarios en el fortalecimiento del mercado turístico y la expansión del mismo dentro de la economía local, regional y nacional.

El panorama económico y empresarial de Medellín es alentador, ya que, durante los primeros cinco meses de 2023, se fundaron 4,231 nuevas empresas en la ciudad, lo que representa un

aumento del 9.1% en comparación con el mismo período del año anterior. Es especialmente notable que ciertos sectores hayan experimentado un incremento significativo en la creación de nuevas organizaciones. Estos sectores incluyen servicios de hospedaje, atención médica, publicidad y bienes raíces. Este aumento en la formación de empresas en estos campos específicos puede atribuirse a una mayor demanda, así como a oportunidades y condiciones propicias para el emprendimiento en Medellín.

7.4 Implicaciones del mercado del turismo en el mercado laboral.

En 2022, según los datos de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) del DANE, en Medellín y su Área Metropolitana (Medellín A.M.¹) hubo más de 200,000 mil personas ocupadas en actividades relacionadas con el turismo, lo que significa que al menos 1 de cada 10 personas ocupadas en Medellín se encontraba empleada en el sector turístico². Además, entre 2015 y 2022, con la excepción del periodo de pandemia, Medellín A.M. mantuvo una evolución positiva y sostenida en el número de personas ocupadas en el sector de turismo que, en la mayoría de los años como se puede observar en el gráfico 19, fue mayor que el crecimiento observado los demás sectores.

Gráfica 18. Evolución del número de ocupados por sector en Medellín A.M 2016-2022.



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

Al agrupar las actividades relacionadas con el turismo dentro de las grandes ramas de la actividad económica definidas por el DANE, se observa en el gráfico 20 los ocupados en la rama de alojamiento y servicios de comida han tenido un crecimiento del 21,5% entre 2015 y

¹ Incluye la población de las áreas urbanas de los municipios que conforman el Valle de Aburrá.

² Es importante anotar que esto es solo una aproximación, puesto que, de acuerdo con el DANE (2020), el empleo turístico no puede asociarse directamente a las actividades económicas relacionadas y su cálculo más preciso requiere de métodos de modelización que se salen del alcance de este artículo. En el Anexo A se presenta un listado detallado de las actividades económicas relacionadas con el sector turístico.

lo transcurrido hasta junio de 2023 que puede estar asociado a la expansión del turismo en la ciudad. En cuanto a la participación de esta rama con respecto al total de ocupados es de un 6.6%, siendo la octava rama con mayor aporte al total de ocupados entre las 14 ramas principales. Por su parte, las actividades artísticas, de entretenimiento, recreación y otros servicios relacionados con el ocio han tenido un crecimiento del 17.4% entre el 2015 y lo transcurrido hasta junio 2023 donde cabe destacar que constituye el 9.2% del total de ocupados que Medellín A.M., siendo la quinta rama de la actividad económica que más aporta al total de ocupados en la ciudad.

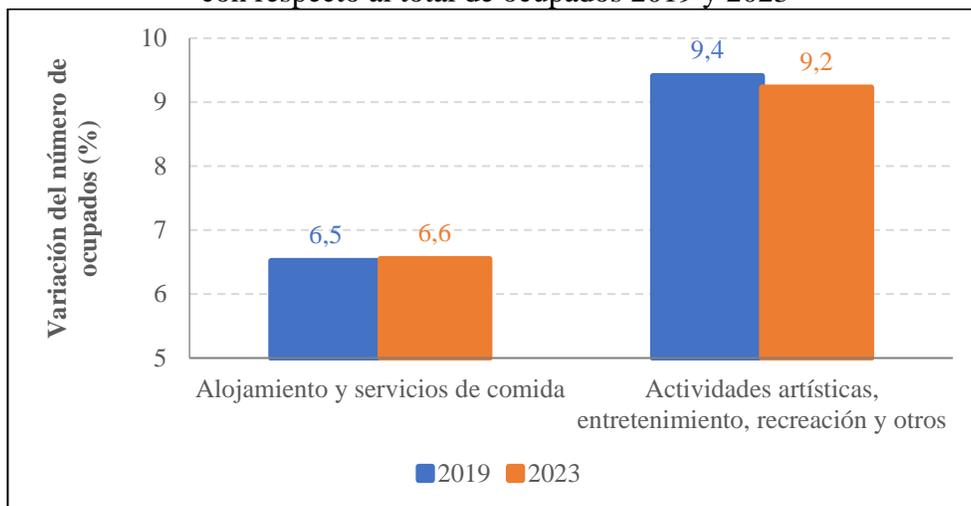
Gráfica 19. Histórico de ocupados en las ramas directamente relacionadas con turismo 2015-2023



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

Si se unen estas dos ramas teniendo en cuenta que son las que están directamente relacionadas con la estimulación del turismo y el flujo de visitantes a Medellín, sería la tercera rama con mayor participación en el 2023, estando solo por detrás de las ramas de *comercio y reparación de vehículos* y la de *industrias manufactureras*, las cuales podrían estar también asociadas al turismo directamente o a través del consumo. Otra anotación importante es que, durante el periodo de análisis, la participación de los ocupados en el sector turístico con respecto al total de personas ocupadas en la ciudad no ha tenido grandes cambios (ver gráfico 21), lo que quiere decir que su crecimiento está explicado por un crecimiento total del empleo y no por una transición marcada entre una actividad económica y otra. Con lo anterior se puede decir que, a pesar de la expansión del turismo y el flujo creciente de turistas extranjeros, no hay razones suficientes para decir que se han acaparado más puestos de trabajo por esta actividad respecto a las otras. Se puede ver, por ejemplo, entre el 2019 y lo corrido del 2023 una leve subida en la participación de la actividad de alojamiento y comida sobre el total de ocupados, pero en las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación no se ha logrado recuperar este valor con respecto a sus niveles pre-pandemia.

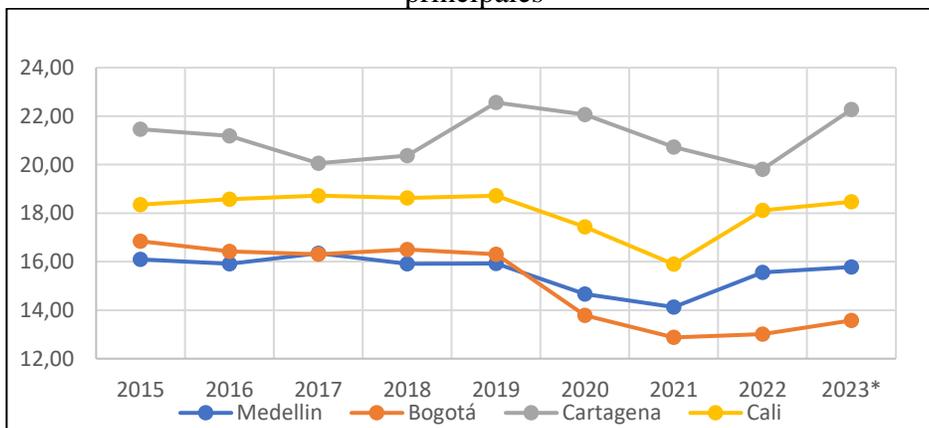
Gráfica 20. Participación de los ocupados en las ramas relacionadas con el sector turístico con respecto al total de ocupados 2019 y 2023



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

Es importante anotar que esta situación no es exclusiva de la ciudad, puesto que, en las demás ciudades y áreas metropolitanas principales del país, la participación también se mantuvo constante durante este periodo -ver gráfico 22-. Asimismo, este gráfico revela que, al compararse con estas ciudades, Medellín no ha tenido una presencia dominante en la ocupación causada por el sector turístico.

Gráfica 21. Porcentaje de la población ocupado en el sector turístico por ciudades principales



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

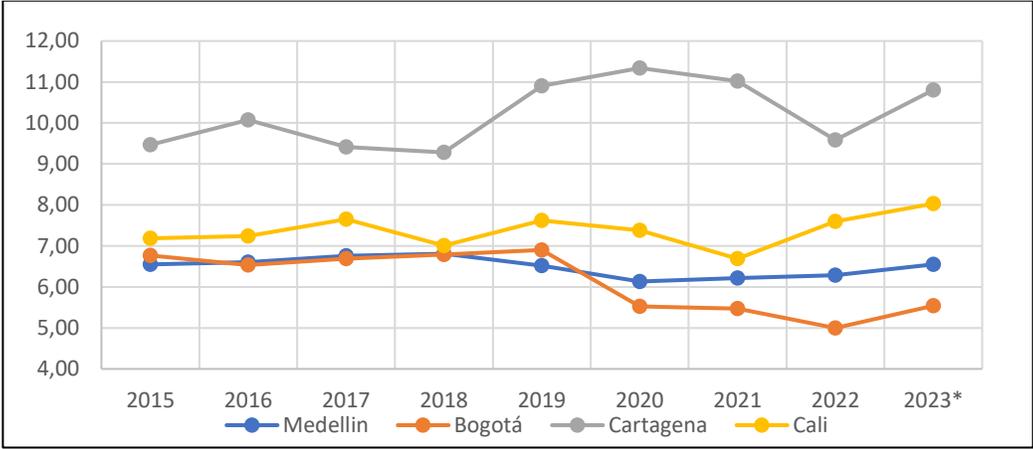
En las ramas del sector turístico que suman los servicios de alojamiento y comidas, y las actividades artísticas, entretenimiento, recreación, y otros servicios se puede decir que Medellín históricamente ha estado por detrás de ciudades como Cartagena y Cali respecto a la

ocupación en estas actividades frente al total general, pero esto no es necesariamente una mala señal, puesto que demuestra que en Medellín hay un mercado laboral bastante más desarrollado y diversificado, mientras que en Cartagena existe una mayor dependencia del sector turístico en lo que respecta al empleo.

Al desagregar esta información en las ramas relacionadas con el sector turístico, encontramos que, en la rama de alojamiento y comidas (ver gráfico 23), la diferencia entre Medellín y Cartagena llega a ser de más de 4 puntos porcentuales, dejando claro que, en lo que respecta al turismo, Cartagena es la ciudad con más ocupados en términos proporcionales. Además, la curva de recuperación postpandemia está mucho más definida lo que indica una dependencia muy significativa del turismo para mantener la salud de su mercado de trabajo.

Por su parte, en la rama de actividades artísticas, de recreación, entretenimiento y otras, la curva no se aleja tanto (ver gráfico 24), incluso para el 2022 se logró acercar mucho debido a la expansión en Medellín de actividades multitudinarias, como conciertos y eventos masivos. Se logra ver de la misma manera que, en Cartagena, entre el 2022 y el 2023 la curva es positiva mientras que en Medellín. Cali, y Bogotá la curva no tiene mayor variación. También, para esta rama entre el 2021 y 2022, solo en Medellín y Cali hubo un aumento en la proporción de ocupados en el sector.

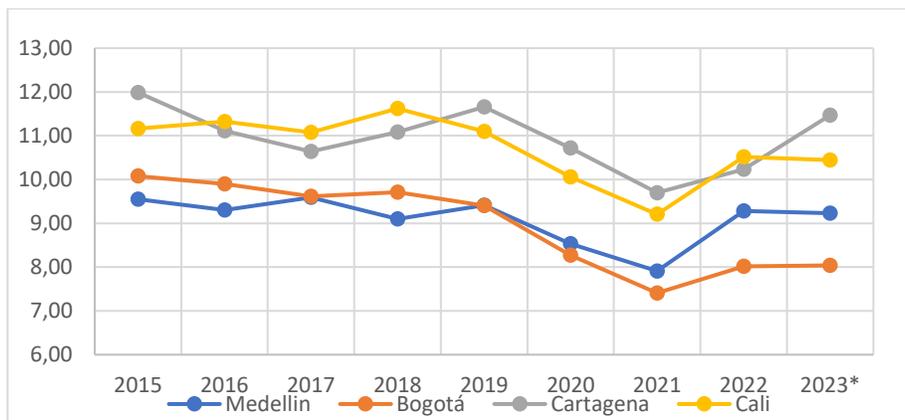
Gráfica 22. Porcentaje de la población ocupado en el sector de servicios de alojamiento y comidas 2015-2023



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

Frente a este panorama, es preciso argumentar que no solo el empleo se estimula por la actividad turística en términos de ingreso per cápita, también dentro de un análisis mucho más profundo se deben analizar los empleos indirectos que este sector genera, y los ingresos indirectos como pueden ser las rentas por alquiler, o las actividades financieras, y los seguros, los cuales crecen proporcionalmente.

Gráfica 23. Porcentaje de la población ocupado en el sector de Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios 2015-2023



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

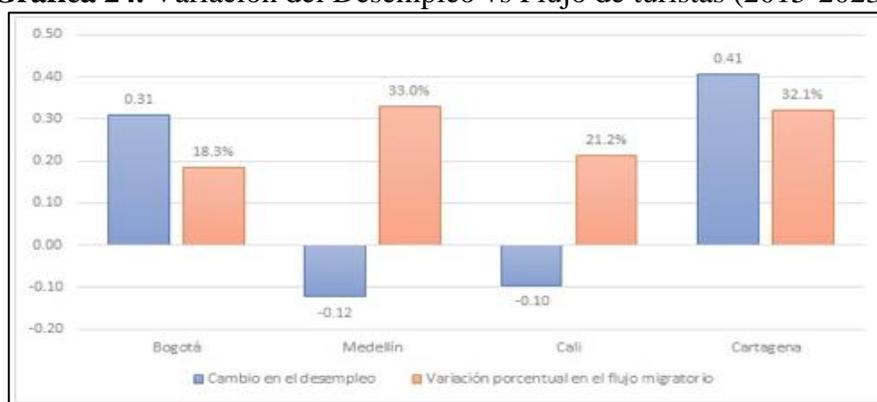
Por otro lado, es de gran valor contrastar las estadísticas del mercado laboral con las estadísticas sobre el ingreso de turistas a la ciudad. Sin embargo, es importante tener en cuenta que el registro estadístico del flujo de extranjeros suele tener sus limitaciones al analizar datos recopilados en los puestos de control Migratorio oficiales. En particular, en el caso de Medellín la información corre el riesgo de distorsionarse debido a que el control migratorio oficial y principal está en el Aeropuerto el Dorado de Bogotá, por lo que en la capital antioqueña suelen generarse una gran cantidad de subregistros que no logran completarse debido a que muchos turistas no pasan por la capital de la República de Colombia. Tampoco puede equipararse la llegada total de pasajeros en vuelos internacionales con la llegada de turistas extranjeros ya que como resulta obvio, también en esos vuelos llegan colombianos.

Un ejemplo interesante de lo dicho es que en los Datos de Migración Colombia, al hacer la combinación entre el puesto de control migratorio (Aeropuerto el Dorado – Bogotá) y el departamento de pernoctación -Antioquia-, aparece una cantidad muy importante de turistas quienes están obligados a llegar a Colombia por el aeropuerto principal, pero donde su destino final es Medellín. Para el año 2022 fueron 101,202 extranjeros, de los cuales el 87% eran turistas, que hicieron su control migratorio en Bogotá, pero su destino final fue Medellín. En lo que va del 2023 ya van más de 90,000 extranjeros que hacen su registro migratorio en la capital, pero llegan a Medellín a pernoctar.

En el gráfico 25 se presenta la evolución histórica (2015-2023) del flujo de turistas y la variación del desempleo para las cuatro principales ciudades, donde se pueden percibir diferentes fenómenos. En primer lugar, queda claro que Medellín es la ciudad con el mayor incremento porcentual en el flujo de turistas equivalente al 33%, seguida por Cartagena con un 32.1%, y también es la ciudad con mayor reducción del desempleo equivalente a 0.12 puntos

porcentuales, mientras que, en este caso, Cartagena registra un aumento de 0.41 puntos porcentuales. Lo anterior sugiere que, por lo menos desde un análisis descriptivo, no hay una relación clara entre el desempleo y el ingreso de turistas, en vista de que en Medellín baja el desempleo, mientras existe una subida en los flujos de turistas extranjeros en la ciudad, pero en Cartagena, aunque los niveles de aumento en este flujo son altos, el desempleo no mejora.

Gráfica 24. Variación del Desempleo vs Flujo de turistas (2015-2023)



Fuente: Elaboración de los autores empleando la base GEIH del DANE

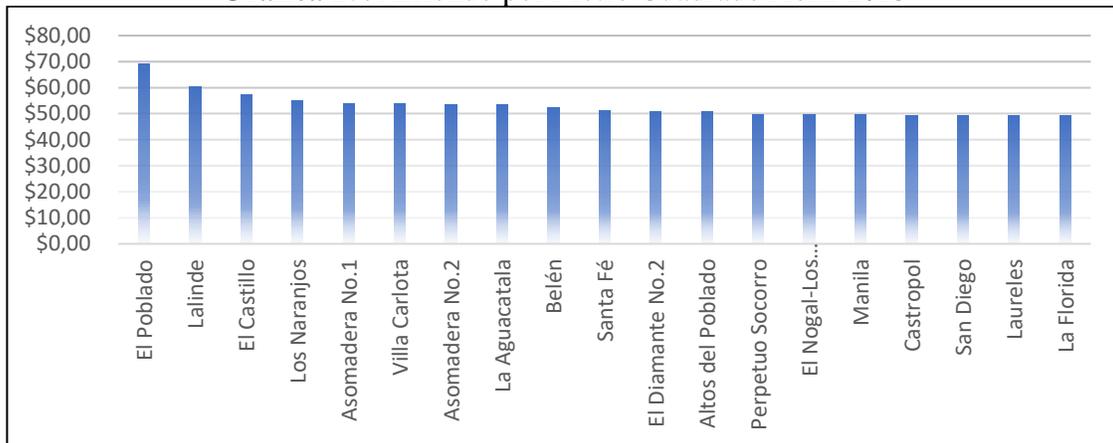
En segundo lugar, en también se puede observar que, desde el 2015, Medellín y Cali, son las únicas ciudades que han logrado reducir el desempleo a niveles inferiores a los que se tenían antes de la pre-pandemia, lo que quiere decir que para el 2022 se logró llegar a niveles de desempleo históricamente bajos, con un aumento del flujo de turistas extranjeros históricamente altos. Además, en ciudades como Bogotá, un aumento del turismo no ha estado asociado con mejores niveles de empleo.

7.5 Sobre el mercado inmobiliario

Es importante aportar algunos elementos sobre la incidencia del mercado del turismo en algunos aspectos del mercado inmobiliario, principalmente en los relacionado con los arrendamientos, toda vez que los cambios que se vienen presentando pueden afectar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, limitando sus recursos disponibles para otros consumos por destinar mayor parte de sus ingresos al pago de vivienda o generando desplazamientos internos en donde las personas buscan cánones más asequibles aunque esto implique desmejorar su ubicación en la ciudad y por ende su calidad de vida.

En la gráfica se puede evidenciar en primera instancia los altos valores de los alquileres en barrios que ya bien se consideran de estratos altos, sin embargo, el problema se hace mayor cuando se analiza la evolución de los alquileres en barrios que han sido históricamente más asequibles entre las clases socioeconómicas medias – altas.

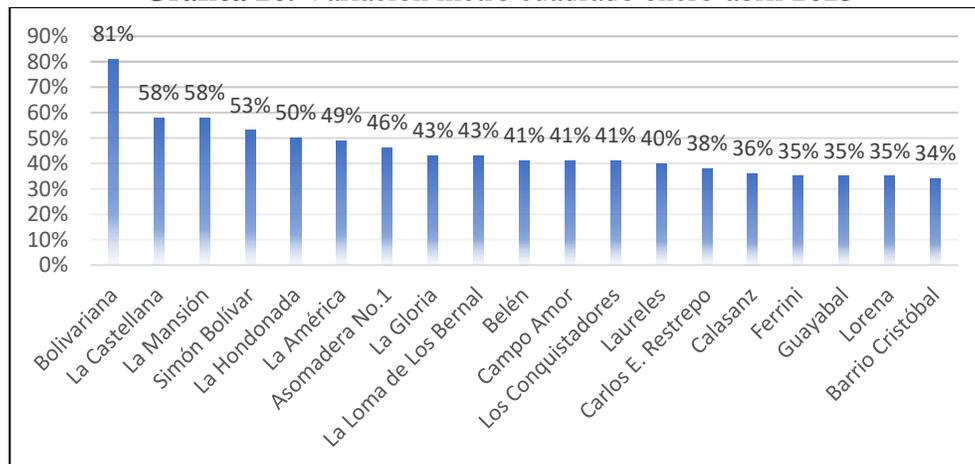
Gráfica 25. Arriendo por Metro Cuadrado Abril 2023



Fuente: Elaboración de los autores con información de Properati

Se puede ver claramente cómo barrios de comunas como Laureles, Belén o la América llegan a tener un aumento superior al 50% considerando los datos del primer trimestre del 2023, lo cual genera preocupación y una alteración muy importante en el mercado. Por ejemplo, el barrio Bolivariana en Laureles paso de tener una media de USD \$ 25 por M2 en enero del 2023 a registrar valores de USD \$ 46.22 en abril del mismo año, suponiendo una subida del 81% en el valor del arriendo. Considerando la tasa de cambio como factor y movilizador relevante de la curva de la demanda, y otras externalidades de este fenómeno, podría decirse que para alquilar un apartamento de unos 40m2 es necesario desembolsar al mes más de 5 SMLMV colombianos, lo cual es una cifra radicalmente mayor al pasado considerando el margen de ingreso de la población. Esta situación abre un camino de discusión que es actualmente relevante desde el punto de vista de la política pública y el funcionamiento de la economía local, pues la alteración brusca de los precios de la vivienda de alquiler genera un desequilibrio general en la inflación y puede crear un problema de gentrificación agudo.

Gráfica 26. Variación metro cuadrado enero-abril 2023



Fuente: Elaboración de los autores con información de Properati

Entre los resultados que se han encontrado en el documento, es apropiado cerrar como aportado reflexivo que la recuperación del turismo postpandemia requiere una estrecha colaboración entre el sector público y privado. Las políticas fiscales y regulatorias deben promover esta colaboración para estimular la inversión y la innovación en el turismo. Así mismo, las regulaciones relacionadas con el turismo deben ser flexibles y adaptables a las circunstancias, puesto que, se deben fomentar incentivos fiscales, como reducciones de impuestos, exenciones y créditos fiscales, como herramientas efectivas para estimular la inversión en el sector turístico. Estos incentivos pueden atraer a inversores y empresas turísticas, alentando la creación de empleos y la expansión de la infraestructura turística.

Por otro lado, las regulaciones deben promover el turismo sostenible, incentivando prácticas respetuosas con el medio ambiente y la cultura local. Esto puede incluir desgravaciones fiscales para empresas que adopten prácticas sostenibles y promuevan la conservación de recursos naturales que bien pueden aplicarse a contextos de ecoturismo, por ejemplo. En síntesis, las consideraciones fiscales y regulatorias desempeñan un papel crucial en la recuperación del turismo postpandemia.

8. Conclusiones.

El turismo es sin duda alguna una de las actividades con mejores niveles de recuperación tras la pandemia, y para algunas economías a nivel mundial ha significado una transformación con altos niveles de relevancia aportando en diferentes indicadores socioeconómicos y generando una estimulación al consumo desde diferentes perspectivas. Colombia especialmente, ha vivido tras la crisis, un auge en las dinámicas turísticas, los flujos de turistas extranjeros, movimientos internos, y crecimiento general de la actividad lo que ha hecho que las políticas y las intenciones del sector público y privado estén dirigidas al aprovechamiento de esa expansión. Implicaciones directas en la recuperación del empleo, el ingreso, y el gasto han atraído las fuerzas de una economía que se desarrolla alrededor de nuevas formas de generar riqueza y valor agregado. Sin embargo, la expansión del turismo no solo genera consecuencias positivas en la economía, también trae consigo una baraja de externalidades las cuales tienen una afectación directa en la sociedad y sobre todo en los cambios del estilo de vida, los precios, y la implicación cultural y socioeconómica de las comunidades.

En cuanto a la demanda, encontramos que se ha dado un choque en la demanda pos-pandemia, lo cual genera un desplazamiento de la curva de la demanda por cambios en las preferencias de los turistas, asociadas a factores como a la devaluación del peso. Este crecimiento se ve reflejado en los más de 500,000 extranjeros que llegaron a la ciudad en 2022 y en la ocupación hotelera promedio del 77%. Adicionalmente, la caracterización de incidencia del turismo en diferentes indicadores económicos para la ciudad de Medellín nos permitió observar el comportamiento y la vinculación de este sector en lo que respecta a la marca ciudad a nivel

mundial, donde mediante el lanzamiento y posterior potenciamiento de esta llamada marca se ha despertado el interés de extranjeros sobre todo, y ha logrado que tras la pandemia, Medellín sea destino preferido no solo destacado a nivel nacional sino internacional, superando ciudades históricamente consolidadas como destinos recurrentes para todo tipo de viajeros. Medido en términos de nómadas digitales, para Medellín recibió casi los mismos que Barcelona y más que ciudades capitales como Buenos Aires, Bogotá y Madrid. Queda claro que el posicionamiento de la ciudad en el mundo es una realidad, y que viene acompañada de diferentes fenómenos positivos y negativos que deben ser aprovechados y controlados para el correcto desarrollo de una actividad económica que trae consigo una gran cantidad de oportunidades.

Ahora bien, en cuanto a la oferta, se encuentra que en la ciudad hubo un incremento del 81% de los registros del Registro Nacional de Turismo en 2022 con respecto a 2021, esta es una medida del crecimiento del sector turismo en la ciudad. En esta misma línea, al estudiar el mercado laboral asociado, es evidente que Medellín ha logrado posicionar la actividad turística en el top 3 de actividades con mayor cantidad de ocupados respecto al total general, donde se posiciona en primer lugar la industria manufacturera, y en segundo lugar el comercio y la reparación de vehículos. Estos resultados también se observan en el crecimiento en la infraestructura disponible, la ciudad aumentó más del 48% la cantidad de camas disponibles entre 2019 y 2022. En cuanto a ingresos los ingresos mensuales del mercado de Airbnb desde el 2019 han aumentado en más del 400% llegando a un máximo histórico en marzo del 2023 con ingresos por la actividad superiores a los \$8.000.000. Por lo tanto, se puede confirmar que en efecto la curva de oferta se está desplazando tanto por el trabajo, como el capital, como consecuencia de un aumento en la cantidad total de ocupados e inversiones de capital.

Profundizando en los hallazgos sobre el mercado laboral, para el año 2022 Medellín ha logrado mantener el desempleo por debajo de la media nacional, siendo también el más bajo entre las 4 principales ciudades (Bogotá, Cali, Cartagena, Medellín), lo que en parte podría explicarse por la vinculación postpandemia del turismo como uno de los principales motores de la economía de la ciudad. La expansión de los mercados de alojamientos, los servicios de comidas, las actividades artísticas, recreación, ocio han sido grandes responsables de estos rendimientos y su incidencia en la empleabilidad de la ciudad. Ahondando en el tema, se ha podido identificar que, a pesar de la expansión turística, y de que la capital antioqueña es la que mejores rendimientos ha obtenido de esta actividad, el mercado laboral sigue siendo diverso y desarrollado, estando lejos de la dependencia del turismo, comparado con ciudades como Cali, y Cartagena, las cuales tienen participaciones mucho más altas de sus fuerzas laborales respecto al total de ocupación. Medellín sigue siendo una ciudad que, aunque turística, también sigue desarrollando diferentes sectores que se compaginan en el desarrollo global de la ciudad y su economía. Desglosando la idea anterior también se obtuvieron resultados importantes en materias de oferta de apartamentos para estancias cortas, y se han logrado multiplicar los ingresos por rentas de corta duración, lo que ha tenido implicaciones directas en los cambios del mercado de alquileres y los precios de la vivienda. Así las cosas,

efectivamente hay un cambio en el equilibrio del mercado que ha generado que en algunas actividades que lo componen aun estén ocurriendo cambios y así como hay algunas cercanas al equilibrio como la disposición y la ocupación hotelera, hay otras como el mercado inmobiliario en la que hay un déficit en la oferta de vivienda que sumado al aumento ya señalado en la demanda ha generado un alza significativa en los precios de los arrendamientos.

Adicionalmente, vale la pena mencionar que no todo ha sido positivo. El turismo trae consigo problemas que es necesario abordar para que los beneficios superen a los costos. Tal como lo presentamos anteriormente, el precio de los alquileres viene aumentando en la ciudad lo que encarece el costo de vida de los ciudadanos y los va a obligando a moverse de donde tradicionalmente han vivido. En cuanto al entorno criminal, junto con el turismo pueden aparecer dinámicas que afectan la tranquilidad de locales y extranjeros como la explotación sexual y comercial de niños, niñas y adolescentes, además de la participación de estos en la captura de rentas asociadas al turismo (Naef, 2023). En esta misma línea, es necesario preguntarse con el consumo de drogas, y si la ciudad está preparada para atender a los consumidores, en un mercado que aún no es regulado y en el cuál sigue habiendo productos de mala calidad que ponen en riesgo el funcionamiento del sistema de salud y la vida de los consumidores.

De cara al futuro, es necesaria la generación de nuevo conocimiento alrededor de la relación que tiene el turismo con el desarrollo económico de la ciudad. Aunque son claras las restricciones que presenta este trabajo, este permite iniciar una conversación alrededor de la importancia que tiene este tema en la ciudad, y de cómo en el futuro puede llegar a ser la principal fuente de ingresos de esta. Dado esto, es una buena oportunidad para construir una agenda de conocimiento sobre el tema que permita informar la política pública y la toma de decisiones sobre el futuro productivo de la ciudad.

Finalmente, Medellín está en frente de una gran oportunidad de diversificar su vocación económica y el desarrollo de su músculo empresarial, donde además de fortalecer lo que históricamente ha venido funcionando, ahora el turismo ha abierto la puerta a un mercado creciendo donde ciudadanos de diferentes realidades socioeconómicas pueden entrar en juego realmente aportando valor. Uno de los factores más importantes del turismo es que puede estimular y entrelazarse casi con cualquier actividad económica, y se puede transformar en cualquier dirección donde pueden beneficiarse diferentes sectores como las universidades, pequeños, medianos y grandes comerciantes, sector financiero y de seguros, empresas privadas y entidades públicas, bienes inmuebles, sector alimenticio, y servicios en general aportando valor a la economía local, regional y nacional.

9. Referencias bibliográficas

- Alcaldía de Medellín. (2018). Plan Estratégico de Turismo de Medellín 2018-2024. Recuperado en: <https://www.medellin.gov.co/es/wp-content/uploads/2023/01/4.11-Plan-Estrategico-de-Turismo-2018-2024-Medellin.pdf>
- Alcaldía de Medellín. (2022). Anuario Estadístico 2021. Recuperado en: https://sitmde-media.s3.us-east-2.amazonaws.com/Anuario_2021_69c1a360a5.pdf
- Ángela, M. & Alexis, R. (2020). *Una aproximación a los efectos negativos del hospedaje informal sobre la hotelería de gran formato en la ciudad de Medellín.*
- Alvarez, M. & Yarcán, S. (2010). Istanbul as a world city: A cultural perspective. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 4(3), 266-276.
- Andersson, I., & James, L. (2018). Altruism or entrepreneurialism? The co-evolution of green place branding and policy tourism in Växjö, Sweden. *Urban Studies*, 55(15), 3437-3453. <https://doi.org/10.1177/0042098017749471>
- Bock, K. (2015). The changing nature of city tourism and its possible implications for the future of cities. *European Journal of Futures Research*, 3(1), 1-8.
- BBVA Research (2020). Comienza Recuperación Económica de Colombia tras reapertura gradual de la economía. Recuperado de: <https://www.bbva.com/es/co/comienza-recuperacion-del-consumo-en-colombia-tras-reapertura-gradual-de-la-economia/>
- Brida, J. G., Brindis, M. A. R., & Mejía-Alzate, M. L. (2021). La contribución del turismo al crecimiento económico de la ciudad de Medellín-Colombia. *Revista de economía del Rosario*, 24(1), 1.
- DANE (2020). Estimación del empleo turístico bajo el modelo insumo producto. Recuperado de: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/turismo/Nota_met_CST_empleo_turistico_jul_2020.pdf
- DANE (2020). Informe Técnico Submesa de Empleo Cuenta Satélite de Turismo. Recuperado de: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/pib/turismo/Informe_tec_CST_empleo_jul_2020.pdf
- DANE (2021). Metodología general Cuenta Satélite de Turismo. Recuperado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-satelite/cuentas-satelites-turismo>
- Durkin Badurina, J., Soldić Frleta, D., & Dwyer, L. (2022). Meet "Sceptics", "Neutrals" And "Believers": An Alternative Approach To Analysing Residents' attitudes Towards Tourism In Urban Destinations. *Theoretical & Empirical Researches in Urban Management*, 17(1).
- El Colombiano. (2023). *Nómadas, Airbnb y falta de casas: En Medellín no hay cama para tanta gente.* <https://www.elcolombiano.com/medellin/nomadas-digitales-airbnb-y-falta-de-vivienda-en-medellin-encarecen-los-arrendamientos-de-apartamentos-MC21239522>
- El tiempo. (2021). *Medellín: Top 5 de las obras de infraestructura y ecociudad la ciudad—Medellín—Colombia—ELTIEMPO.COM.* <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/medellin-top-5-de-las-obras-de-infraestructura-y-ecociudad-la-ciudad-570150>
- Espinosa, P. (2016). Segregación socio-espacial en una urbe turística de elite: El caso de Pucón, Chile. *MAD*, (34), 155-178.
- Fayos-Solá, E. (1994). Competitividad y calidad en la nueva era del turismo. *Estudios turísticos*, 123, 5-10.
- Fernández Fierro, D. E., & Mateus González, M. C. (2020). *Turismo sexual como consecuencia del narcoturismo en la ciudad de Medellín en el periodo 2008-2016.*
- Forbes Colombia. (2023). *Efecto nómada: En Medellín los arriendos están subiendo por encima de la inflación—Forbes Colombia.* <https://forbes.co/2023/04/17/editors-picks/en-medellin-los-arriendos-estan-subiendo-por-encima-de-la-inflacion>

- Fistola, R., & La Rocca, R. A. (2017). Driving functions for urban sustainability: the double-edged nature of urban tourism. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 12(3), 425-434.
- García, F. A., & Chahine, S. (2016). Evolución de la política turística y la intervención estatal. El caso de Marruecos. *Cuadernos de turismo*, 38, 17-41.
- Giraldo, C., Van Broeck, A.M., y Posada, L. (2014). El pasado polémico de los años ochenta como atractivo turístico en Medellín, Colombia, *Anuario Turismo y Sociedad*, vol. xv, pp. 101-114.
- González González, P., Ospina Betancur, R. D., & others. (2016). *El turismo en Medellín y sus efectos no previstos: Un análisis de la política de internacionalización de la ciudad durante el periodo 2008-2015* [PhD Thesis]. Universidad EAFIT.
- Grajales Fonnegra, F. (2019). *Efectos de AirBnB en los Mercados Financieros y el Sector Inmobiliario*.
- Herget, J., Petru, Z., & Abrhám, J. (2015). City branding and its economic impacts on tourism. *Economics & Sociology*, 8(1), 119.
- Jordan, E. J., Vieira, J. C., Santos, C. M., & Huang, T.-Y. (Tim). (2023). Do residents differentiate between the impacts of tourism, cruise tourism, and Airbnb tourism? *Journal of Sustainable Tourism*, 31(2), 265-283. <https://doi.org/10.1080/09669582.2020.1833894>
- Keer Zhang, Handuo Deng, Fang Wang & Ye Yuan (2021): Reproduction of consumer spaces and historic district touristification in Old Beijing City, *Tourism Geographies*, DOI: 10.1080/14616688.2021.1934724
- Kırca, M., & Özer, M. (2020). The impact of tourism demand on regional inflation in Turkey. *Journal of the Geographical Institute "Jovan Cvijic", SASA*, 70(3), 241-254.
- Naef, P. (2023). The criminal governance of tourism: extortion and intimacy in Medellín. *Journal of Latin American Studies*, 1-26.
- Mahmoud Ouria (2019) Sustainable urban features and their relation with environmental satisfaction in commercial public space: an example of the Great Bazaar of Tabriz, Iran, *International Journal of Urban Sustainable Development*, 11:1, 100-121, DOI: 10.1080/19463138.2019.1579726
- OECD & World Trade Organization. (2019). *Aid for Trade at a Glance 2019: Economic Diversification and Empowerment*. OECD. <https://doi.org/10.1787/18ea27d8-en>
- Ortiz, D. C. (2022). La narcocultura como objeto de estudio. *Escritos*, 30(65), 183-212.
- Pindyck, R. S., Rubinfeld, D. L., Rabasco, E., & Toharia, L. (2009). *Microeconomía*. Pearson-Prentice-Hall.
- Portafolio. (2021). *Grandes ciudades ayudaron a recuperar el 60 % de empleos en julio*. Portafolio.co. <https://www.portafolio.co/economia/empleo/desempleo-en-colombia-en-julio-del-2021-ciudades-que-mas-ayudaron-a-recuperar-puestos-de-trabajo-555759>
- Ruiz, E. C., De la Cruz, E. R. R., & Vázquez, F. J. C. (2019). Sustainable tourism and residents' perception towards the brand: The case of Malaga (Spain). *Sustainability*, 11(1), 292.
- Sánchez-Ledesma, E., Vázquez-Vera, H., Sagarra, N., Peralta, A., Porthé, V., & Díez, È. (2020). Perceived pathways between tourism gentrification and health: A participatory Photovoice study in the Gòtic neighborhood in Barcelona. *Social Science & Medicine*, 258, 113095.
- Shaari, M. S., Ahmad, T. S. T., & Razali, R. (2018). Tourism led-inflation: A case of Malaysia. In *MATEC Web of Conferences* (Vol. 150, p. 06026). EDP Sciences.
- Shanshan Lu, Weiwei Zhu & Jiuchang Wei (2019): Assessing the impacts of tourism events on city development in China: a perspective of event system, *Current Issues in Tourism*, DOI: 10.1080/13683500.2019.1643828
- Semana. (2022, octubre 8). *Con la disparada del dólar, el 2022 y 2023 serían los mejores años para la hotelería en Colombia*. Semana.com Últimas Noticias de Colombia y el Mundo. <https://www.semana.com/economia/macroeconomia/articulo/con-la-disparada-del-dolar-el-2022-y-2023-serian-los-mejores-anos-para-la-hoteleria-en-colombia/202224/>
- Slager, E. J. (2020). Ruin tours: performing and consuming decay in Detroit. *Urban Geography*, 41(1), 124-142.

- Sulasmiyati, S. (2019). Analyzing inflation influence toward the number of foreign tourists visiting Indonesia and their impact on Indonesia's economic growth. *Media Bina Ilmiah*, 14(3), 2181-2186
- Tokarchuk, O., Gabriele, R., & Maurer, O. (2017). Development of city tourism and well-being of urban residents: A case of German Magic Cities. *Tourism Economics*, 23(2), 343-359.
- UNWTO. (2020). International tourism highlights. Madrid: UNWTO.
- WTTC. (2023). *Sector de Viajes y Turismo de Colombia se Recupera y Supera los Niveles Pre-Pandemia*. <https://wttc.org/Portals/0/Documents/Press%20Releases/sector-de-viajes-y-turismo-de-colombia-se-recupera-y-supera-los-niveles-pre-pandemia-wttc.pdf?ver=A7Q8390I7r0aRChHr0u4PQ%3d%3d>
- Xing Su, Bas Spierings & Pieter Hooimeijer (2022) Different urban settings affect multi-dimensional tourist-resident interactions, *Tourism Geographies*, 24:4-5, 815-836, DOI: 10.1080/14616688.2020.1795713

Anexo A. Actividades económicas relacionadas con el turismo

Código CIU	Descripción actividad
4911	Transporte férreo de pasajeros
4921	Transporte de pasajeros
5011	Transporte de pasajeros marítimo y de cabotaje
5021	Transporte fluvial de pasajeros
5111	Transporte aéreo nacional de pasajeros
5112	Transporte aéreo internacional de pasajeros
5511	Alojamiento en hoteles
5512	Alojamiento en apartahoteles
5513	Alojamiento en centros vacacionales
5514	Alojamiento rural
5519	Otros tipos de alojamientos para visitantes
5520	Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales
5611	Expendio a la mesa de comidas preparadas
5612	Expendio por autoservicio de comidas preparadas
5613	Expendio de comidas preparadas en cafeterías
5619	Otros tipos de expendio de comidas preparadas tuca
5630	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
7721	Alquiler y arrendamiento de equipo recreativo y deportivo
7911	Actividades de las agencias de viaje
7912	Actividades de operadores turísticos
7990	Otros servicios de reserva y actividades relacionadas
8230	Organización de convenciones y eventos comerciales
9006	Actividades teatrales
9007	Actividades de espectáculos musicales en vivo
9008	Otras actividades de espectáculos en vivo
9102	Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos
9103	Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales
9321	Actividades de parques de atracciones y parques temáticos
9329	Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.
5621	Catering para eventos
5629	Actividades de otros servicios de comidas
7710	Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores

Fuente: Elaboración de los autores con base en los documentos metodológicos de la Cuenta Satélite de Turismo (CST) del DANE