



## El problema sí existe: el impacto de Airbnb en la CDMX

CDMX, a 5 de diciembre del 2024

El pasado 18 de noviembre circuló en varios medios y a través de desplegados pagados, un estudio titulado [“Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX”](#) cuyo principal objetivo dice ser cuestionar los argumentos que relacionan las plataformas de rentas breves con la problemática de la gentrificación y el encarecimiento de la vivienda. Creemos que este documento, financiado por Airbnb, ofrece una narrativa errónea sobre la situación de la vivienda en la capital:

1. **La regulación de plataformas turísticas no genera las supuestas afectaciones que denuncia el estudio.** La modificación a la Ley de Turismo del mes de octubre pasado, prevé que quién alquila una vivienda o cuarto a través de una plataforma de renta breve no lo puede hacer por más del 50% de las noches del año so pena de ser excluido del padrón de anfitriones. Esto considerando que las autoridades han evaluado las afectaciones de las rentas breves en el derecho a la vivienda y están buscando incentivar el alquiler residencial. Aún así, este tope interesa sólo al 17% de los [anfitriones](#), en su mayoría empresas especializadas. Esto está en línea con el hecho que [para junio del 2023, el 66% de los anfitriones se enlistan en la plataforma con dos, tres o más viviendas, mientras que el 34% restante se registran como oferentes únicos](#), lo que pone en entredicho el mito de que la plataforma impulsa la economía colaborativa beneficiando al pequeño propietario, sobre la cual el estudio se sustenta.
2. **El estudio presenta errores en el manejo y lectura de datos.** Para sostener que hay un mínimo impacto de las plataformas en la ciudad, el documento compara el número de las viviendas rentadas de forma temporal con el número total de viviendas de la ciudad; sin embargo, un estudio metodológicamente sólido compararía ese número con el de las unidades de vivienda de arrendamiento tradicional. Además, los datos relativos al número de unidades en plataformas turísticas están principalmente en manos de las mismas plataformas que se resisten a hacerlos públicos, por lo que pueden manejarlos conforme a sus objetivos.
3. **El problema existe.** Desde antes de la pandemia se han denunciado numerosos desalojos relacionados con las rentas breves, como el del Edificio Trevi y Liverpool 9, sólo para mencionar dos de los más sonados. Lo anterior no es nada sorprendente si

se considera que en nueve meses, según *Inside Airbnb*, las viviendas en renta tradicional que se han perdido para destinarse al alquiler de corto plazo han sido 336 sólo en la Alcaldía Cuauhtémoc. El precio promedio de una vivienda de ese tipo casi triplica las rentas tradicionales, pues de acuerdo con datos de Inmuebles24 e *Inside Airbnb*, la relación renta breve/renta de largo plazo para la capital es de 280%. Nada del estudio desmiente o minimiza el impacto de todos los casos de desalojos documentados desde hace por lo menos 5 años. Son personas afectadas por violaciones a su derecho a la vivienda que cada vez son más, importan y deben ser protegidas.

4. **No puede minimizarse el impacto de las plataformas señalando que hay otros problemas.** El estudio plantea que las plataformas no son el único factor que impide el acceso a la vivienda. Seguramente la problemática es multifactorial y sus causas son profundas, pero es inadmisibles negar la relevancia de una de ellas argumentando que existen otras.
5. **El estudio difundido forma parte de una agresiva estrategia de cabildeo por parte de Airbnb replicada en otros países.** Estudios similares han sido publicados en este mismo mes de noviembre en [España](#) (inundada por movilizaciones ciudadanas en contra de este fenómeno y por el derecho a la vivienda) e [Italia](#) (en donde se discute actualmente una regulación nacional sobre este tema). Movimientos de esos países han desenmascarado los errores metodológicos y el uso faccioso de datos por parte de Airbnb que son muy similares a los que presenta el estudio de la CDMX. Pero además, en el 2021 la Universidad de Manchester elaboró [The Airbnb 'Movement' for deregulation](#) ("El 'movimiento' Airbnb para la desregularización") en el cual documenta el tipo de lobby impulsado para revertir la legislación en la materia, definiéndolo incluso como anti-ético. Entre las estrategias se evidencia la creación de asociaciones de propietarios y gestores *ad hoc* que reciben financiamientos por la propia plataforma para oponerse a las legislaciones que buscan reglamentar el fenómeno; multiplicación de los desplegados y publicidad de Airbnb para hablar de los beneficios que este tipo de economía de plataforma traería a pequeños comercios y anfitriones, entre otros. Advertimos que ["Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX"](#) hace también parte de esta estrategia y tiene el objetivo de dar marcha atrás a las recientes reformas a la Ley de Turismo sobre renta breve de la capital del país.

La crisis de la vivienda es tan profunda que la legislación existente, primero que nada, debe ser implementada y evaluada por las autoridades en su aplicación real (considerando además que el tope es mucho más laxo que el establecido en otras

ciudades como Nueva York, donde hoy sólo se permite rentar cuartos en viviendas en las cuales vive el dueño, por un el máximo del 30% de noches en el año). Lo que debe privilegiarse es el derecho a la vivienda y a la ciudad de la población junto al diálogo con otras ciudades progresistas que han encontrado vías para controlar el fenómeno.

Datos de contacto: Narciso Cuevas Quiroz (HIC-AL), Responsable de comunicación, [comunicacion.hical@gmail.com](mailto:comunicacion.hical@gmail.com), +52 5585660092, Carla Escoffié, @carlaescoffie