



El problema de Airbnb en la ciudad:

Actualización de datos a partir de los recientemente publicados por Inside Airbnb

El presente documento analiza 5 temas: 1. Incremento de las rentas a corto plazo entre el tercer trimestre del 2023 y el tercer trimestre del 2024 en la CDMX. 2. Incrementos en los precios de la vivienda en renta. 3. Alta rentabilidad de los alquileres por Airbnb. 4. Airbnb y el incremento del mercado negro. 5. Los impuestos que se captan a través de Airbnb no son una razón suficiente para hacer proliferar el fenómeno.

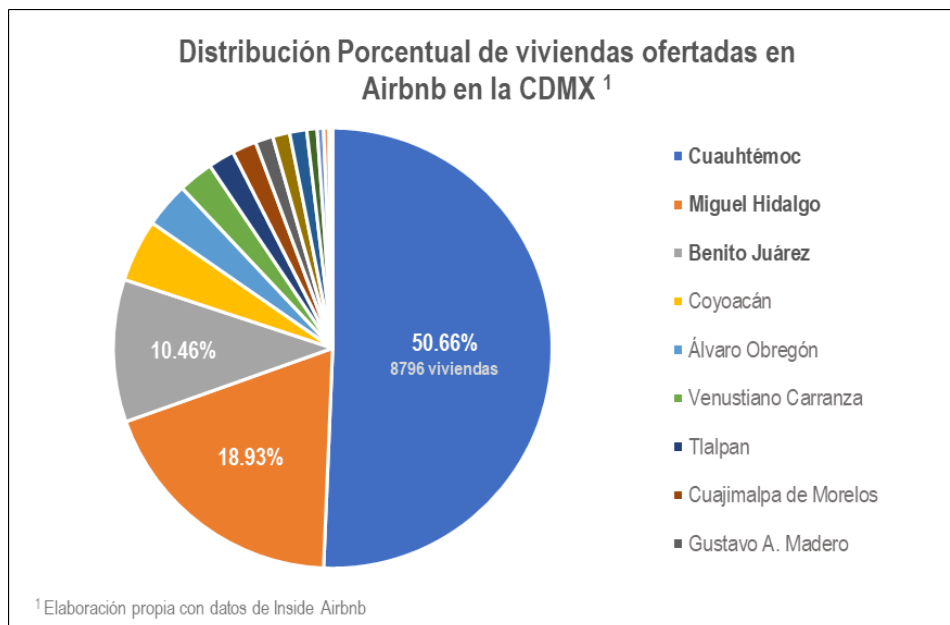
1. Incremento y concentración de las rentas a corto plazo entre el tercer trimestres del 2023 y el tercer trimestre del 2024 en la CDMX

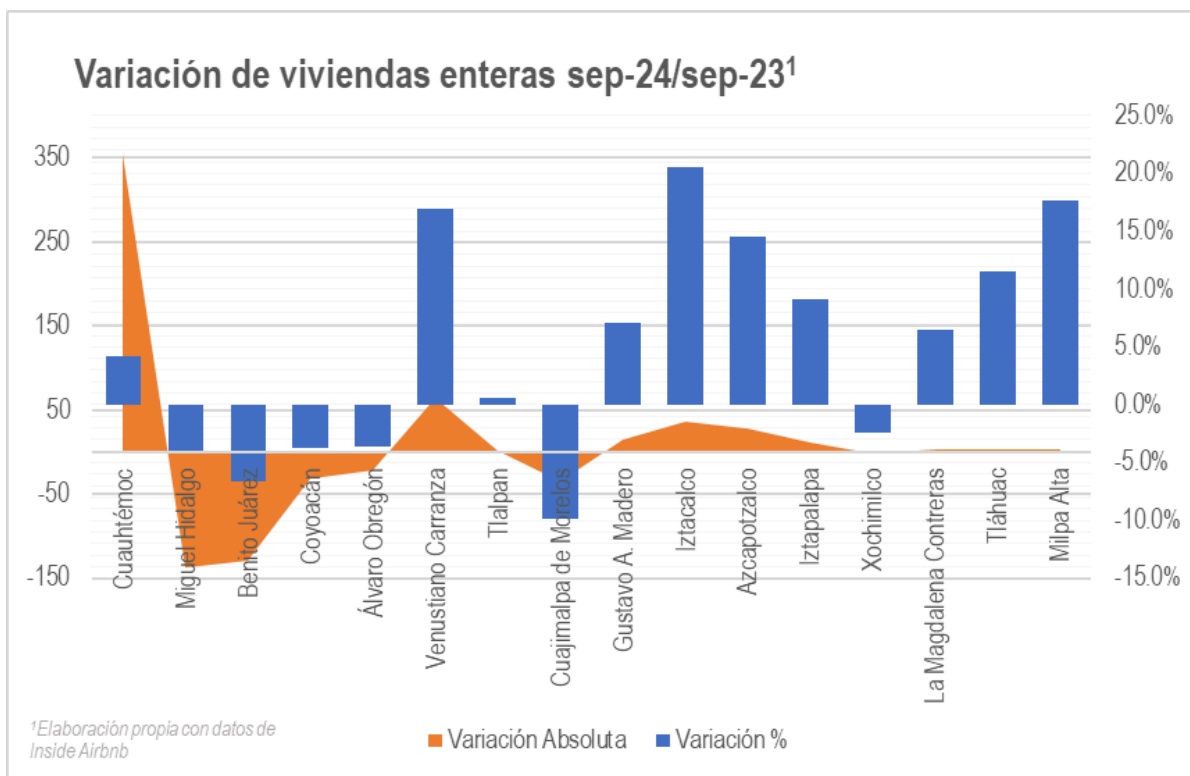
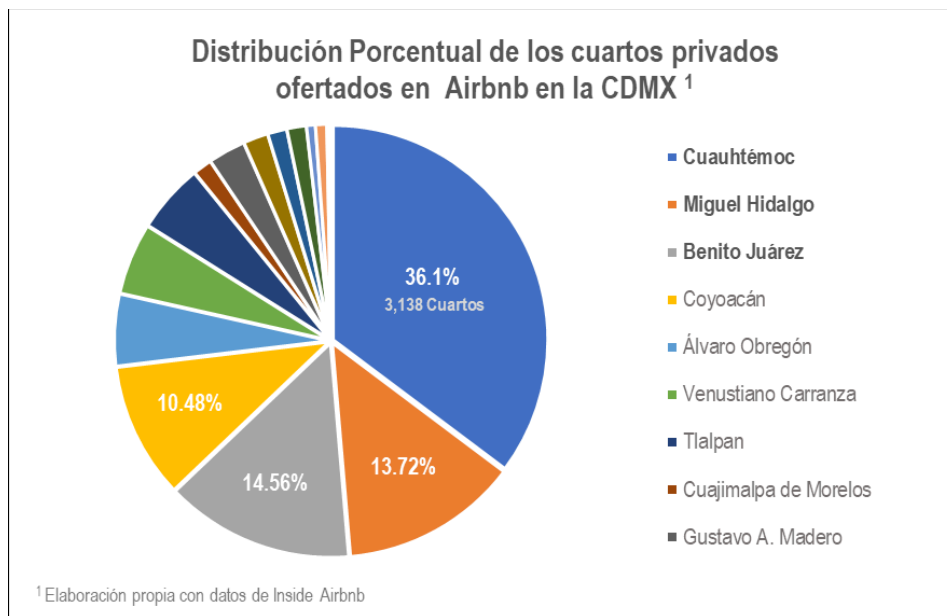
Al analizar las variables de [espacios ofertados, precios y su distribución espacial](#) que Inside Airbnb acaba de actualizar, se puede concluir lo siguiente:

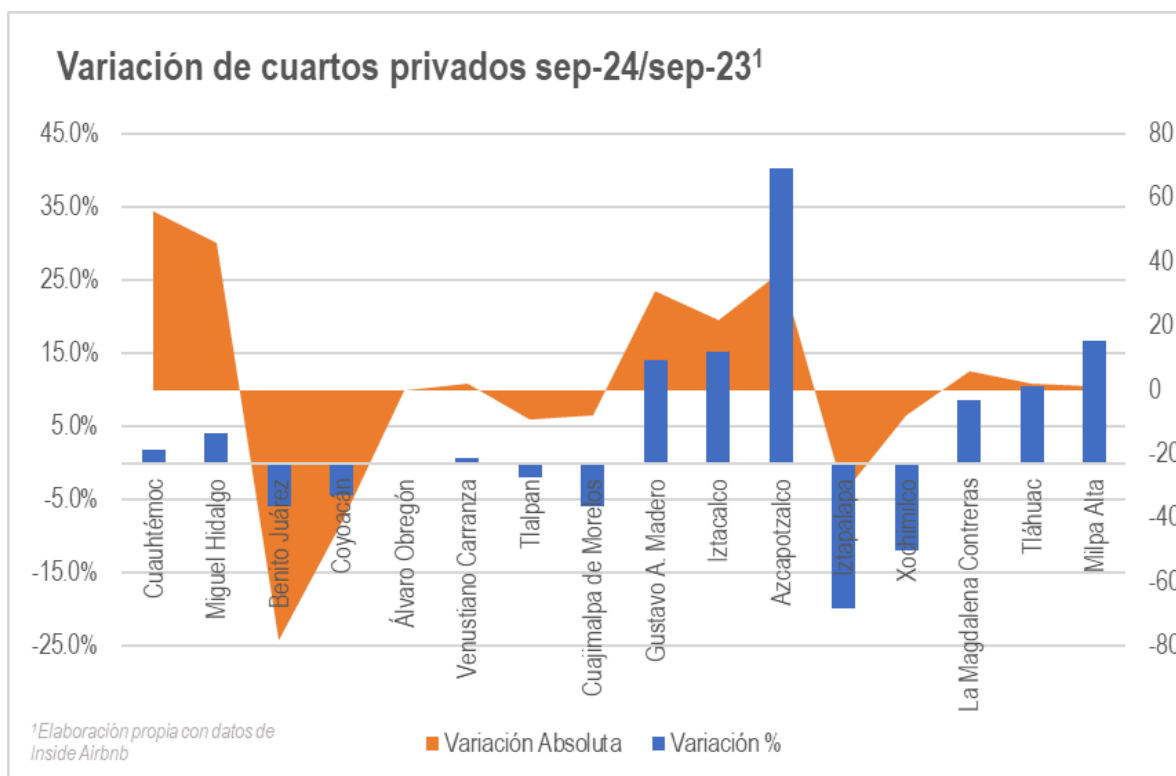
1. Mientras que para septiembre de 2023 se reportaban 26,326 espacios enlistados en Airbnb, para el mismo trimestre del 2024 fueron 26,582, es decir, una diferencia de 256 nuevos espacios.
 - a. Las viviendas enteras representan el 65.31% del total de los espacios. Para septiembre de 2024 había 17,363 enlistadas en contraste con las 17,197 reportadas en 2023, es decir, una diferencia de 166 nuevas viviendas enteras.
 - b. Los cuartos privados representan el 32.70% del total de los espacios. Para septiembre de 2024 había 8,693 enlistados en contraste con los 8,666 reportados en 2023, es decir, una diferencia de 27 nuevos cuartos.
 - c. Los cuartos compartidos representan el 1.52% del total de los espacios. Para septiembre de 2024 había 401 enlistados en contraste con los 346 reportados en 2023, es decir, una diferencia de 55 nuevos cuartos compartidos.

- d. Los cuartos de hotel representan el 0.047% del total de los espacios. Para septiembre de 2024 había 125 enlistados en contraste con los 117 reportados en 2023, es decir, una diferencia de 8 nuevos cuartos de hotel.

Si bien los datos generales muestran que ha habido poca variación en cuestión de un año a nivel de la Ciudad de México, es importante la distribución espacial de estas variaciones. Es decir, el fenómeno puede no haberse modificado de forma muy significativa en la ciudad, pero sí en zonas particulares. A continuación se muestra la distribución de los espacios ofertados por alcaldía así como sus variaciones anuales:







Como podemos observar en las gráficas, el fenómeno de Airbnb en la Ciudad de México parece estar concentrado en algunas alcaldías, si bien no hay que descartar el comportamiento de los nuevos espacios enlistados en las demás demarcaciones, es importante reconocer que la mayor concentración y variación absoluta se dan en la Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Coyoacán que concentran el 84.62% del total que se ofertan en la ciudad. Es decir, casi 15 mil de las 17 mil enlistadas a septiembre de 2024. Y si además observamos su variación anual, Cuauhtémoc es la que más viviendas enteras en Airbnb añadió al mercado de rentas breves con un total de 354 nuevas viviendas.

La concentración de espacios viene además acompañado de un fenómeno de profesionalización, es decir, de grandes gestores con más de 1 espacio ofertado que además exceden los 180 días reservados en la plataforma. De acuerdo con la plataforma [Inside Airbnb](#), para junio¹ de 2024 eran 1,213 anfitriones los que contaban con al menos un espacio que excedían las 180 noches reservadas, sin embargo 456 de estos, es decir, el 37.59%, contaban

¹ Se utiliza la fecha de junio de 2024, ya que al corte de 6 meses es posible visualizar quiénes excedieron los 180 días en el 2024.

con más de 1 espacio administrado que excede esta condición. Visto de otra forma, estos 456 gestores concentran el 76.43% de los espacios que exceden las 180 noches reservadas y la distribución de los mismos deja ver que son las centralidades de la CDMX las que presentan el problema más grave de turistificación, pues las 4 alcaldías antes mencionadas concentran el 76.31% de los espacios que exceden el criterio de 180 noches reservadas, siendo Cuauhtémoc la alcaldía con el problema más grave (38.73% del total).

Estos datos nos muestran que el tope del 50% de las noches previsto en la Ley de Turismo de la CDMX, no afecta de manera significativa a lxs pequeños anfitriones sino a quiénes concentran propiedades.

2. Incremento en los precios de la vivienda

En la CDMX no existen estudios sobre el incremento de los precios de la vivienda a partir del incremento de los alquileres temporarios pero en muchas otras ciudades, se ha demostrado una relación evidente entre estos factores. Por ejemplo, en Barcelona los alquileres han llegado a incrementarse en un 7% y el precio de la propiedad en un 19% a partir de la presencia de Airbnb². Estos datos comparativos son muy relevantes ya que nos permiten presumir que una situación muy similar se esté también dando en la capital del país.

3. Alta rentabilidad de los alquileres por Airbnb.

El precio promedio de una vivienda temporaria 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 289%³. Aun así, algunos anfitriones quieren desmentir la alta rentabilidad planteando que hay que considerar los gastos de mantenimiento y el porcentaje que la plataforma retiene por su uso. Este planteamiento obliga a preguntarse por cuál razón entonces no prefieran la renta tradicional. Es altamente posible que un tema radique en la desconfianza que tradicionalmente lxs propietarixs han tenido hacia los inquilinxs supuestamente culpables de las peores averías. Aun así, no se ha escuchado que lxs anfitriones reclamen leyes más claras en las relaciones inquilinarias ni que soliciten la puesta en marcha del registro de los

² [Platform Failures – How Short-Term Rental Platforms like Airbnb fail to cooperate with cities and the need for strong regulations to protect housing](#) The Left, 9 de diciembre del 2020, p.2.

³ Para hacer las cifras comparables, "price" de listings.csv se deflacta con el INPC. Dicho índice considera el gasto en vivienda como parte de su canasta de bienes.

alquileres, previsto por la reciente reforma al código civil, que podría darles mayor seguridad. Su argumento no convence por lo tanto ni considerando los datos disponibles ni el discurso que lxs anfitriones han hecho público.

4. *Airbnb provoca el incremento del mercado negro*

Airbnb, junto con lxs anfitriones que no acatan la normativa de las distintas ciudades empeñadas en enfrentar el fenómeno, tiene una fuerte responsabilidad en la proliferación del mercado negro de alquileres temporarios. Esto es así ya que en diferentes estudios como el que se titula [“Fallos de las plataformas: cómo las plataformas de alquiler a corto plazo como Airbnb no cooperan con las ciudades y la necesidad de una normativa estricta para proteger la vivienda”](#), publicado por La Izquierda en el Parlamento Europeo en diciembre del 2020, se ha comprobado que al analizar ciudades como Barcelona, Berlín, París y New York, se encuentra que entre el 60 y el 85% de los anuncios en Airbnb no tienen el número de registro exigido por estas diferentes ciudades (que en el caso de México sería el que se derive del registro de anfitriones establecido en la Ley de Turismo que todavía no está en funcionamiento). Aún siendo ilegales, la plataforma no da de baja estos anuncios por lo que las viviendas siguen ofreciéndose y generando recursos.

Para evitar el proliferar del mercado negro será por lo tanto necesario que la CDMX se dote de un sistema de registro obligatorio y de instrumentos de rendición de cuentas de la plataforma y que además le sea posible tener acceso a los datos que Airbnb tiene en sus manos.

5. *Los impuestos que se captan a través de Airbnb son mínimos y no son una razón suficiente para hacer proliferar el fenómeno*

Las autoras del estudio pagado por Airbn y titulado “Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX” [sostienen](#) que con los impuestos recaudados a través de la plataforma se podrían dar subsidios y construir una cantidad importante de vivienda social que la ciudadanía necesita. Frente a esta afirmación hay que saber que los [650 mdp](#) por concepto de Impuesto sobre el Hospedaje (ISH) recaudados en 7 años, quedan lejos de la necesidad de inversión para llevar a cabo la construcción de vivienda social en la capital. Por ejemplo, con este recurso se podrían financiar solamente 4 conjuntos de 158 departamentos de 40-60m2 si se tomara como referencia la [inversión](#) que planea desembolsar la Ciudad para el

proyecto de vivienda en renta para [jóvenes](#) y que además se va a desarrollar en un terreno que ya es propiedad de la ciudad.

El fenómeno de Airbnb incrementa los problemas que ya existen en materia de asequibilidad de la vivienda y precio del suelo y ha justificado [manifestaciones masivas](#) en numerosas ciudades, sobre todo de España. Barcelona ha establecido recientemente que en 2028 [vetará](#) este tipo de viviendas. Sobre ello, el actual alcalde de esa ciudad ha [declarado](#) en noviembre pasado que: “Barcelona no se puede permitir tener viviendas dedicadas exclusivamente a la actividad turística mientras existe un déficit de oferta que ha multiplicado el precio del alquiler (...). Nuestro objetivo es devolver esos 10.000 pisos al mercado de uso residencial, lo que beneficiará directamente a más de 25.000 ciudadanos”.

Dejar proliferar Airbnb y recaudar los reducidos impuestos que esa instancia transfiere a la CDMX a partir de cada transacción realizada, no va a representar ningún beneficio significativo - ni en materia de vivienda social ni de otro tipo- para la ciudadanía, más bien todo lo contrario.

Contacto de prensa: Narciso Cuevas Quiroz (HIC-AL), comunicacion.hical@gmail.com,
teléfono: +52 5585660092