

Desafíos de la Ley Airbnb

La regulación a la oferta de hospedaje a través de plataformas tipo Airbnb en la Ciudad de México generó críticas y debate; sin embargo, tiene obstáculos que librar y su verdadero impacto podría manifestarse a largo plazo



DESAFÍOS DE LA LEY AIRBNB

#Vivienda

#Vivienda

La regulación a la oferta de hospedaje a través de plataformas tipo Airbnb en la Ciudad de México generó críticas y debate; sin embargo, tiene obstáculos que librar y su verdadero impacto podría manifestarse a largo plazo

POR JOSÉ LUIS RAMOS

@otroproletario

La reciente aprobación de la regulación que restringe a 180 días al año la renta de inmuebles de aplicaciones tipo Airbnb en la Ciudad de México (CDMX) ha abierto un debate sobre gentrificación, propiedad privada, déficit de vivienda y si la normativa contribuye a combatir estas problemáticas, o solo es un paliativo que no cambiará mucho el panorama.

En la CDMX conseguir una vivienda propia es una misión casi imposible para gran parte de la

población, y fenómenos como el incremento de la gentrificación por la llegada de extranjeros llamados “nómadas digitales” a zonas céntricas de la capital, se dispararon a raíz de la pandemia de Covid-19 y se favorecieron los alojamientos al estilo Airbnb.

Dicha actividad de hospedaje temporal desplazó a muchas personas y elevó los precios de la vivienda en otras zonas de la CDMX. Esto provocó una controversia que obligó a las autoridades locales a tomar cartas en el asunto.

El pasado 2 de octubre, el Congreso de la CDMX aprobó con 49 votos a favor, seis en contra y nueve abstenciones una serie de reformas al Artículo 61 de la Ley

de Turismo; al Artículo 36 Bis a la Ley de Vivienda; y al 22 de la Ley de Reconstrucción de la capital, con las cuales se limitó la renta de inmuebles por aplicación al 50 por ciento de noches al año.

Lo anterior, según explicó entonces el diputado local César Emilio Guijosa, “propone una solución integral para mitigar la gentrificación, principalmente a través de la regulación del turismo digital”.

Aunado a esto, las reformas prohíben ofertar viviendas sociales y aquellas que fueron reconstruidas tras el sismo del 19 de septiembre de 2017.

No obstante, desde la bancada del Partido Acción Nacional (PAN) en el Congreso local, diputados como



Diego Garrido argumentaron que la regulación “va en contra de la propiedad privada y la libertad individual”. Mientras que Airbnb aseguró que existe evidencia de que este tipo de regulaciones no logran sus objetivos.

“Las regulaciones que buscan limitar las estancias cortas en diversas ciudades del mundo no han sido exitosas para disminuir el precio de la renta o aumentar la disponibilidad de vivienda”, enfatizó la compañía estadounidense a través de un comunicado.

Por su parte, los expertos en temas de vivienda ven al debate en la esfera del discurso más que el impacto real que tendrá, al menos de manera inmediata, la regulación del alojamiento temporal.

Sin impacto relevante

Para la doctora en Sociología y consultora en temas de desarrollo urbano, Rosalba González Loyde, basta con analizar a detalle la regulación de la oferta de hospedaje a través de plataformas tipo Airbnb en la CDMX, para darse cuenta que “no tendrá un impacto relevante inmediato” en cuanto a la problemática de vivienda de la capital.

“Cuando vemos las propuestas generan mucho revuelo y mucha crítica, pero cuando uno va a revisarlas con lupa, y el verdadero efecto que podrían tener en realidad, no es tanto”, explicó la especialista a *Reporte Índigo*.

González Loyde abundó en que el tema de los 180 días no se sustenta en datos duros, pues portales como la herramienta

de análisis como AirDNA revelan que el promedio de renta de alojamientos temporales en la CDMX apenas supera la restricción.

“AirDNA señala que el promedio de renta anual para la Ciudad de México es de 57.5, eso quiere decir que al mes se reservan aproximadamente 17.5 noches, estamos hablando de menos de 200 días al año; es decir que menos de la mitad de las viviendas que se ofertan en Airbnb ni siquiera

llegan hoy al promedio colocado como tope”, detalló la consultora en materia de desarrollo urbano.

La también doctora en Sociología añadió que “aunque las reformas son interesantes”, aún no están listas para impactar de manera real en problemáticas como la gentrificación, los costos de las rentas y el acceso a la vivienda. Sin embargo, aclaró, abren la puerta para que en futuro cobren relevancia.

“Si se hubiera tomado en cuenta la información, habría sido menos permisivo y no estaríamos hablando de 180 días, sino que la restricción fuera mucho más eficiente, ahora, Airbnb se postuló porque claramente esto implica que las regulaciones pueden endurecerse en el futuro, eso sería lo ideal”, añadió Loyde.

Los desafíos

Según datos de Inside Airbnb, en la CDMX hay 26 mil 536 alojamientos ofertados en aplicación, de los cuales 65.7 por ciento son viviendas y departamentos; 32.3 por ciento cuartos privados; 1.5 por ciento cuartos compartidos; y 0.5 por ciento cuartos de hotel.

Dicha oferta se concentra en las alcaldías Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Coyoacán, donde González Loyde considera

que las restricciones podrían irse endureciendo paulatinamente.

“En la colonia Juárez hay más viviendas en Airbnb que en renta tradicional; por ejemplo, en Barcelona se hacían revisiones casa por casa, claramente eso cuesta muchos recursos para la ciudad, pero tenemos que saber cómo se va a llevar a cabo para poder reconocer la el potencial de efectividad del instrumento, y eso sigue sin quedar claro”, subrayó.

Si bien González Loyde celebra que ya existan instrumentos que a la larga pueden impactar en problemáticas de vivienda,

puntualizó que se deben atender problemáticas como el proceso de expulsión de población de las áreas centrales de la CDMX que se ha registrado durante la última década, población que, aclaró, también trabaja en esas zonas pero no puede acceder a viviendas cercanas a sus centros de trabajo.

“Viven en las periferias porque ahí es más barato, pero lo que no pagan en la renta lo pagan en transporte. El asunto es cómo reconvertir ciertas zonas en habitables, procesos de redensificación como modelos atractivos en tanto se resuelva de manera integral”, sostuvo la también académica de la Universidad Autónoma Metropolitana.

A inicios de octubre el Congreso local aprobó reformas al Artículo 61 de la Ley de Turismo; al Artículo 36 Bis a la Ley de Vivienda; y al 22 de la Ley de Reconstrucción de la CDMX, con las que se limitó la renta de inmuebles por aplicación al 50 por ciento de noches al año



El promedio de renta anual para la Ciudad de México es de 57.5, eso quiere decir que al mes se reservan aproximadamente 17.5 noches, estamos hablando de menos de 200 días al año; es decir que menos de la mitad de las viviendas que se ofertan en Airbnb ni siquiera llegan hoy al promedio colocado como tope”

Rosalba Loyde

Doctora en Sociología y consultora
en temas de desarrollo urbano





En la CDMX hay 26 mil 536 alojamientos ofertados en Airbnb, de los cuales 65.7 por ciento son viviendas y departamentos; 32.3 por ciento cuartos privados; 1.5 por ciento cuartos compartidos; y 0.5 por ciento cuartos de hotel

