

Columna en El Universal: Los mitos de la regulación a Airbnb

El límite aprobado de 180 días al año en que se puede alquilar una vivienda en Airbnb ha generado mitos que critican la reforma. La realidad es que éste tipo de regulación es positivo para la mayoría



MÁXIMO E. JARAMILLO MOLINA

OCT 08, 2024



Compartir

Comparto mi publicación en el diario El Universal. Acá el link al sitio: <https://www.eluniversal.com.mx/opinion/maximo-jaramillo/los-mitos-de-la-regulacion-a-airbnb/>

Hace unos días se aprobó en el Congreso de la Ciudad de México una iniciativa promovida por el ahora ex-jefe de gobierno Martí Batres, que **pone un límite anual de 180 días al total de días que una vivienda puede ser rentada en Airbnb u otras plataformas de alquiler en el corto plazo.**

Lo anterior tal vez es una respuesta al malestar generacional que expresan cada vez más claramente los jóvenes de la Ciudad de México en contra de los problemas que acrecientan estas “apps”, como la gentrificación de la ciudad, la financiarización de vivienda y el acelerado aumento de precios en el mercado inmobiliario. De ahí las **manifestaciones en años pasados por el derecho a la vivienda y en contra del acuerdo del Gobierno de la CDMX con Airbnb para fomentar la llegada de “nómadas”**

Gatitos Contra la Desigualdad! Suscrígete gratis para recibir nuevos posts y apoya mi trabajo.

A partir de la aprobación de esta regulación a Airbnb, se han viralizado distintos mitos en redes sociales y medios de comunicación que comentaré para explicar cuáles son en realidad los beneficios y los límites de dicha reforma.

El primero y más frecuente mito es que “regular a Airbnb nos afectará a todos”. Considera de esperarse, Airbnb aseguró que la regulación impactaría en la “derrama económica” en la ciudad y el “desempoderamiento de pequeños emprendedores”. La realidad al respecto es que la evidencia internacional sobre “turistificación” muestra que la famosa “derrama económica” suele “no derramarse” y, de hecho, se queda mayoritariamente en beneficios para los grandes capitalistas.

Por otro lado, la vaga idea de “pequeños emprendedores” en realidad es el engaño narrativo utilizado para ocultar que son principalmente grandes capitales los que ofrecen viviendas en Airbnb. Por ejemplo, **66% de los anuncios listados en la app se tratan de “viviendas enteras” en renta**, no de “el cuarto de sobra de alguien que completa el pago del alquiler” (objetivo con el que se supone nació la app). Además, 68% de los “anfitriones” tienen más de un anuncio activo, y 27% tienen incluso más de 10 anuncios o más.

Difícilmente se podría defender que alguien que tiene un capital inmobiliario de 80 millones de pesos es un “pequeño emprendedor al que hay que defender, antes de regular el mercado inmobiliario”. Las regulaciones a Airbnb pueden afectar las ganancias millonarias de la app y de una pequeña élite económica y podrían beneficiar a millones de habitantes de la CDMX siendo un factor que abone a garantizar el derecho a la vivienda.

También se ha hecho viral otro mito: que la regulación a Airbnb representa una

“grave limitación a la propiedad privada”. La realidad es que las limitaciones al uso mercantil que se le da a un inmueble son de las regulaciones más obvias y aceptadas a nivel global. Cualquier vecino, incluso de colonias de clase alta (quienes conforman su mayoría los “anfitriones” detrás de la mayoría de anuncios en la plataforma) está en contra de que frente a su vivienda se abriera un antro, se pusiera una tortillería, o estableciera cualquier tipo de negocio con el que no estén cómodos.

Que una vivienda sea “propiedad privada” de una persona jamás ha significado que puede utilizarla para el uso comercial que “se le dé la gana”. Los negocios, como el alquiler a corto plazo, siempre se han sometido a regulaciones pensando en el bien común (al menos en el papel) y en distintas dimensiones de desarrollo urbano. Pensar que éste negocio no debe someterse a las regulaciones que tienen otros negocios, es incluso pedir una especie de “competencia desleal”.

Por último, tenemos el clásico mito de que las regulaciones a Airbnb son “política comunista”. Eso es muy fácil desmentir: países que nadie dudaría de ser capitalistas como Estados Unidos, Países Bajos o Francia limita el número de días que puede rentarse un Airbnb, en un rango de 30 a 120 días en ciudades específicas como Ámsterdam, París, Nueva York o San Francisco. Son políticas obvias en países capitalistas que entienden que el mercado inmobiliario completamente desregulado haría simplemente inaccesible la vivienda para la gran mayoría de sus ciudadanos.

De hecho, éste último punto es tal vez mi principal crítica a la regulación aprobada: en realidad, sólo 17% de los anuncios activos en Airbnb en CDMX se rentan más de 180 días al año. Y esto se debe a que incluso alquilándolo un menor número de días, dueños del inmueble siguen teniendo mayor rentabilidad que con un alquiler común de largo plazo. Por eso en Ámsterdam el límite es 30 días al año, muy lejos del límite en la capital mexicana.

Definitivamente aún hay mucho por hacer para lograr regular de manera eficiente el mercado inmobiliario en la Ciudad de México, y la medida implementada podría mejorarse. A pesar de lo anterior, me parece que lo aprobado hace unos días por el

Congreso local es un importante primer paso y, sobre todo, un aviso para los grandes capitales inmobiliarios de que, tarde que temprano, llegarán las regulaciones al mercado en beneficio de todos, exigidas por la gran mayoría de la población.

En mi libro “**Pobres porque quieren. Mitos de la desigualdad y meritocracia**” (que dentro de unas semanas podrán encontrar en librerías) hablo de ésta y otras posibles soluciones al problema del acceso a vivienda digna, y contra la gentrificación y la financiarización. Lo estaré comentando con más detalle en futuras entregas.

¡Gracias por leer Máximo Jaramillo Molina -
Gatitos Contra la Desigualdad! Suscríbete
gratis para recibir nuevos posts y apoyar mi
trabajo.



1 Like

[← Anterior](#)[Siguiente →](#)

Discusión sobre este post

[Comentarios](#) [Restacks](#)

Escribe un comentario...

