

Nueva York dice basta a Airbnb. ¿El principio del fin de un modelo?

La gran manzana prohibió el 5 de septiembre el alquiler de viviendas turísticas como hasta ahora, en la estela de las limitaciones de Barcelona o países como Portugal



Departamentos vistos desde el puente de Brooklyn (Nueva York), el 21 de agosto.
DIANA ROBINSON (GETTY IMAGES)



ANA VIDAL EGEEA

04 OCT 2023 - 05:28 CEST

     20 

Lila Rodríguez acaba de llegar a Nueva York para vaciar el apartamento

que subalquilaba por Airbnb desde hace ya cinco años. Vivía a caballo entre Buenos Aires, su lugar de origen, y la Gran Manzana. Alquilaba el apartamento mientras estaba en Argentina y siempre tenía un lugar donde quedarse cuando necesitaba volver, sin tener que pagar los precios desorbitantes de una de las ciudades más caras del mundo. “Todo iba bien”, cuenta por teléfono. “Airbnb me daba flexibilidad y me garantizaba que, aunque hospedara a desconocidos, tendría amparo legal si surgía algún problema”. Pero desde hace unas semanas [esta solución se considera ilegal](#). A partir de ahora también está prohibido alquilar la vivienda durante días o semanas de vacaciones.

En los últimos años ciertas ciudades, regiones o países han implementado medidas para regularizar los alquileres de estancias cortas. El objetivo es mitigar los efectos sociales de plataformas como Airbnb, a las que se atribuye la responsabilidad de encarecer la vivienda y gentrificar los barrios, expulsar residentes a los suburbios o a otras poblaciones y convertir los centros urbanos en núcleos turísticos masificados. [Es el caso de Barcelona](#). Airbnb contribuyó a que los alquileres en los barrios más acaudalados de la ciudad condal aumentaran un 7% y los precios de las viviendas en venta un 17%, según un estudio publicado en *Journal of Urban Economics* en 2020. Y el caso de Portugal. Su Ministra de vivienda, Marina Gonçalves, defendía que [“todo el mundo tiene derecho a vivir en las zonas más caras de Lisboa y del país”](#). Esta misma semana el Gobierno portugués anunciaba nuevas medidas para proteger la inflación habitacional: se prohíben nuevas licencias para pisos turísticos y se cancela su programa para conceder visados de residencia a inversores extranjeros.

La restricción más sonada hasta el momento ha sido la de Nueva York, la ciudad más visitada de EE UU. El 5 de septiembre entró en vigor la Ley local 18, que solo permite alquileres para estancias cortas si se cumplen cinco requisitos: los dueños de la propiedad han de estar presentes durante la estancia en la misma vivienda, se admiten un máximo de dos huéspedes, las puertas de las habitaciones no pueden cerrarse con llave, la propiedad no puede ser de renta antigua y debe estar registrada para poder aceptar reservas. Pero incluso cumpliendo los requisitos, lograr una licencia no es fácil. La Oficina del Alcalde de Cumplimiento Especial no se está dando prisa en revisar las solicitudes. Por ahora ha procesado el 25%, según *Bloomberg*.



El 385 de la calle Greenwich en TriBeCa, donde se ofreció hospedaje ilegalmente a través de Airbnb en enero de 2019.

CHANG W. LEE / NEW YORK TIMES / CONTACTOPHOTO

Como consecuencia, en Nueva York han desaparecido unos 10.000 anuncios que no cumplen las condiciones para ofertar estancias cortas. Hablamos de Airbnb por ser la empresa más conocida, pero la ley afecta a cualquier tipo de plataforma similar, como Vrbo, HomeAway o Booking. Esto aboca a los 66 millones de turistas que recibe cada año la ciudad a alojarse en hoteles. ¿El coste? Descabellado. Si uno quiere aprovechar las vacaciones de Navidad y patinar sobre hielo en la pista del Rockefeller Center, los precios entonces oscilan entre 130 y 1.200 dólares (un poco menos en euros) la noche, siendo unos 300 dólares el precio medio de un hotel correcto y céntrico.

La otra cara del paraíso: las agresiones del turismo >

Es una medida con precedentes. En 2021, Barcelona fue la primera ciudad europea en prohibir el alquiler de habitaciones durante menos de 30 días sin licencia turística. Le siguieron París, Ámsterdam y Londres, donde la primera vivienda se puede alquilar entre 30 y 120 días al año como máximo. En Berlín, la vivienda habitual necesita un permiso y las secundarias solo pueden alquilarse por un máximo de 90 días al año. También hay antecedentes en EE UU (en San Francisco y Santa Mónica) y en Asia (Tokio, Singapur, Sídney, la isla de Penang).

[El caso de la Gran Manzana se asemeja bastante al resto.](#) La ley se impone para subsanar la escasez de viviendas disponibles para alquileres comunes, pues la ciudad solo cuenta con el 3% del parque total de viviendas. “Plataformas como Airbnb estaban haciendo caso omiso de las leyes de vivienda, que garantizan que las propiedades residenciales se utilicen exclusivamente con fines residenciales, no turísticos”, dice por correo electrónico Murray Cox, activista y voz de Inside Airbnb, un proyecto que utiliza datos para analizar el impacto de Airbnb en las comunidades residenciales.

La actual deficiencia de oferta ha causado un considerable aumento del precio de las propiedades. Es difícil encontrar apartamentos céntricos de una habitación por menos de 3.000 dólares mensuales. Según los datos de 2022, se destina de promedio el 30% de la renta al alquiler de vivienda, a escala nacional. Es el porcentaje más alto en 20 años. Y si alquilar es costoso, la compra de propiedades lo es aún más: las hipotecas se han encarecido hasta alcanzar un 7% de interés.

Esta ley también aspira a erradicar a los malos actores. Según la coalición contra los hoteles ilegales, vigente desde el 2004, “aunque Airbnb siempre ha usado a los pequeños propietarios como su cara pública, la mayor parte de sus ganancias proviene de propietarios sin escrúpulos que regentan varios hoteles ilegales”. Así lo explican en una carta pública al Ayuntamiento de Nueva York. [Eran muchos los que se dedicaban a la especulación.](#) Miles las personas que, animadas por la oportunidad de ganar dinero fácil, compraron pisos para alquilarlos por Airbnb. Lo hacían incluso sin ser los dueños. Alquilaban varios pisos para subalquilarlos luego por días. Era un negocio en alza, siempre lucrativo, porque a Nueva York siguieron llegando turistas incluso durante la pandemia. A pesar de tener un precio similar (a veces superior) al de un

hotel, había quien prefería alojarse en un Airbnb por disponer de cocina, tener la sensación de vivir como un local y poder hospedar en un mismo lugar a la familia entera.

Pero como suele suceder, los que usan el sistema sufren las consecuencias causadas por quienes abusan de este. Aquellos que compraron viviendas bifamiliares y que pagaban su hipoteca alquilando la casa de abajo por temporadas cortas están sufriendo el revés. Ya ha surgido una asociación, [Rhoar NY](#), para reivindicar sus derechos como propietarios. “Hemos perdido autonomía en nuestras propias casas”, explican en su página web. “Si la situación no se revierte, la ciudad nos expulsará. Proteger Nueva York significa proteger a los propietarios de viviendas unifamiliares y bifamiliares”.

Será cuestión de tiempo hasta que se encuentren nuevas formas de sortear esta ley. Habrá quien haga como que vive en la casa, aunque sea mentira, arriesgándose a pagar una multa (entre 100 y 5.000 dólares). De momento, sigue habiendo formas de alquilar por estancias cortas en la ciudad. Stephanie Diamond, de [Listings Project](#) (una *newsletter* con opciones inmobiliarias orientadas a artistas), comenta por teléfono que como plataforma independiente de anuncios clasificados mantendrán sus operaciones. Eso sí, recordarán a los usuarios que son responsables de lo que publican. “Seguiremos vigilantes y rechazaremos anuncios que excedan los precios del mercado”. Aún se encuentran anuncios de alquiler temporal en Craigslist, un portal que parece estar recuperando su popularidad.

El problema ahora es otro. Sin una empresa que asuma los posibles contratiempos, alquilar independientemente conlleva riesgos significativos: implica volver a confiar en desconocidos. ¿Quién se atreve?

[Apúntate aquí](#) a la *newsletter* semanal de Ideas.

SOBRE LA FIRMA



Ana Vidal Egea

Periodista, escritora y doctora en literatura comparada. Colabora con EL PAÍS desde 2017. Ha sido finalista del premio Adonais de poesía y tiene publicados tres poemarios. Dirige "Hablemos de la muerte", el primer podcast en español sobre la finitud. Su último libro es 'Cómo acompañar a morir' (La esfera de los libros).