

El alquiler turístico en Bariloche

Su impacto en el acceso a la vivienda



El CEM es un consorcio de cooperación conformado por la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo, la Universidad Nacional Arturo Jauretche y la Universidad Nacional de Hurlingham. Su objetivo es analizar el desarrollo metropolitano con una fuerte impronta interdisciplinaria. Articula con los distintos institutos, núcleos, departamentos, docentes e investigadores de las universidades que lo conforman.

Rector UNAJ: Arnaldo Medina

Rectora UMET: Laura Sirotzky

Rector UNAHUR: Jaime Perczyk (en uso de licencia) / Vicerrector a cargo: Mg. Walter Wallach

Director: **Matías Barroetaveña**

Coordinador Académico: **Pablo Mesa**

Coordinador Área Urbana: **Fernando Bercovich**

El alquiler turístico en Bariloche

Su impacto en el acceso a la vivienda

Centro de Estudios Metropolitanos (Área Urbana)
Fundación Ambiente Desarrollo y Hábitat Sustentables

Autores

Fernando Bercovich

Constanza Alvaredo

Tomas Guevara

Facundo Malvicino

Gonzalo Barrios

Juan Manuel Chicaval

Índice

Resumen ejecutivo	4
Introducción	5
Breve repaso histórico socio-habitacional de la ciudad de Bariloche	
Estructura económica de la ciudad	
La situación del alquiler en Bariloche	11
Alquileres temporarios, Airbnb	
Vacancia y sub-ocupación de viviendas	
Impacto de “Pre-Viaje” en el mercado de locaciones urbanas	
Principales políticas públicas en torno al hábitat vigentes	25
Políticas provinciales	
Políticas locales	
Principales actores de la ciudad en torno al acceso al alquiler	28
Reconocimiento de actores	
Conclusiones y reflexiones	29
Bibliografía	31

Resumen ejecutivo

- Bariloche cuenta con alrededor de **30 mil plazas de alojamiento turístico** habilitadas.
- Entre 2006 y 2022, **las unidades de Casas y Departamentos para Alquiler Turístico se incrementaron un 162%** y pasaron de 813 a 2.128, mientras que las plazas aumentaron de 3.717 a 9.101 plazas instaladas.
- En la temporada de **invierno 2023** Bariloche tuvo **más de 2.400 ofertas activas en la plataforma Airbnb**.
- La oferta de propiedades publicadas en Airbnb creció sostenidamente en los últimos años. **Entre octubre 2022 y septiembre 2023 se registró un aumento del 60%**.
- Los alquileres temporarios representan la posibilidad de acceder a una **renta mensual promedio de más de 1.100 USD**.
- En el mes de **julio 2022** los alquileres a través de Airbnb generaron en la ciudad de Bariloche **ganancias por 3,5 millones de dólares**.
- **El 1% de los anfitriones administra** más de 10 publicaciones cada uno, representando **más del 10% de la oferta total**.
- **El 15% de las propiedades enteras ofertadas en Airbnb son cabañas**. Una tipología de vivienda particular destinada a fines turísticos y con predominancia en la ciudad.
- **Los hoteles** también publican en Airbnb y **representan el 25% de las habitaciones** publicadas.
- **El barrio del Centro concentra el 37% de las propiedades publicadas en Airbnb** y junto con los barrios Belgrano, Villa Catedral, Arelauquen, Pinar de Festa, Melipal y Llao Llao acaparan más del 60% del total de la oferta.
- Las inmobiliarias declaran públicamente que tienen enormes listas de espera para acceder a la vivienda en alquiler permanente pero que **no hay oferta**.
- En Bariloche, según datos censales del 2010, **hay un 10,8% de viviendas sub-ocupadas y 5,4% de viviendas potencialmente vacantes**.
- **Desde el año 2000 en la ciudad se han ejecutado alrededor de 3.500 viviendas** en diferentes planes de **viviendas sociales**. Durante el período 2019-2023 el IPPV, instituto encargado de gestionar políticas de hábitat, **pasó de representar el 3% del presupuesto provincial a apenas el 1%**.
- Existen proyectos y experiencias **desde las políticas urbanas locales para incentivar el alquiler permanente** o, lo que es lo mismo, desincentivar el alquiler temporario, identificando zonas saturadas donde se limite la expansión del alquiler temporario y zonas donde sí se habilite.

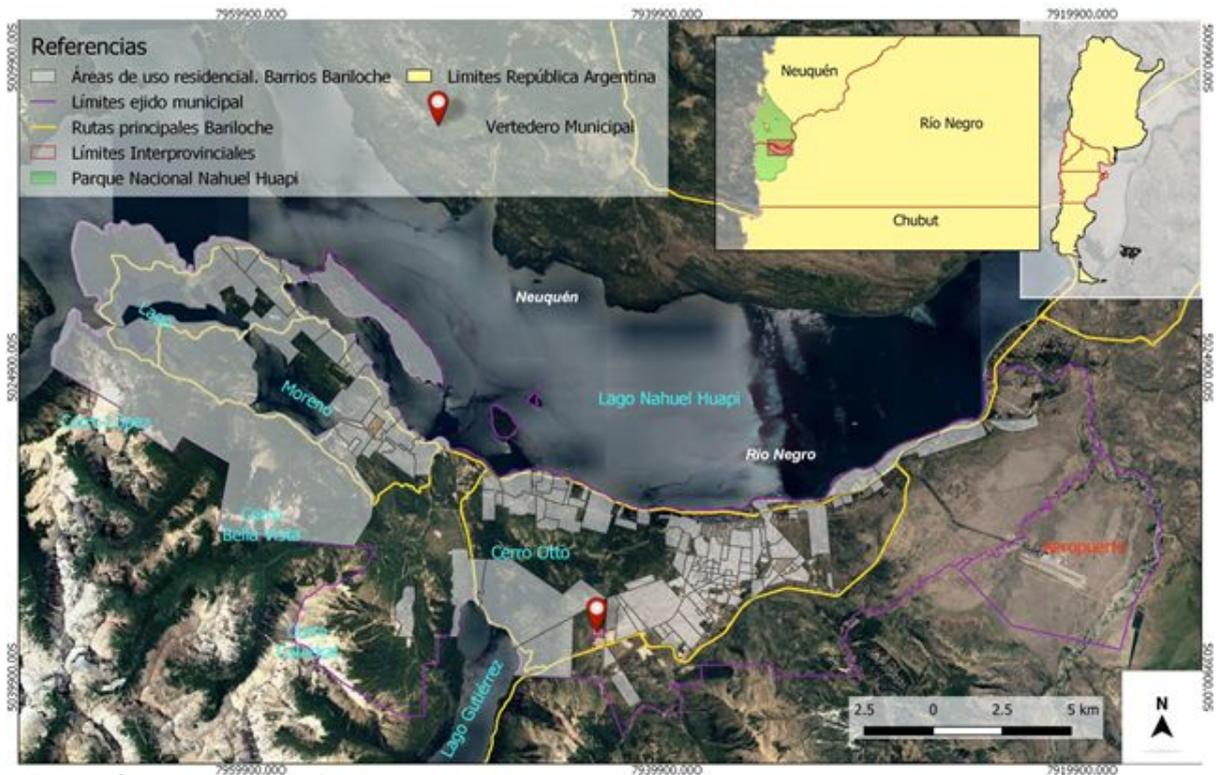


Introducción

Breve repaso histórico socio-habitacional de la ciudad de Bariloche: Primeras poblaciones y olas migratorias, expansión urbana y evolución de los principales indicadores sociodemográficos.

San Carlos de Bariloche es una ciudad intermedia de la norpatagonia argentina, ubicada en la región andina de la Provincia de Río Negro. Es la ciudad más poblada de la provincia, la tercera de la Patagonia, con una población estimada de alrededor de 140 mil habitantes para 2022¹.

Bariloche y su inserción territorial



Fuente: Guevara et al. (2020)

1. Según estimaciones de la Dirección de Estadísticas municipal

Primero, se posicionó como destino turístico de la elite porteña, en un derrotero similar al de ciudades como Mar del Plata, con espacios icónicos como el Hotel Llao Llao, ubicado 24 kilómetros hacia el oeste del centro. Posteriormente, **comenzó a masificarse a partir de la segunda mitad del siglo XX, al calor de la llegada del ferrocarril, la pavimentación de la ruta, la expansión del turismo social, los derechos laborales y la consolidación de los sectores medios urbanos.** Así, la ciudad se pobló de hoteles sindicales y una variada oferta de alojamiento y excursiones para diferentes segmentos socioeconómicos.

Si bien su origen formal está fechado en 1902 cuando se crea por Decreto la Colonia Agrícola Pastoril, la zona registra poblamiento de comunidades originarias de muy larga data y de población proveniente del otro lado de la cordillera por lo menos desde las últimas décadas del siglo XIX. Después de algunas décadas de perfil productivo agrícola y forestal, con la creación de la Dirección de Parques Nacionales en la década de 1930 y el cierre de los circuitos comerciales transcordilleranos en el marco del reforzamiento de los controles fronterizos, comenzó su progresiva especialización en el turismo.

Su crecimiento demográfico fue acelerado, en ese contexto, y pasó de 16 mil habitantes en 1960 a 80 mil en 1991, multiplicando su población por cinco. Este crecimiento se nutrió de diversas fuentes: migraciones desde Chile, en particular en la década de 1970 producto del golpe de Estado; migraciones desde zonas rurales y pequeñas localidades circundantes, en el marco del declive de la economía ganadera tradicional; y migraciones de otros centros

urbanos, en particular de sectores medios en busca de otro estilo de vida, conformando lo que algunos autores denominan migraciones por amenidad (Moss, 2006). Más acá en el tiempo se diversificaron las corrientes migratorias desde otros países limítrofes también. Si bien el crecimiento demográfico se desaceleró desde 2001, todavía hoy está por encima de la media nacional y provincial, en línea con la dinámica registrada por muchas ciudades intermedias.

Este crecimiento demográfico se expresó en el territorio en una expansión urbana acelerada, favorecida por el contexto de desregulación de las normativas de subdivisión del suelo (Guevara, 2018). La ciudad creció rápidamente, en particular hacia el oeste, a lo largo de las Avenidas Bustillo y Pioneros, y a partir de los 2000 con una expansión creciente también hacia el este, siguiendo la costa del lago Nahuel Huapi, y el sur, por el eje de expansión que delimita la Ruta 40 Sur Juan Marcos Herman.

Las bajas densidades poblacionales -alrededor de 16 habitantes por hectárea promedio, con picos en el área central de algo más de 100 habitantes por hectárea- determinaron **un modelo de ciudad tempranamente difuso, que plantea restricciones para el financiamiento de las infraestructura de servicios básicos y el transporte público, entre otras.** Según datos del Plan Estratégico Territorial Argentina Urbana (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, 2018), entre 1991 y 2010 la población de Bariloche creció un 46%, mientras que la mancha urbana lo hizo un 91%.

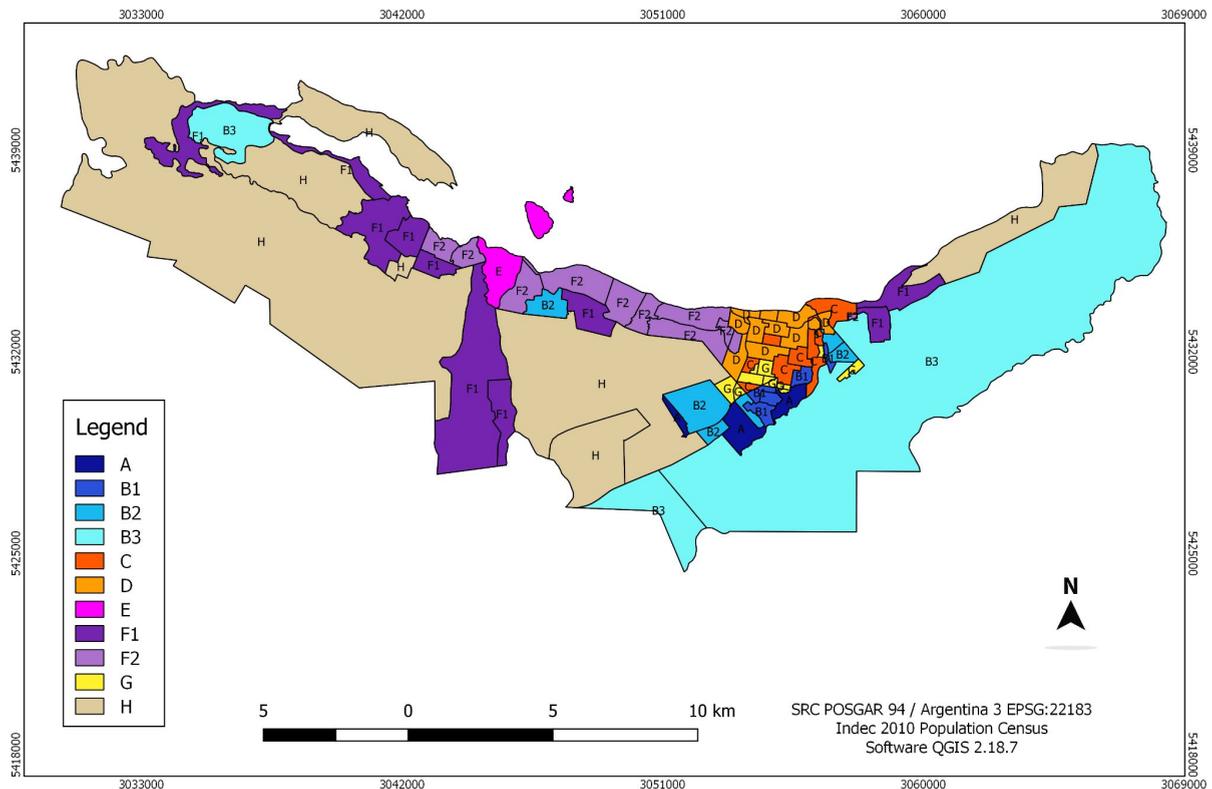
Bariloche es la ciudad más poblada de la provincia de Río Negro, la tercera de la Patagonia, con una población estimada de alrededor de 140 mil habitantes para 2022.



Esta expansión de bajas densidades tuvo, además del crecimiento demográfico, un vector que va a ser una particularidad de las ciudades turísticas: **la demanda externa de personas de alto poder adquisitivo que no viven en la ciudad, pero que demandan suelo y vivienda como segunda residencia o como inversión para extraer una renta del alojamiento turístico. Esta demanda externa es fuente de distorsión de los precios del mercado inmobiliario y un desafío para las políticas públicas locales.**

La estructura urbana resultante puede ser caracterizada no sólo por su extensión y bajas densidades sino por su fragmentación y heterogeneidad. La percepción habitual es plantear la existencia de “dos Bariloches”: por un lado, la del centro y los kilómetros del turismo y los sectores acomodados; y por el otro, la “del Alto” de los sectores populares. Pero, la realidad es que la estructura urbana es mucho más compleja que esa imagen, como puede observarse en el mapa siguiente tomado de Niembro, Guevara y Cavanagh (2021), donde se combinan inserciones céntricas y periféricas, con dotación de infraestructura y nivel socioeconómico.

Clasificación de barrios San Carlos de Bariloche



Fuente: Niembro, Guevara y Cavanagh (2021)

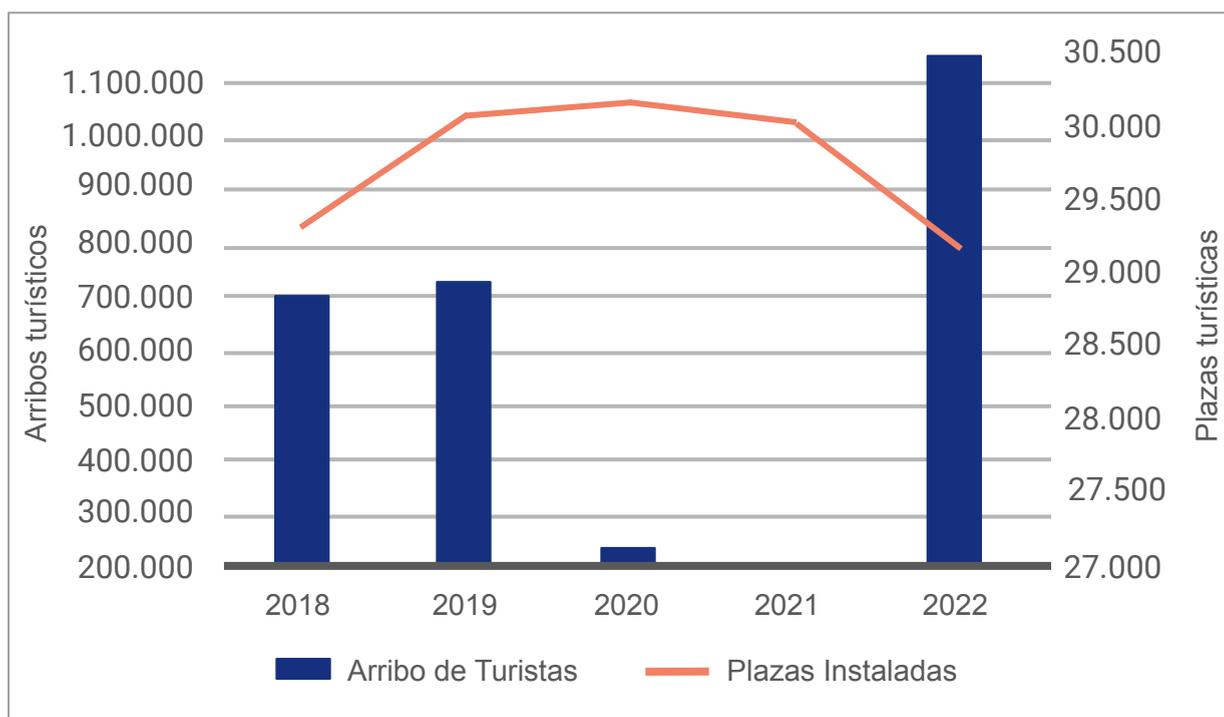
Tipos de barrios: A: suburbanos de sectores bajos con restricciones en infraestructura; B1) suburbanos relativamente consolidados de sectores bajos; B2) suburbanos relativamente consolidados de sectores medios-bajos; B3) periurbanos de sectores bajos con marcadas restricciones en infraestructura; C) macro-céntricos consolidados de sectores medios y medios-bajos; D) micro-céntricos consolidados de sectores medios-altos y altos; E) viviendas estatales: Barrios Militar y CAB; F1) suburbanos relativamente consolidados de sectores medios-altos; F2) suburbanos consolidados de sectores medios-altos y altos; G) viviendas e infraestructura social para sectores medios-bajos; H) suburbanos de sectores medios con marcadas restricciones de infraestructura.

Estructura económica de la ciudad: Principales actividades en términos de ingresos y empleo y Bariloche en la economía de la región.

La ciudad de Bariloche tiene una matriz productiva fuertemente dinamizada por el sector turístico. El destino está vinculado a su riqueza paisajística y algunas infraestructuras como el Centro de Deportes Invernales “Dr. Antonio Lynch” del Cerro Cathedral. Muchos de los atractivos naturales se localizan fuera del ejido urbano, en jurisdicción del Parque Nacional Nahuel Huapi, por lo que la ciudad hace de centro de servicios y alojamiento para los turistas que recorren la zona y realizan las diversas excursiones y ofertas de recorridos de montaña y lacustres.

El arribo de turistas es uno de los principales indicadores utilizados para dar cuenta de la evolución de la actividad y muestra una marcada estacionalidad (el máximo de arribos es en enero y julio). Este indicador se ubicaba desde hace años en torno a los 700 mil visitantes anuales, aproximadamente. En la post-pandemia superó por primera vez el millón de visitantes en el año 2022, beneficiado por un contexto macroeconómico que desincentiva el viaje al exterior y por programas de promoción como el Pre-Viaje (Malvicino et al, 2023). **El sector turístico representa alrededor del 20% del empleo**, aunque las estimaciones no son del todo precisas y hay mucha discusión sobre el efecto indirecto de la actividad. No obstante, hay cierto consenso en el discurso público en que el turismo **es el motor de la economía local**. Por fuera del turismo, el otro sector relevante es el de Ciencia y Tecnología, con la presencia de instituciones como el Centro Atómico Bariloche, la empresa estatal INVAP SE, las Universidades Nacionales de Comahue y Río Negro, entre otras. Es la ciudad con mayor densidad de científicos por habitantes, lo que ubica a Río Negro como la tercera provincia con mayor densidad en el país.

Arribos turísticos y alojamientos (2018-2022)



Fuente: Elaboración propia con datos de la MSCB.

La ciudad cuenta con alrededor de 30 mil plazas de alojamiento turístico habilitadas, con una oferta que tiene diferentes segmentos, desde grandes cadenas de hoteles hasta campings, pasando por pequeños complejos de cabañas, apart hotel y el segmento particular del turismo estudiantil. Este último segmento, se expandió y consolidó como un sector estratégico en la década de 1990, cuando la ciudad se vio obligada a reconvertir su perfil turístico dadas las consecuencias negativas que trajo la Ley de Convertibilidad para la actividad turística receptiva en el país. Al respecto, Jorge Paolinelli, ex presidente del Instituto de Tierras y Vivienda, explicó que “en la década de 1990 el turismo no traccionaba porque era más barato vacacionar afuera. Hoy en día la situación es la contraria. Este es un contexto de devaluación, y el sector se dinamiza porque se abaratan los costos para el visitante extranjero, y se encarecen para los argentinos que quieran ir a otros países”. Esto explica, en parte, el abrupto incremento en los números de visitantes anuales en la ciudad, y que, a su vez, tiene su correlato en el mercado inmobiliario.

La evolución de los últimos años muestra un relativo estancamiento de la oferta de grandes cadenas hoteleras y una expansión de los segmentos de establecimientos más pequeños. En particular, vale la pena para este trabajo destacar la expansión reciente de las categorías de alojamiento CAT (Casas de Alquiler Turístico) y DAT (Departamentos de Alquiler Turístico) porque, como veremos, son las categorías que compiten con la demanda de vivienda permanente de la población.

Entre 2006 y 2022, las unidades de esta categoría se incrementaron un 162% y pasaron de 813 a 2.128, mientras que las plazas aumentaron de 3.717 a 9.101 plazas instaladas. Más allá de la oferta registrada, se presume que la oferta sin registrar es mucho mayor, dadas las falencias en materia de fiscalización que presenta el municipio.

La dinámica de crecimiento económico reciente de San Carlos de Bariloche (SCB) muestra un comportamiento diferente al observado en el nivel provincial y nacional (Malvicino et al., 2020; Malvicino y Civitaresi, 2023). La evolución del indicador de actividad económica de SCB (ISAE-SCB) indica un crecimiento constante entre 2012 y 2019 a una tasa promedio anual del 2,3%, mientras que el empleo lo hizo al 2,4% y los establecimientos al 0,08% (Malvicino et al., 2021). Estos datos contrastan con el relativo estancamiento que muestran los indicadores provinciales y nacionales en el período, lo que permite pensar que los años recientes han sido de relativa bonanza económica para la ciudad, en términos agregados.

La evolución de los últimos años muestra un relativo estancamiento de la oferta de grandes cadenas hoteleras y una expansión de los segmentos de establecimientos más pequeños como las Casas y Departamentos de Alquiler Turístico. Categorías que compiten con la demanda de vivienda permanente de la población.

Este período está marcado por la crisis de la erupción del volcán Puyehue en junio de 2011, que generó una merma importante en la actividad durante meses y su posterior recuperación. El año 2020 fue de un parate casi total de la actividad en el marco de la pandemia de COVID a partir de marzo. Con referencia a esta etapa, Bibiana Alonso, la referenta de la Mesa de Tierras local, mencionó que “la pandemia generó muchos conflictos en la relación propietario-inquilino, ya que el locatario no podía pagar el alquiler, y el locador no podía recaudar”. Según su

mirada, esta situación generó un malestar significativo y contribuyó a que los propietarios retiraran sus viviendas del mercado de alquiler permanente.

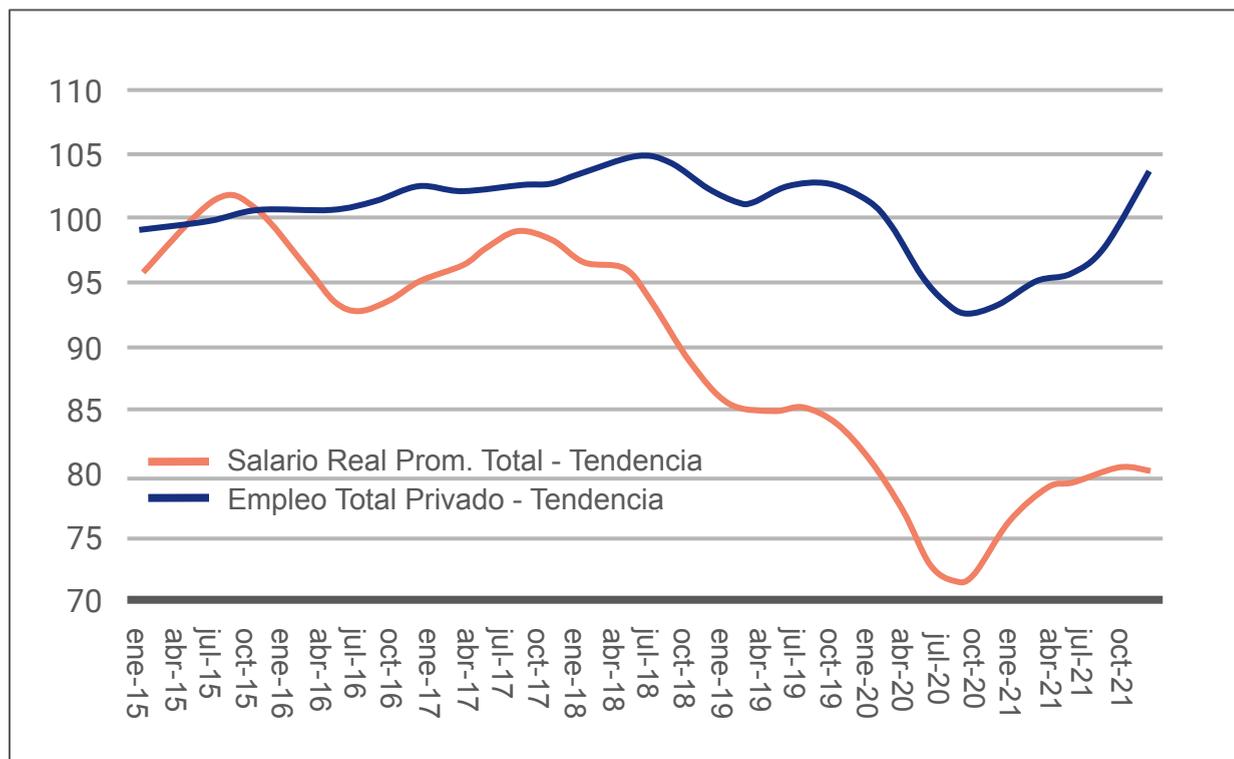
Luego, con la reactivación del turismo y la diferenciación abrumadora de rentabilidades, la oferta de alquiler permanente disminuyó con el retiro de los inmuebles que se desplazaron al alquiler temporario.

El turismo en la ciudad de SCB se reinició lentamente a partir de diciembre de 2020 y mejoró progresivamente durante 2021 hasta alcanzar el pico de 2022 en el marco de un verdadero boom turístico en la localidad.

Sobre este punto, la Concejala Julieta Wallace expresó que “la problemática de alquileres se agudizó luego de este hito. **Las políticas del Pre-Viaje y el tipo de cambio alto, revitalizaron el turismo, y ubicaron a Bariloche como uno de los principales destinos para vacacionar.** A esta gran demanda de servicios habitacionales, el Estado no supo acompañar con políticas y tampoco alertó sobre la situación. El mercado quedó completamente liberado, y advirtió mucho antes que se podía generar mayor rentabilidad alquilando al turismo y no al permanente”.

Malvicino et al (2021) muestra que pese a este crecimiento, los ingresos registrados de los trabajadores cayeron en términos reales en el período, lo que da cuenta de problemas en la distribución del ingreso del turismo y una concentración en el sector empresario.

Evolución del empleo y el salario registrado (2015=100)



Fuente: Malvicino et al. (2023)

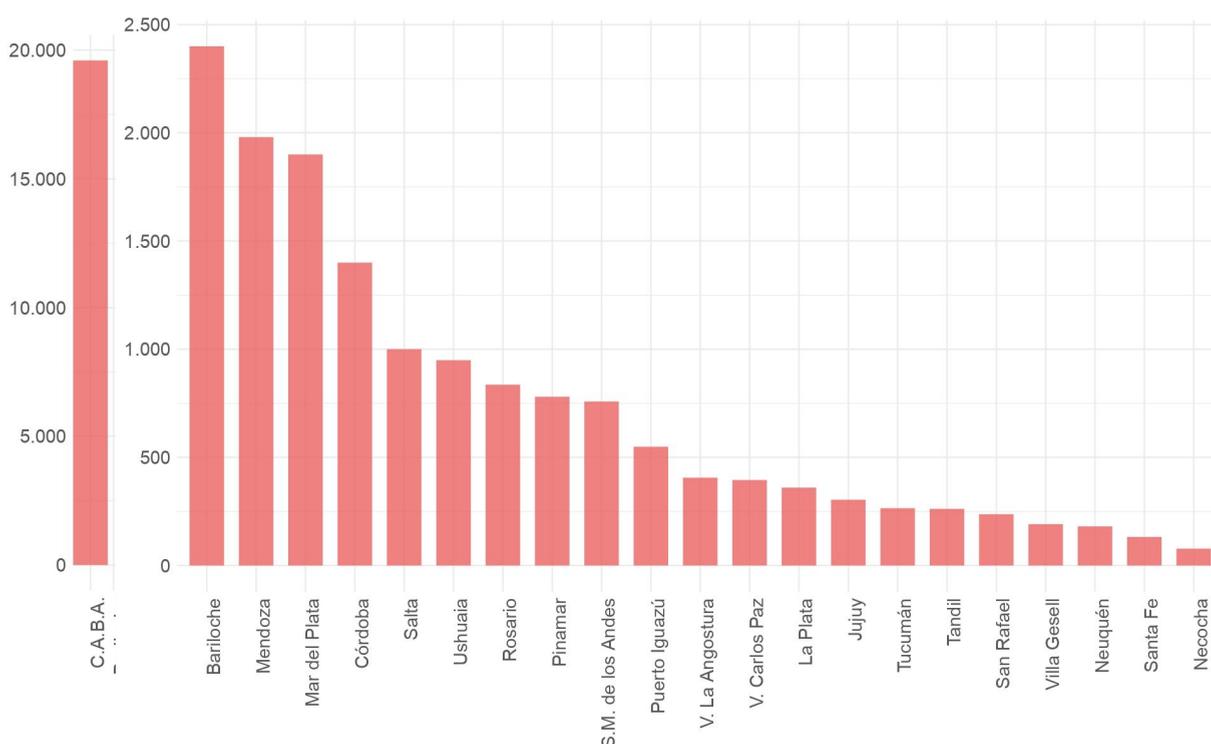
La situación del alquiler en Bariloche

El negocio de Airbnb en Bariloche: Ofertas, ganancias y anfitriones

Desde 2010, el alquiler temporario mediante plataformas en Bariloche se fue consolidando de a poco, representando una problemática en materia turística y habitacional, dos ejes centrales para la ciudad. Las plataformas digitales brindan la posibilidad de ofertar inmuebles a precio dolarizado que, dado el contexto cambiario, favorece ampliamente al turista extranjero. Esto genera una competencia directa con los alojamientos turísticos convencionales a medida que genera tensión en el mercado inmobiliario por la disminución de viviendas capaces de brindar soluciones habitacionales. A su vez, la falta de transparencia que caracteriza a estas plataformas genera por un lado, una retroalimentación del ejercicio irregular del mercado, y por otro, grandes trabas a la hora de analizar y planificar las políticas públicas para los distintos sectores implicados.

Según un informe publicado por el Centro de Estudios Metropolitanos sobre el impacto de Airbnb en 22 ciudades argentinas², en abril 2023 Bariloche era la segunda ciudad dentro de las catalogadas como turística con mayor cantidad de oferta disponible. Actualmente, **ocupa el primer lugar y es la segunda ciudad del país después de la ciudad de Buenos Aires**. Si se tienen en cuenta solamente las ciudades catalogadas como turísticas³, el total de ofertas activas en julio de 2023 fue de 7.259 y Bariloche explica el 34% de esa suma, superando por 10 puntos porcentuales a Mar del Plata, la segunda ciudad turística con mayor cantidad de ofertas activas.

Ofertas activas totales en Airbnb julio 2023



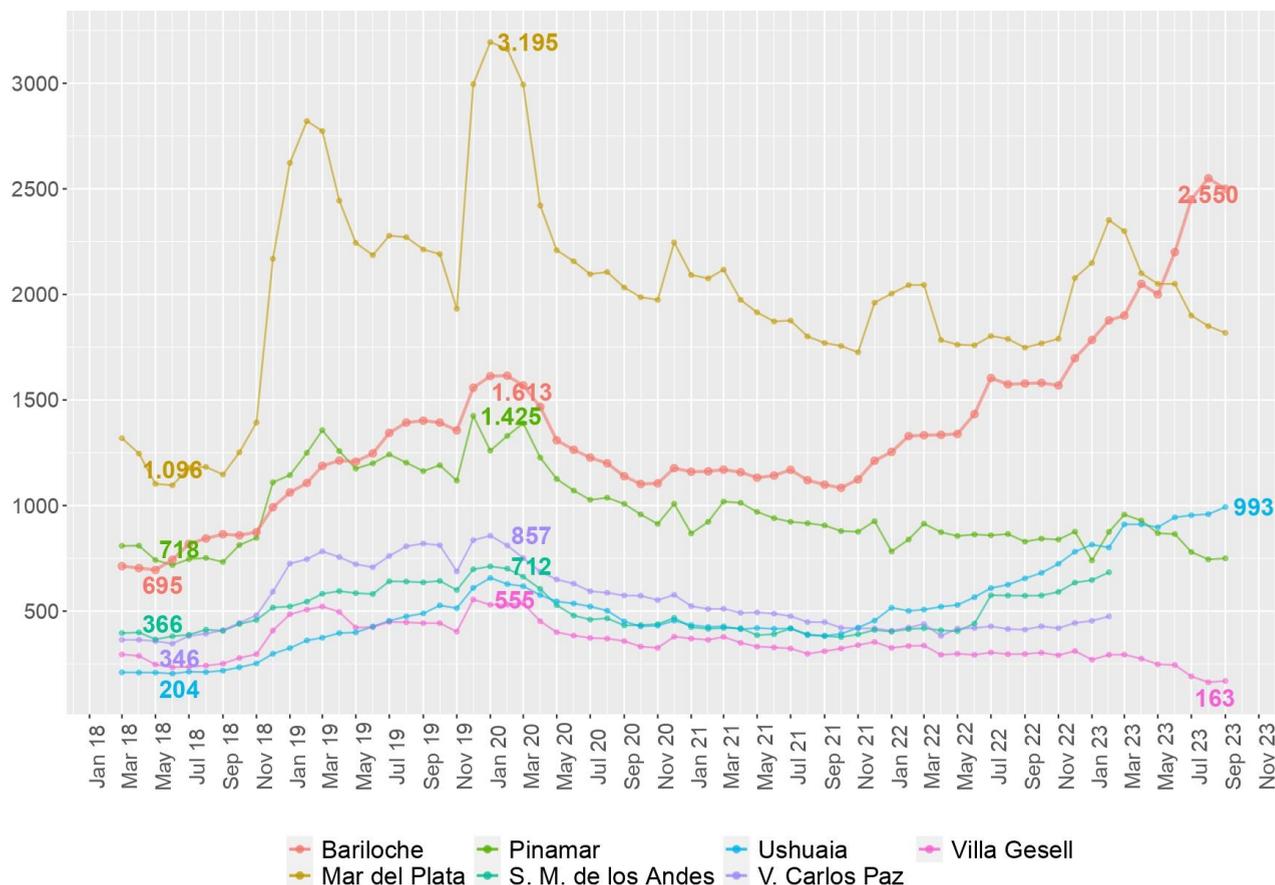
Fuente: elaboración propia en base a datos AirDNA

2. ["Alquileres temporarios en Argentina"](#)

3. Mar del Plata, Bariloche, Pinamar, Ushuaia, Villa Gesell, San Martín de los Andes, Villa Carlos Paz. (CEM, 2023)

La cantidad de ofertas crece en gran parte de las ciudades y Bariloche no es la excepción: entre octubre de 2021 y agosto de 2023 subió un 230%, siendo una de las ciudades donde el incremento se dio de forma más acelerada. Además, **fue de las primeras ciudades turísticas, junto con Ushuaia, en recuperar y superar el máximo registrado de ofertas activas** que tuvieron a principios del 2020, antes de la caída provocada por las restricciones del COVID-19.

Ofertas activas, ciudades turísticas



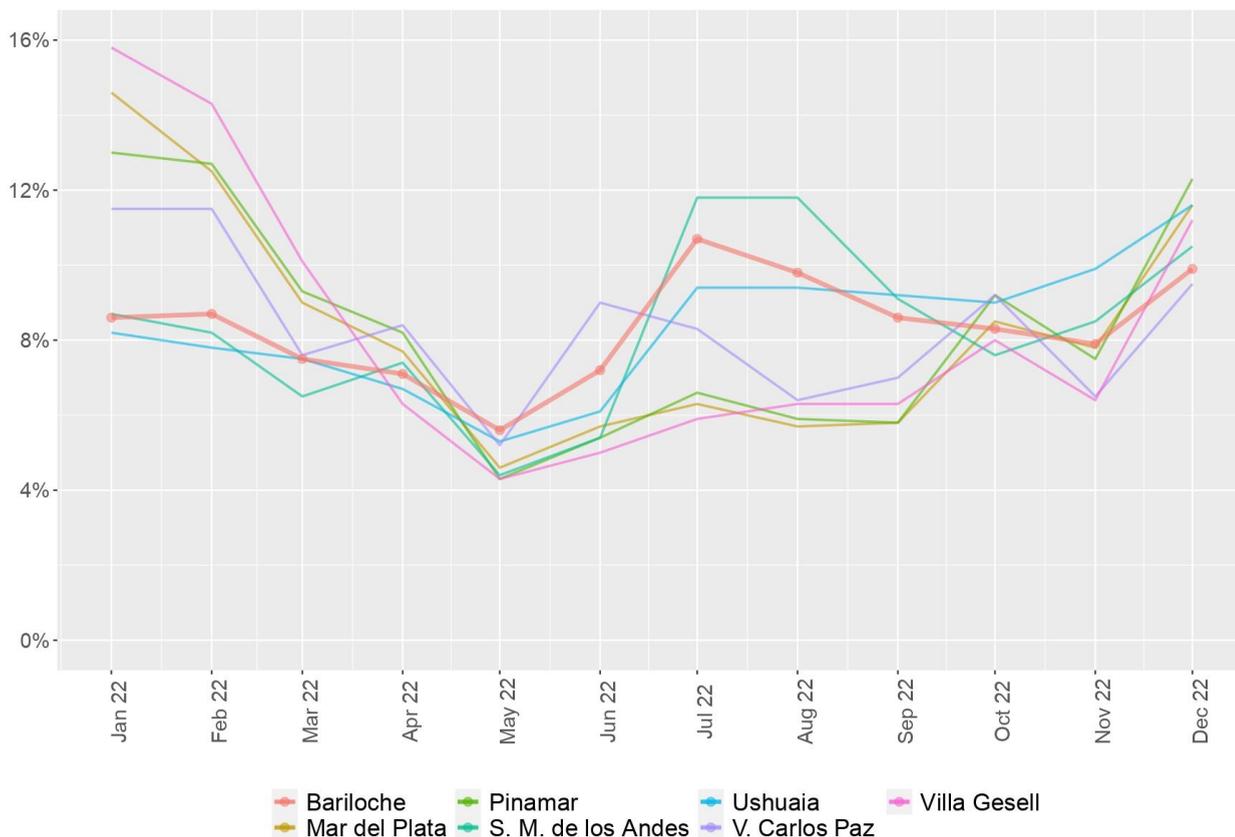
Fuente: elaboración propia en base a datos AirDNA.

Además, **Bariloche al igual que San Martín de los Andes y Ushuaia, pertenecen a un subgrupo de ciudades turísticas con una demanda mucho más estable** si se la compara con otras donde la misma se concentra en los meses de verano, como Mar del Plata o Pinamar. Esto se evidencia al observar cómo se distribuyó durante el 2022 la proporción de propiedades reservadas. Si bien Bariloche presenta temporadas de mayor cantidad de reservas, existe una variación mucho menor a lo largo del año en comparación con las demás ciudades que se muestran en el gráfico a continuación.

Desde 2010, el alquiler temporal mediante plataformas en Bariloche se fue consolidando de a poco, representando una problemática en materia turística y habitacional, dos ejes centrales para la ciudad. Las plataformas digitales brindan la posibilidad de ofertar inmuebles a precio dolarizado que, dado el contexto cambiario, favorece ampliamente al turista extranjero.

En la misma línea, Bariloche alterna con Mar del Plata entre la primera y la segunda ciudad con más propiedades reservadas pero si se analizan los porcentajes de ocupación, Bariloche tiende a ocupar el primer lugar. Además, **el rango de oscilación varía entre el 40% y el 80%, mientras que el resto de las ciudades llegan a alcanzar valores mínimos de alrededor del 20%**. Por ejemplo, en enero de 2023 en Bariloche había un 80% de propiedades enteras ocupadas, mientras que el pico anterior había sido durante julio de 2022, también en torno al 80%. Recientemente, en la temporada de invierno de este año superó el 85% de ocupación aproximándose al máximo registrado del 89% en enero de 2022.

Distribución mensual de la proporción de propiedades reservadas 2022

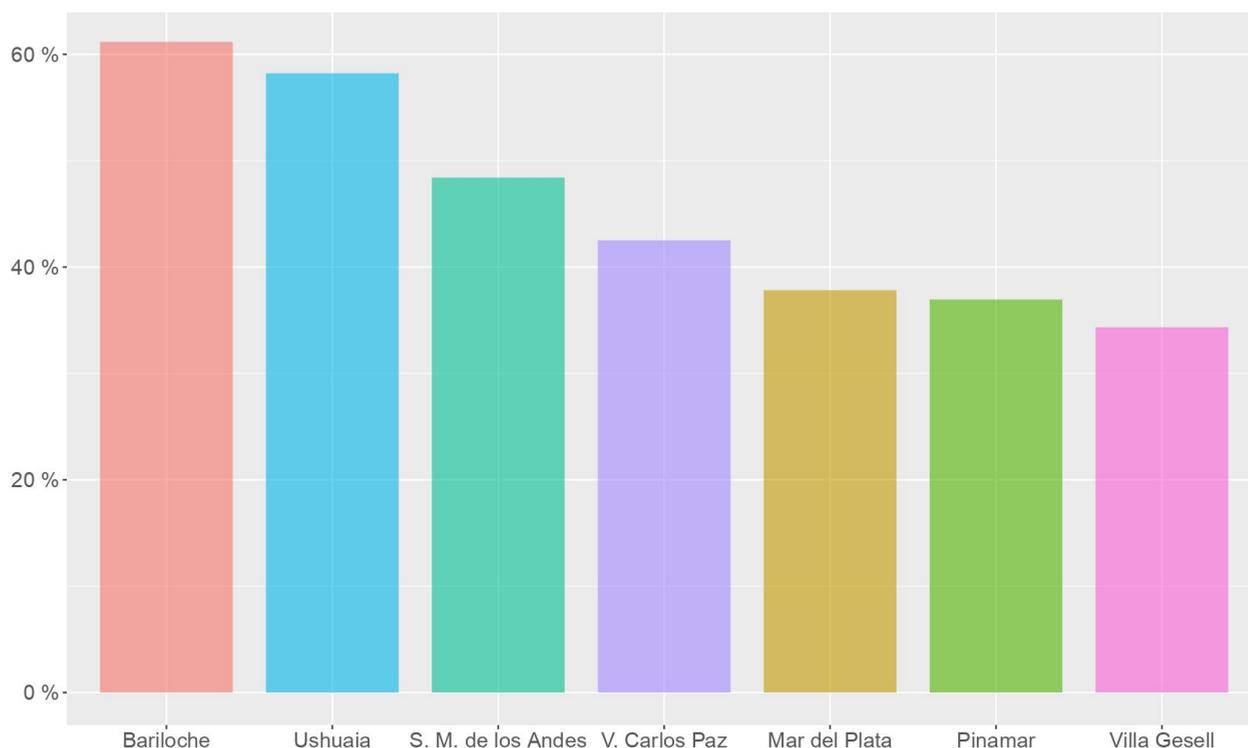


Fuente: elaboración propia en base a datos AirDNA.

En este sentido, si se promedia el porcentaje de ocupación de los últimos 12 meses, Bariloche, junto con las otras dos ciudades turísticas del sur del país, son las que tienen el promedio más alto, existiendo una diferencia de más de 20 puntos porcentuales entre Bariloche y Mar del Plata.

La cantidad de ofertas en Bariloche entre octubre de 2021 y agosto de 2023 subió un 230%, siendo una de las ciudades donde el incremento se dio de forma más acelerada.

Porcentaje de ocupación Oct 22-Sep 23 en ciudades turísticas



Fuente: elaboración propia en base a datos AirDNA.

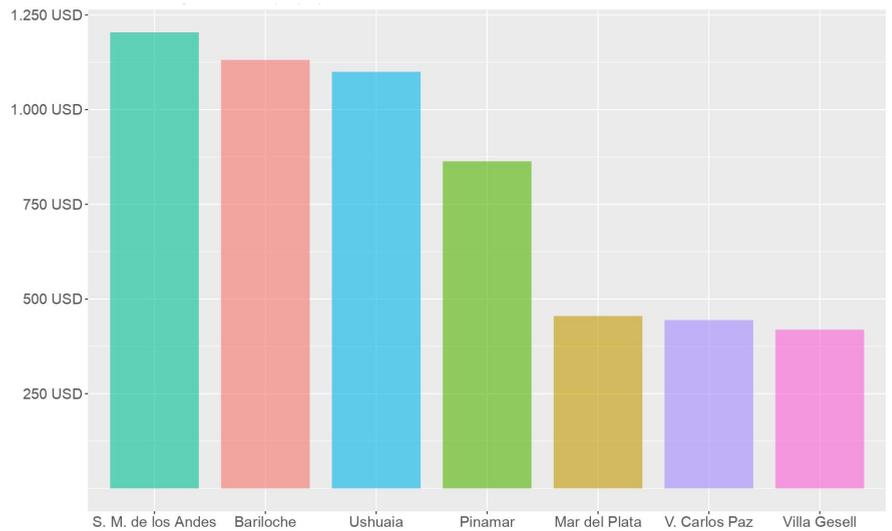
Por otro lado, si se observa la cantidad de noches reservadas, Bariloche también presenta una dinámica particular. En el 2022, el promedio mensual de noches reservadas a lo largo del año presenta una variación mucho menor que el resto de las ciudades, sobre todo en comparación con las ciudades de la costa atlántica y Villa Carlos Paz. En estas ciudades, las temporadas de verano tienen un promedio entre 15 y 18 noches reservadas y, fuera de temporada, este valor puede rondar las 7 noches. Bariloche, por su parte, **mantiene un promedio de noches reservadas más elevado durante todo el año: entre 12 y 18 noches.**

En torno a las ganancias que generan las propiedades volcadas a Airbnb, en la ciudad de Bariloche se detecta una dinámica similar a la de otras ciudades turísticas: picos durante las temporadas altas de invierno y verano, y valles durante la temporada baja. Por ejemplo, durante el invierno del 2022 Bariloche alcanzó el pico máximo de ganancia promedio mensual por propiedad, llegando a superar los 2.100 dólares. **Bariloche junto con San Martín de los Andes tienen el promedio de ingresos mensuales por propiedad mas alto;** en julio de 2022 (año en el cual la ciudad superó por primera vez el millón de visitantes) **alcanzó también el pico histórico de ganancias totales generadas por el parque habitacional de airbnb: 3,5 millones de dólares.**

En enero de 2023 en Bariloche había un 80% de propiedades enteras ocupadas, mientras que el pico anterior había sido durante julio de 2022, también en torno al 80%.

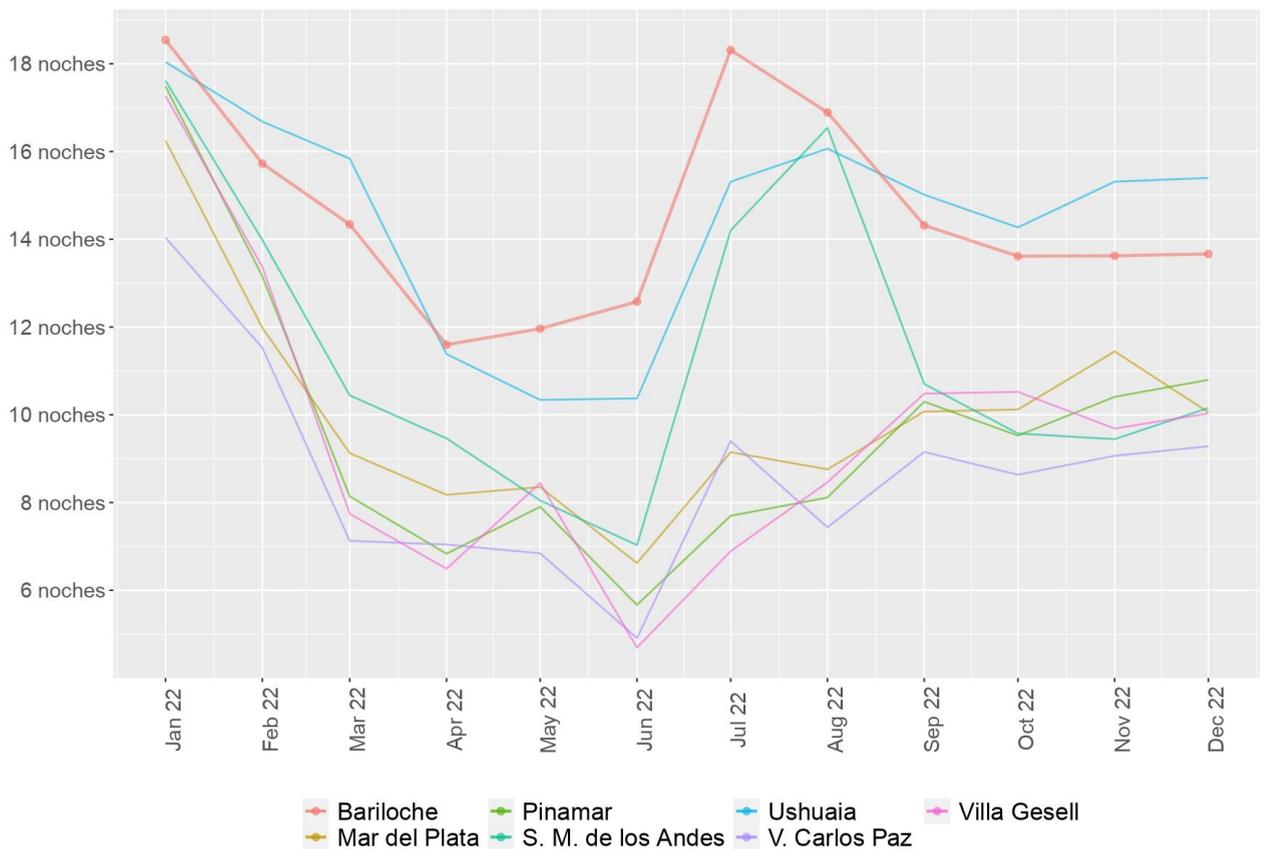
Durante el invierno del 2022 Bariloche alcanzó el pico máximo de ganancia promedio mensual por propiedad, llegando a superar los 2.100 de dólares.

Promedio de ingreso mensual por propiedad 2022



Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Promedio cantidad de noches reservada por propiedad



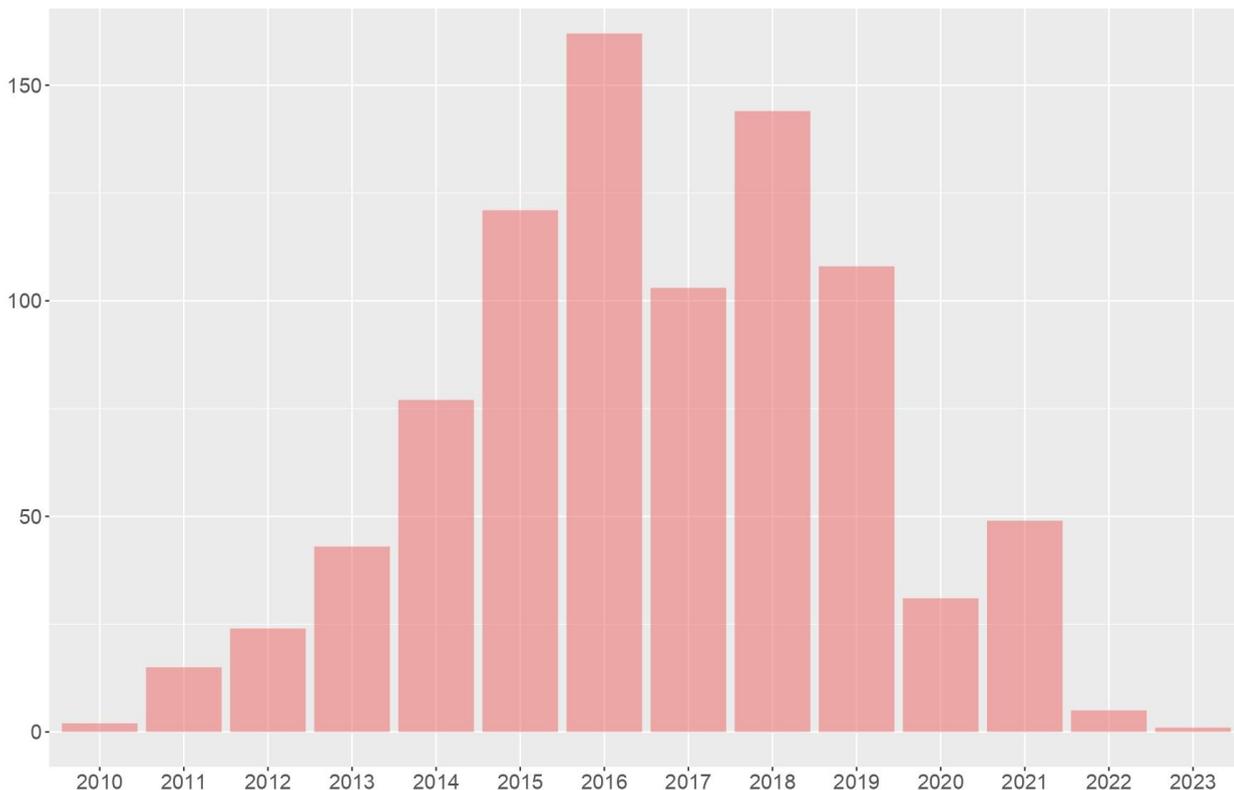
Fuente: elaboración propia en base a AirDNA.

Análisis de los anfitriones

En cuanto al comportamiento de los anfitriones en la ciudad, desde que surgió este fenómeno en Bariloche en el año 2010, los años con mayor registro de nuevos anfitriones fueron entre 2015 y 2019.



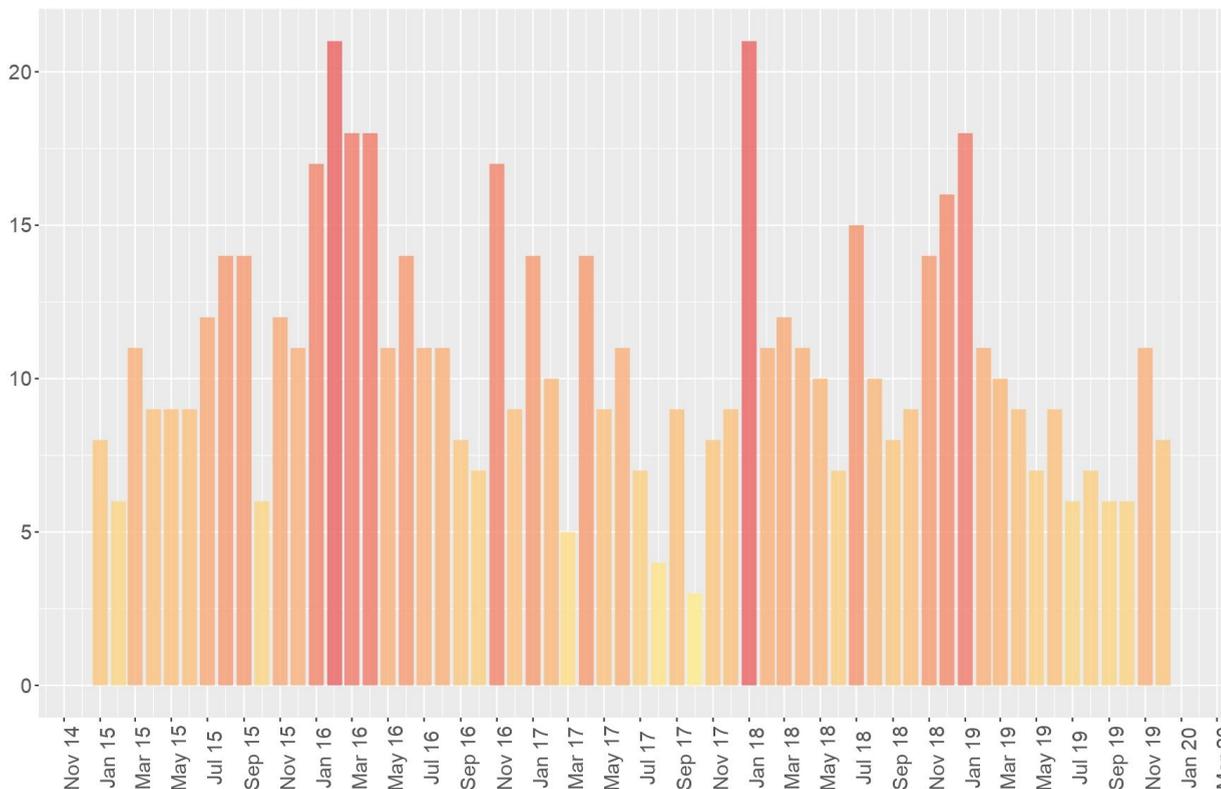
Nuevos anfitriones por año



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

Si se analiza en mayor detalle los años en los que ocurrieron la mayor cantidad de registro de anfitriones, se puede detectar que, si bien Bariloche tiene dos temporadas altas de turismo al año, los meses con mayor cantidad de registros se dan durante la temporada de verano.

Nuevos anfitriones por mes en los años de mayor registro (2015-2019)



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.



En relación a esta dinámica, se puede observar que el incremento de la oferta no acompaña el incremento de nuevos anfitriones en la ciudad, por lo que se puede suponer que las nuevas propiedades están siendo administradas por anfitriones ya registrados. Por lo general corresponden a gestores inmobiliarios, a propietarios que tienen más de una propiedad y deciden destinarla al alquiler temporario en la ciudad o personas que alquilan casas en el mercado del alquiler permanente para sub-alquilar a turistas.

En julio de 2023, según un relevamiento realizado para el presente informe, se observaron más de 880 anfitriones. El 67% cuenta con una única publicación, y **si bien sólo el 13% de los anfitriones tienen más de 2 anuncios, este grupo acapara aproximadamente el 40% de las ofertas. Además, el 1% de los multi-propietarios tienen más de 10 anuncios, representando el 13% del total de las ofertas.**

Relación tipo de anfitriones y cantidad de anuncios

	1 anuncio	2 anuncios	más de 2 anuncios	más de 10 anuncios
% de los anfitriones	67%	20%	12%	1%
% de la oferta	37%	22%	29%	13%

Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

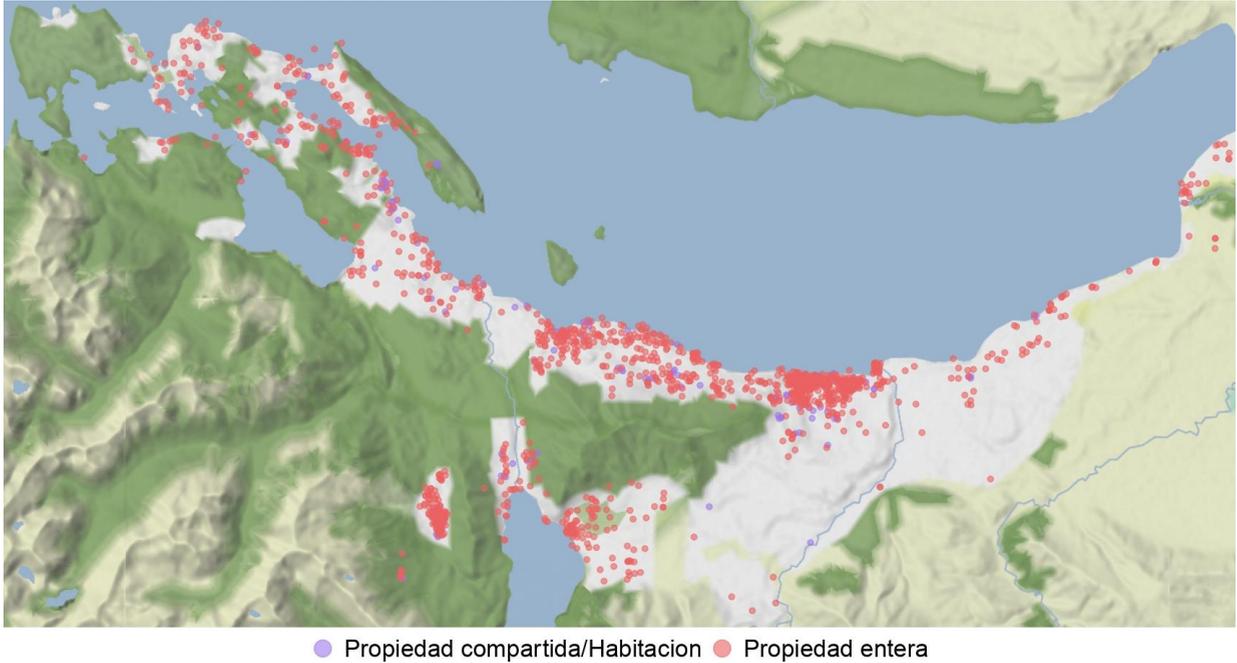
El anfitrión con mayor cantidad de anuncios, tiene publicaciones en la ciudad desde 2013, alcanzando en julio 2023 un total de 48 propiedades enteras publicadas. El anfitrión que le sigue tiene 37 publicaciones pero comenzó a operar a través de Airbnb seis años después.

Todos los anfitriones que tienen más de 10 publicaciones ofertan sólo propiedades enteras, y a su vez se caracterizan por un comportamiento profesional, con un alto grado de respuesta en periodos relativamente cortos, propio de la gestión inmobiliaria. A su vez, tienen publicaciones con un alto número de reseñas, por lo que se podría inferir que son propiedades que están disponibles para el alquiler temporario durante largos periodos de tiempo al año.

La dispersión de la oferta de alquileres temporarios acompaña la estructura urbana dinamizada, dando por resultado un corredor a lo largo de la costa del lago Nahuel Huapi, y otros dos focos en la costa del Lago Gutiérrez y la base del Cerro Catedral. Es que **la condición de ciudad turística se observa no solo en las temporadas de mayor demanda, sino también en la distribución geográfica de sus anuncios.**

El incremento de la oferta no acompaña el incremento de nuevos anfitriones en la ciudad, por lo que se puede suponer que las nuevas propiedades están siendo administradas por anfitriones ya registrados. Por lo general corresponden a gestores inmobiliarios, a propietarios que tienen más de una propiedad o a personas que subalquilan.

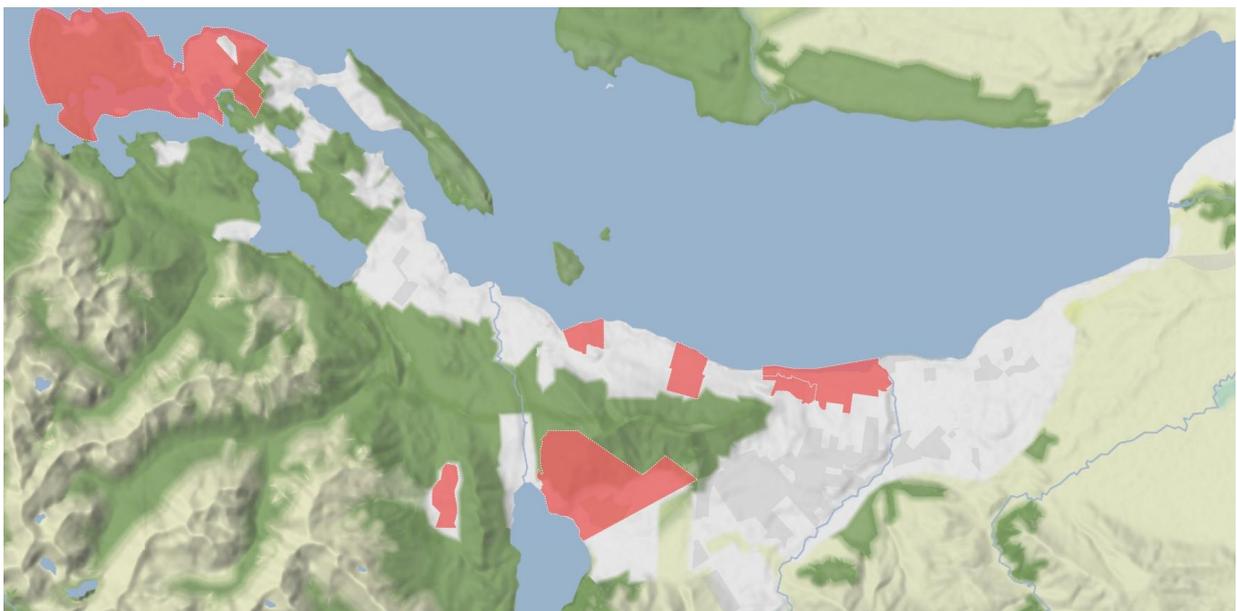
Localización ofertas activas. 2023.



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

En este sentido se detecta una relación entre los principales centros de actividades recreativas, que a su vez representan los de mayor valor paisajístico, y la concentración de anuncios. **El Centro junto con su barrio vecino, Belgrano, concentran el 37% de la oferta**, seguido por los barrios de Villa Catedral, en la base del cerro homónimo, con un 8,6% y Arelauquen, en la costa del Lago Gutiérrez, con un 5,5%. En total, junto con los barrios de Pinar de Festa, Melipal y Llao Llao, acaparan más del 60% del total de la oferta, mientras que los barrios correspondientes a la mencionada Bariloche “del Alto”, cuya población tiene un perfil de ingresos más bajos, tienen nula o muy poca oferta de alquiler temporario.

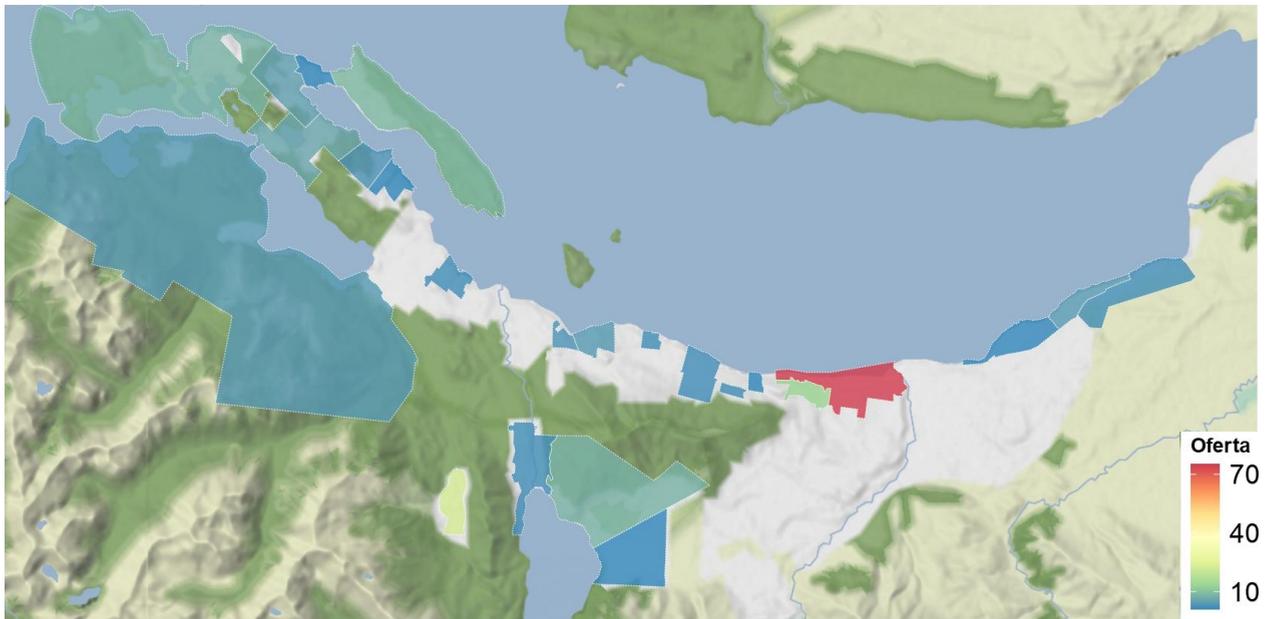
Barrios que concentran el 60 % de la oferta total



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

Si se estudia la localización de las publicaciones en relación a la naturaleza de sus anfitriones se puede observar que las publicaciones gestionadas por los usuarios más grandes repiten este patrón, siendo el centro histórico de la ciudad, la base del Cerro Catedral, la costa del Lago Gutiérrez y la del Nahuel Huapi (más puntualmente la zona cercana al hotel Llao-Llao) las zonas que concentran la mayor cantidad de ofertas.

Barrios con anfitriones con más de 10 publicaciones



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

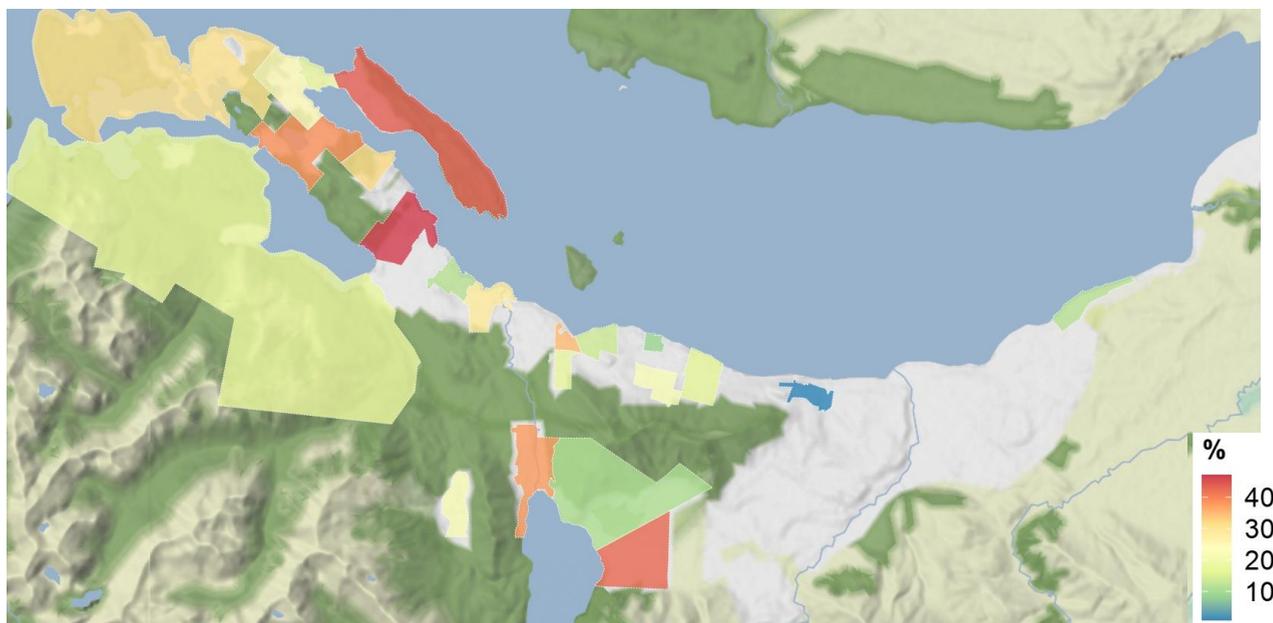
Si bien Bariloche, al igual que el resto de las ciudades de Argentina analizadas en el [informe de Alquileres temporarios en Argentina](#) (CEM, 2023), **tiene más del 90% de la oferta conformada por propiedades enteras**, los alojamientos turísticos formales también encontraron en esta plataforma una ventana para captar al turismo que recibe la ciudad. Como se mencionó en el apartado anterior, en Bariloche se distinguen distintos segmentos de alojamientos turísticos. **Los complejos de cabañas son una categoría predominante** y particular en la ciudad que corresponde a una tipología de vivienda que podría estar destinada a la vivienda permanente pero su desarrollo está más vinculado a la recepción de turismo. Si la analizamos **como parte de la oferta de propiedades enteras publicadas las mismas componen casi el 15% de esta categoría.**

El Centro junto con los barrios Belgrano, Villa Catedral, Arelauquen, Pinar de Festa, Melipal y Llao Llao, acaparan más del 60% del total de la oferta.

Los barrios correspondientes a la mencionada Bariloche “del Alto”, cuya población tiene un perfil de ingresos más bajos, tienen nula o muy poca oferta de alquiler temporario.

El barrio con la mayor cantidad de cabañas es Villa Catedral, pero si analizamos este número en relación al total de viviendas enteras publicadas por barrio, **aquellos con mayor predominancia de cabañas son Tres Lagos, Península San Pedro y El Trébol⁴**, localizados en la costa del Nahuel Huapi, seguidos por los barrios de alrededor de Lago Gutiérrez como Villa Los Coihues y Villa Lago Gutierrez.

Relación de cabañas sobre el total de las viviendas enteras publicadas por barrio



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

Del total de las cabañas publicadas, menos del 60% corresponde a anfitriones con esa única propiedad publicada y si bien los anfitriones que tienen más de 2 cabañas publicadas no llegan ni al 10%, estos concentran más del 20% de las cabañas ofertadas.

Tipo de anfitriones de cabañas. Bariloche julio 2023

	1 cabaña	2 cabañas	entre 3 y 4 cabañas	más de 5 cabañas
% de los anfitriones	82%	11%	3,5%	3,5%
% de la oferta	59%	17%	16%	8%

Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

En la misma línea se puede analizar la cantidad de publicaciones correspondientes a hoteles o hostels que aparecen en la plataforma, reconociendo una estrategia por parte de los complejos hoteleros para captar visibilidad. Si bien la cantidad de propiedades compartidas y habitaciones no alcanza ni el 10% de la totalidad de las publicaciones, si analizamos qué porcentaje de ese total corresponde a habitaciones de hoteles/hostels, éstas representan un porcentaje todavía mayor al analizado entre las cabañas y propiedades enteras. Las habitaciones de los complejos hoteleros están concentradas en unos pocos barrios de la ciudad: Centro, Pinar de Festa, Las Margaritas, Villa Campanario, Villa Catedral, Llao Llao y Belgrano (barrios dentro del circuito turístico de la ciudad).

4. En estos barrios las cabañas representan más del 40% de la oferta de propiedades enteras destinadas al alquiler temporario

Ahora bien, si se analiza la distribución de las habitaciones de hotel/hostel publicadas por barrio, los barrios más lejanos del centro presentan una proporción en relación a las propiedades compartidas publicadas. Por ejemplo, en los barrios de Llao Llao, Villa Campanario, Pinar de Festa, Las Margaritas y Villa Catedral, las habitaciones de hotel/hostel representan el 100% de las propiedades compartidas y habitaciones publicadas en dichos barrios.

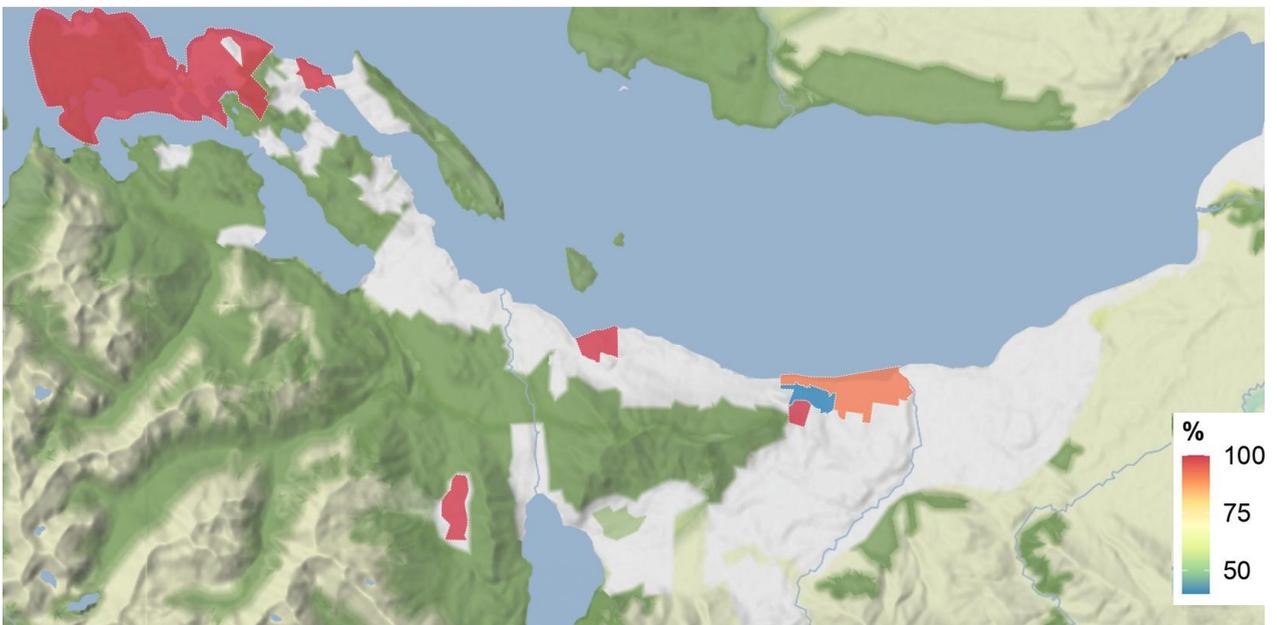
Se puede analizar la cantidad de publicaciones correspondientes a hoteles o hostels que aparecen en la plataforma, reconociendo una estrategia por parte de los complejos hoteleros para captar visibilidad

Relación entre viviendas y segmentos del alojamiento turístico . Bariloche julio 2023

Propiedades enteras		Habitaciones	
Propiedades enteras	Cabañas	En prop. compartidas	Hoteles/hostel
85,5%	14,5%	76%	24%

Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.

Relación de hoteles sobre el total de las habitaciones/prop compartidas por barrio



Fuente: elaboración propia en base a Airbnb.



Vacancia y sub-ocupación de viviendas

Al igual que en el resto del país, el porcentaje de hogares inquilinos viene aumentando en San Carlos de Bariloche. La tasa de inquilinos ascendió al 23,1% en 2010 y si bien no existen datos actualizados al 2022 es razonable suponer que la tendencia a inquilinización se ha profundizado. Los hogares inquilinos de la ciudad atraviesan una crisis que se puede evidenciar en un aumento de la población en situación de calle que debe recurrir a los hogares de la ciudad (Emaús y Betania)⁵ y en recurrentes publicaciones que circulan en redes sociales de familias que buscan alquiler de forma desesperada ante la inminencia de tener que liberar la vivienda que habitan. Por otro lado, **las inmobiliarias declaran públicamente que tienen enormes listas de espera y que no hay oferta**. Las viviendas que se desocupan se alquilan antes incluso de ser publicadas⁶.

Como contracara, **existe una importante sub-ocupación y vacancia del parque habitacional** que fue detectada por un estudio de la Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentable (Guevara, 2022). Según este estudio, en Bariloche existen niveles similares de vacancia a los de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Los datos censales de 2010 indican que hay un 10,8% de viviendas sub-ocupadas y 5,4% de viviendas potencialmente vacantes en Bariloche**. Además, que estas tienen mayor presencia en la zona de los kilómetros, en particular sobre la avenida Bustillo, así como en áreas del micro y macrocentro. Las viviendas sub-ocupadas y potencialmente vacantes pueden ser, como

veremos a continuación, viviendas que hayan sido retiradas de la oferta del submercado de vivienda permanente recientemente y ofertadas en el submercado de vivienda de alquiler turístico, o simplemente retenidas, a la espera de una mejor situación de la legislación desde el punto de vista del propietario.

Las viviendas sub-ocupadas y potencialmente vacantes pueden ser, viviendas que hayan sido retiradas de la oferta del submercado de alquiler permanente y ofertadas al alquiler turístico, o simplemente retenidas, a la espera de una mejor situación de la legislación desde el punto de vista del propietario.

5. <https://www.rionegro.com.ar/hay-cada-vez-mas-personas-en-situacion-de-calle-en-bariloche-1861183>

6. <https://www.rionegro.com.ar/sociedad/alquileres-en-bariloche-no-hay-oferta-hay-listas-de-espera-y-precios-en-dolares-2939037/>

Impacto de “Pre-Viaje” en el mercado de locaciones urbanas

Uno de los principales conflictos urbanos que se registran en la localidad actualmente tiene que ver con la falta de oferta de vivienda para alquiler permanente y los elevados precios a los que se están pactando los pocos contratos que se firman. Alquileres entre 150 y 300 dólares para viviendas de dos ambientes plantean una situación socialmente insostenible en el largo plazo⁷.

Para poner en contexto estas cifras, según el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz, la canasta básica alimentaria para una familia tipo de cuatro integrantes en San Carlos de Bariloche asciende en noviembre de 2023 a casi \$230.000. El último dato publicado de salario bruto registrado del sector privado para el Departamento de Bariloche⁸ ascendía a \$126.000 mensuales en diciembre de 2021, según el Observatorio del Empleo y la Dinámica Empresarial del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. En octubre de 2023, el salario testigo de un docente rionegrino rondaba los \$323.000 pesos mensuales⁹.

En términos de estructura del mercado no hay prácticamente segmentación entre el mercado de vivienda en alquiler permanente o turístico, más allá de un trámite de habilitación, para aquellas propiedades que están efectivamente habilitadas. Esto quiere decir que **hay una importante fluidez entre las propiedades entre uno y otro segmento, y los propietarios pueden decidir retirar sus propiedades de un submercado para ofrecerlas en otro sin mayores restricciones.**

Al no haber zonificaciones diferenciales ni cupos de habilitaciones en la normativa, los propietarios son particularmente sensibles a los incentivos económicos que puedan tener por la diferencia de rentabilidad entre uno y otro segmento. Si bien no existen datos sistematizados, **las estimaciones públicas dan cuenta de una diferencia de rentabilidad que puede ser de hasta 8 veces entre ambos submercados**¹⁰.

En la estructura del mercado no hay prácticamente segmentación entre el mercado de vivienda en alquiler permanente o turístico, más allá de un trámite de habilitación para aquellas propiedades que están efectivamente habilitadas

Malvicino et al (2023) plantean, en consecuencia, que el boom turístico promovido, entre otros factores, por **el programa Pre-Viaje del Ministerio de Turismo de la Nación podría estar provocando un efecto regresivo en materia de distribución del ingreso al presionar hacia arriba los precios de los alquileres permanentes**, determinados por la merma en la oferta, lo que implica una reducción de los ingresos reales de la población.

7. <https://www.rionegro.com.ar/sociedad/alquileres-en-bariloche-no-hay-oferta-hay-listas-de-espera-y-precios-en-dolares-2939037/>

8. El departamento incluye la ciudad de El Bolsón, así como otras localidades como El Foyel, Manso, etc. No obstante, más del 80% de la población y, por ende, de los puestos laborales, son de la ciudad de San Carlos de Bariloche

9. <https://www.rionegro.com.ar/gremios/sorpresas-entre-docentes-de-rio-negro-que-no-cobraron-30-000-del-bono-cuantos-fueron-y-por-que-3165318/#:~:text=R%C3%ADo%20Negro%20deposita%20la%20primera,y%20%24%2045.000%20de%20aumento%20salarial>

10. <https://www.elcordillerano.com.ar/noticias/2023/04/13/158900-en-bariloche-un-alquiler-turistico-de-una-semana-significan-dos-meses-de-alquiler-permanente>

Cabe destacar que dicha lectura no contempla los efectos de dicha política en términos de empleo, una variable que probablemente tenga un resultado progresivo en términos de ingresos, en particular para aquellos trabajadores empleados en el sector turismo y afines.

Una posible solución, plantean los autores, es, claro está, el aumento de la oferta de alojamiento (tanto permanente como turístico), pero esto no es viable en el corto plazo ya que la oferta es prácticamente inelástica, y tampoco parece que las políticas públicas implementadas estén orientadas a generar este aumento de la demanda. Más bien, está primando en los actores económicos y políticos una mirada que responsabiliza a la Ley 27.551 conocida como “Ley de Alquileres”, aprobada en 2020 y modificada en 2023, por la restricción en la oferta, planteándose su eliminación como única forma de promover un “ajuste de mercado”¹¹ que derivaría en mayor oferta y menores precios.



11. <https://www.bariloche2000.com/noticias/leer/ley-de-alquileres-domingo-propuso-retirar-al-estado-de-las-negociaciones-entre-privados/139928>

Principales políticas públicas en torno al hábitat vigentes

Política Provincial

Las políticas provinciales de hábitat se reducen, principalmente, a dos acciones. Por un lado, las implementadas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV), que es el organismo autárquico que forma parte del Sistema Federal de la Vivienda. En ese marco, el organismo recibe los fondos del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) y los de los Planes Federales de Construcción de Vivienda entre 2002 y 2015.

La cuotaparte del FONAVI que le corresponde a la Provincia de Río Negro es del 4,5%, muy por encima de su representación poblacional, que ronda el 1,5%. Los recursos del FONAVI se complementan con los recuperos de los créditos hipotecarios que otorga, que suele ser una porción bastante acotada de sus recursos, y lo que aporta el Tesoro Provincial. Este aporte es bastante menor en relación al del FONAVI, lo que permite evidenciar la prioridad en términos presupuestarios que le otorga la provincia.

Si tomamos el período 2019-2023, podemos ver que, si bien los recursos presupuestarios mejoraron en términos de su proporción de recursos totales del IPPV, pasando de 5% en 2019 a 13% en 2023, con un pico de 26% en 2022, redujeron su proporción en el total del presupuesto provincial. Así, el IPPV pasó de representar el 3% del presupuesto provincial en 2019 a tan sólo el 1% en 2023.

El IPPV no cuenta con datos publicados y sistematizados para la localidad de San Carlos de Bariloche, ni de ejecución presupuestaria ni de construcción de viviendas o soluciones habitacionales. A partir de diferentes fuentes, incluyendo un pedido de informes respondido parcialmente por el organismo, se puede concluir que se ejecutaron alrededor de 3.500 viviendas desde el año 2000 en la ciudad, en diferentes planes de viviendas sociales.

Por el otro lado, en el marco de la pandemia y de un recrudecimiento de la conflictividad del acceso al suelo urbano (Guevara y Wallace, 2023), la Provincia sancionó una Ley de Suelo Urbano, que dio origen a un programa del mismo nombre, para financiar obras de infraestructura en municipios con la finalidad de promover la producción de lotes con servicios. De forma similar al Plan Nacional de Suelo Urbano implementado a nivel nacional, los municipios y otras entidades deben aportar el suelo en condiciones urbanizables y el programa financia fundamentalmente obras de red de agua potable, red eléctrica, apertura de calles y cordón cuneta. Desde su sanción, la comunicación institucional de la Provincia da cuenta de alrededor de 1.300 lotes con servicios con obras iniciadas, en 9 localidades y con una inversión de \$500.000.000¹², lo que da un promedio de \$385.000 por cada lote. En San Carlos de Bariloche se han licitado obras de infraestructura para un total de 189 lotes sociales en el barrio Frutillar Norte, una operatoria que el Municipio inició en 2012. Estas obras no están concluidas aún y no hay información para conocer el nivel de ejecución de la misma.

Política local

No existe una política local específica para el alquiler en San Carlos de Bariloche. Toda la política pública está orientada a facilitar el acceso a la vivienda en propiedad para sectores sociales desfavorecidos en términos socioeconómicos. Para ello, el Municipio cuenta con una serie de normativas e instrumentos.

La autoridad de aplicación de la política habitacional local es el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social¹³ (IMTVHS), un ente autárquico municipal. Entre sus competencias se incluye la promoción del alquiler social, pero desde su creación no ha tomado ninguna iniciativa en este sentido.

El IMTVHS tiene entre sus componentes el Banco de Tierras Municipales¹⁴. No obstante, funciona como un mero registro de las tierras de dominio municipal y no implementa ningún tipo de instrumento de gestión de suelo. Las políticas de gestión de suelo recaen en la órbita de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano, que es la encargada de elaborar los planes y códigos urbanos y ambientales de la ciudad. Este es un primer problema en el diseño de política, habitual en muchos diseños, la desarticulación entre la política habitacional y la urbana.

El Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (IMTVHS), un ente autárquico municipal, entre sus competencias incluye la promoción del alquiler social. Sin embargo, desde su creación no ha tomado ninguna iniciativa en este sentido.

Tal vez la principal política habitacional municipal ha sido el “dejar hacer” ante las ocupaciones de tierra, consecuencia de la incapacidad de ofrecer soluciones habitacionales para esta demanda insatisfecha.

Si bien no tienen una formulación explícita como programa, los esfuerzos del IMTVHS desde su creación se han orientado a dos líneas fundamentales:

- Producción de suelo urbano a través del impulso a operatorias de producción de lotes sociales con servicios. Estas operatorias han sido descontinuadas y dependientes de la capacidad del Municipio para incorporar suelo urbanizado o para su urbanización. Entre 2009 y 2014 se iniciaron alrededor de 2.000 lotes sociales con servicios, lo que implicó un enorme esfuerzo municipal por dar una respuesta a la emergencia habitacional declarada reiteradas veces en la ciudad¹⁵. Al día de la fecha estas operatorias no se encuentran finalizadas, por lo que un porcentaje importante de esos 2.000 hogares todavía no ha podido radicarse en su nueva residencia, lo que impide descomprimir el mercado de locaciones urbanas.
- Regularización de asentamientos informales a través de iniciativas dispersas de regularización dominial e integración sociourbana de asentamientos informales. Existen alrededor de 50 asentamientos informales en la ciudad, 30 de los cuáles fueron incorporados al Registro Nacional de Barrios Populares de la Ley 27.453 (RENABAP). Alrededor de 3.500 hogares viven en estos barrios según relevamientos del Municipio y el propio RENABAP y presentan diferentes niveles de consolidación y regularización. Ambos aspectos dependen fundamentalmente del tiempo de radicación del barrio y del origen de la tierra, consolidándose mucho más rápido aquellos asentados en tierras fiscales.

13. Creado por la Ordenanza 1815-CM-2008.

14. Creado por la Ordenanzas 1594-CM-2006 y posteriormente transferido a la órbita del IMTVHS.

15. Se pueden rastrear al menos cuatro ordenanzas de emergencia habitacional desde el 2000.

No obstante, algunos de estos barrios están localizados en zonas no urbanizables, como bardas o zonas de inundación de cursos de agua, por lo que su regularización definitiva aparece como muy dificultosa.

En los últimos años, en particular desde la crisis habitacional desarrollada entre los años 2006-2008, se promovieron una serie de instrumentos de gestión de suelo en San Carlos de Bariloche que le dan cierta potencialidad a la política habitacional local, aunque se encuentran ciertamente subutilizados. Entre ellos se destacan:

- Ordenanza 2733-CM-2016 de Participación Municipal en la Renta Diferencial Urbana, también conocida como ordenanza de plusvalías. Prevé la captación de una porción de las plusvalías generadas por la acción del Estado, en particular cambios de indicadores o de usos del suelo. Es la segunda versión de una ordenanza que había sido aprobada en 2010.
- Impuesto a los inmuebles libres de mejoras, incorporado en las ordenanzas fiscal y tarifaria desde 2012, un caso excepcional a nivel país de imposición tributaria a nivel municipal. Si bien tiene como objeto movilizar suelo ocioso, su desarticulación de la política urbana determina que tenga un impacto meramente recaudatorio.
- Declaraciones de emergencia habitacional sucesivas que permitieron poner en agenda la problemática y agilizar algunos procesos burocráticos.
- Ordenanza 2154-CM-2011 de Contribuciones por mejoras, que tiene como finalidad captar parte de la valorización inmobiliaria derivada de la realización de obras públicas municipales.

Pese a estas normativas e instrumentos, la situación habitacional en Bariloche no dejó de agravarse con el correr de los años. En parte por la incapacidad de las sucesivas gestiones de poner en funcionamiento este andamiaje normativo, y fundamentalmente por la falta de inversión. Actualmente el IMTVHS reconoce más de 4 mil inscriptos en el registro de demanda, y se han producido en los últimos años nuevas ocupaciones en terrenos cada vez más intersticiales y con menor aptitud para su urbanización.

Principales actores de la ciudad en torno al acceso al alquiler

Reconocimiento de Actores



Conclusiones y reflexiones

Lineamientos y desafíos para una nueva generación de políticas públicas en torno al mercado de locaciones urbanas en Bariloche.

La problemática del alquiler requiere un abordaje integral. **No se puede agotar su tratamiento en el nivel local, pero tampoco es razonable que las provincias y municipios se queden inactivos**, esperando que una ley federal resuelva todos los problemas. Es fundamental **identificar diferentes niveles de intervención**.

Existen determinantes del mercado de locaciones urbanas que son netamente macroeconómicos, y por ende deben ser atacados desde el nivel federal. En primer lugar, el funcionamiento dolarizado de los precios inmobiliarios para la compraventa y, cada vez más, para el alquiler temporario e incluso permanente. Si bien es un tema complejo, es posible afirmar provisoriamente que este funcionamiento bimonetario guarda estrecha relación con la devaluación de la moneda nacional, los saltos inflacionarios y la necesidad de operar en “moneda dura”.

En segundo lugar, y en estrecha relación con lo anterior, la demanda de alquiler permanente en Argentina es al menos parcialmente una demanda derivada de la proporción de hogares que no pueden acceder a la vivienda en propiedad. Esta demanda efectiva de vivienda en propiedad está determinada, a grandes rasgos, por el nivel de ingresos de la población y por la extensión del crédito hipotecario. La inestabilidad macroeconómica señalada ha sido un determinante fundamental para que el crédito hipotecario tenga una expansión muy acotada en nuestro país, oscilando en torno al 1-2% del PBI.

En tercer lugar, **los códigos que regulan las relaciones contractuales entre inquilinos y propietarios son de carácter federal**. En particular, el Código Civil y Comercial de la Nación es el que regula esta relación. Por ello, la Ley 27.551 de Alquileres modificó dicho Código. Esto quiere decir que **las relaciones contractuales que regulan el alquiler no pueden ser reguladas a nivel provincial**

ni municipal. No obstante, **lo que sí pueden hacer las provincias y municipios, de forma concomitante con la Nación, es promover el aumento de la oferta de viviendas en alquiler**. Esto puede realizarse por diferentes medios. Esquemáticamente puede pensarse como cualquier otro sector, bajo un esquema de incentivos y penalidades. Entre los primeros, lo más común son las exenciones impositivas que pueden aplicarse sobre la construcción de viviendas con destino a alquiler o incluso sobre la propia actividad de rentar una vivienda.

En Argentina, la mirada mayoritaria del sistema político-institucional sigue siendo la de promover la vivienda en propiedad, por lo que no termina de haber una política decidida sobre el mercado de locaciones urbanas

Los impuestos federales más importantes en esta materia son el IVA, ganancias y bienes personales, mientras que a nivel provincial son los impuestos inmobiliarios e ingresos brutos, y a nivel municipal, las tasas de servicios municipales.

Finalmente, en materia específicamente municipal, **los gobiernos locales pueden generar algunos instrumentos desde las políticas urbanas para incentivar el alquiler permanente o, lo que es lo mismo, desincentivar el alquiler temporario.** Las ciudades han avanzado progresivamente en la registración de esta actividad que hasta hace no tanto se realizaban en la informalidad habitual de los alquileres en nuestro país.

En este capítulo de la regulación municipal, lo más frecuente es pensar en zonificaciones, actualmente muy en boga en ciudades europeas, que regulan las habilitaciones de alojamientos temporarios, poner cupos de habilitaciones o de días que pueden alquilarse y elevadas multas para los incumplimientos. **Los instrumentos de esta naturaleza buscan identificar zonas saturadas donde se limite la ulterior expansión del alquiler temporario y zonas donde sí se habilite por diferentes motivos.** En Argentina, la mirada mayoritaria del sistema político-institucional sigue siendo la de promover la vivienda en propiedad, por lo que no termina de haber una política decidida sobre el mercado de locaciones urbanas. La Ley 27.551 significó un intento interesante de regulación de los alquileres que incluyó un índice de evolución de los precios, pero que por diferentes motivos no terminó de cumplir las expectativas ni de inquilinos ni de propietarios, aunque la evidencia muestra que los precios de los alquileres han evolucionado sistemáticamente por debajo de la inflación. Aunque es difícil establecer una causalidad, uno de los principales impactos negativos de la regulación ha sido la merma de la oferta, que ya había iniciado previamente a la sanción de la ley.



Bibliografía

- GUEVARA, T. (2018). Urbanización y hábitat en Bariloche: Ciudades que habitan una ciudad. Editorial UNRN.
- GUEVARA, T. (2022). Inquilinización, vacancia y subocupación de viviendas en San Carlos de Bariloche. Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables.
- GRANERO REALINI, G. y ALVAREDO, C. (2023) “Alquileres temporarios en Argentina. Crecimiento acelerado en el contexto de la crisis habitacional”. Serie Documentos Centro de Estudios Metropolitanos n°59. Disponible en <http://estudiosmetropolitanos.com.ar/2023/05/10/alquileres-temporarios-en-argentina/>
- MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. (2018). Plan Estratégico Territorial. Argentina Urbana.
- MALVICINO, F., GUEVARA, T. y GARCÍA BARRIOS, G. (2023). ¿Lo que es bueno para el turismo es bueno para todos? Un análisis del impacto del Pre-Viaje en San Carlos de Bariloche. En evaluación para su publicación.
- MOSS, LAWRENCE A. G. The Amenity Migrants: Seeking and Sustaining Mountains and their Cultures. CABI Publishing, July 1, 2006.
- GUEVARA, T. ., & WALLACE, J. . (2023). Impactos urbanos de la pandemia en ciudades turísticas. San Carlos de Bariloche 2020. Revista Pilquen. Sección Ciencias Sociales, 25(4), 140–160. Recuperado a partir de <https://revele.uncoma.edu.ar/index.php/Sociales/article/view/4498>



ÁREA URBANA

CEM | Centro de Estudios
Metropolitanos

FADEHS

FUNDACIÓN AMBIENTE DESARROLLO
Y HÁBITAT SUSTENTABLES

