

A detailed, light gray line-art map of San Carlos de Bariloche, Argentina, serves as the background. The map shows a dense grid of streets, particularly in the central urban area, and more irregular patterns in the surrounding regions. The title is centered within a white rectangular area that has a thick green border on its left and bottom sides.

# **EL IMPACTO DE LA TURISTIFICACIÓN EN SAN CARLOS DE BARILOCHE**

# EL IMPACTO DE LA TURISTIFICACIÓN EN SAN CARLOS DE BARILOCHE

Por *Arq. Facundo Lopez Binaghi*

## RESUMEN

Este artículo analiza el impacto del crecimiento del turismo y la expansión de los alquileres temporarios en San Carlos de Bariloche, una de las ciudades más representativas del fenómeno de turistificación urbana en la Argentina. A partir de datos oficiales y relevamientos de plataformas digitales, se observa cómo la proliferación de viviendas destinadas al alquiler turístico ha alterado el mercado inmobiliario local, encarecido los alquileres permanentes y tensionado el acceso a la vivienda para los residentes, especialmente en los sectores de menores ingresos. El caso de Bariloche no es una excepción y nos permite reflexionar sobre problemáticas comunes en otros destinos turísticos del país.

## INTRODUCCIÓN

Gracias a la diversidad de natural que presenta el territorio Argentino, que incluye un gradiente casi completo de ecosistemas, el país cuenta con una gran oferta turística. Diversas ciudades intermedias, rodeadas de paisajes impactantes, conforman la lista de los principales destinos

que eligen locales y extranjeros al planificar sus viajes. Sin embargo, durante los últimos años y como consecuencia de diversas olas favorables de tipo de cambio y políticas de fomento, estas ciudades han experimentado transformaciones urbanas aceleradas, vinculadas al crecimiento de la actividad turística. Estos procesos han intensificado la presión sobre los gobiernos locales y las comunidades, respecto a las transformaciones urbanas requeridas por el sector turístico, principalmente a partir del auge de las nuevas plataformas de alquileres temporarios como AirBnb y Booking. Esta dinámica dio lugar al proceso que actualmente es denunciado por la oficina latinoamericana de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL)<sup>1</sup>, la “turistificación”. Se trata de un proceso de transformación urbana impulsado por la llegada masiva de turistas y el auge de alquileres temporales. En pos de responder a la demanda habitacional del sector turístico, este fenómeno no solo cambia la dinámica de barrios enteros, sino que también encarece la vida y desplaza a sus habitantes permanentes.

En nuestro país, uno de los casos más paradigmáticos y a la vez representativo del proceso de turistificación, es el de San Carlos de Bariloche, provincia de Río Negro. Esta ciudad no solo es el tercer aglomerado poblacional más grande de la patagonia<sup>2</sup>, sino que se ubica entre los principales destinos turísticos del país, tanto para el público local como el internacional. La ciudad es históricamente reconocida como uno de los destinos invernales más importantes del país, aunque también, en los últimos años, se ha posicionado como una plaza atractiva para la temporada estival, logrando captar visitantes a lo largo de todo el año. Es por esto que Bariloche ha visto crecer sostenidamente su población -principalmente de mano de la migración interna-, su infraestructura turística y de manera más reciente, su mercado de alquileres temporarios. Este fenómeno ha generado importantes tensiones en lo que respecta al acceso a la vivienda para los residentes permanentes y para quienes llegan para instalarse en la ciudad, debido a dos factores: la disminución de la oferta y un fuerte aumento en los precios de los alquileres tradicionales.

El objetivo de este artículo es analizar el impacto de la turistificación de la ciudad de Bariloche, principalmente promovido por el crecimiento de los alquileres temporales, tomando este caso como ejemplo de lo que ocurre en otras ciudades turísticas de Argentina. A través del relevamiento de fuentes oficiales, estadísticas locales y plataformas digitales, se busca dimensionar el crecimiento del fenómeno y sus consecuencias urbanas y sociales, a fin de aportar al debate sobre políticas públicas en torno al turismo y la vivienda.

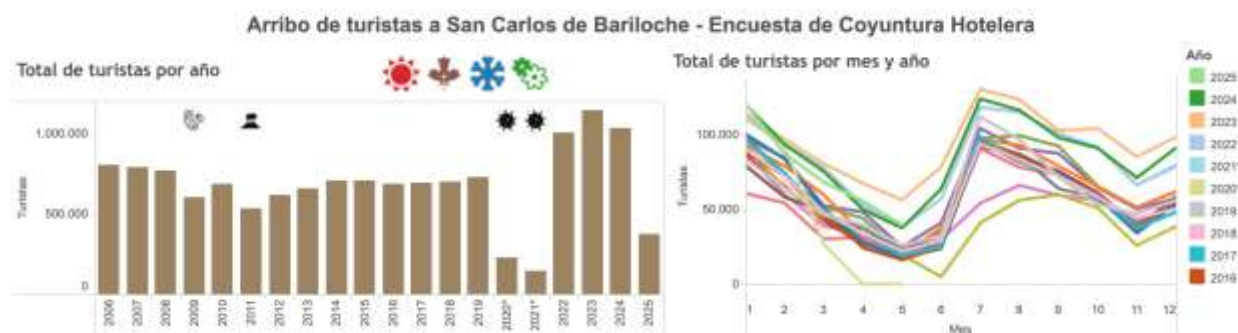
---

1 La HIC-AL viene denunciando la turistificación de Ciudad de México, pero también plantea esto como una problemática global. Se puede consultar en el siguiente link: <https://hic-al.org/2025/05/26/unete-al-observatorio-global-de-alquileres-temporales-mapeemos-resistencias-y-construyamos-alternativas/>

2 El conglomerado Neuquén - Plottier – Cipolletti, es el de mayor población de la patagonia, contando con 446.568 según el Censo 2022. Le sigue Comodoro Rivadavia - Rada Tilly, con 214.724 y en tercer lugar se encuentra Bariloche con 135 755. Cabe mencionar que de estos tres, Bariloche es la única que no es capital provincial. Asimismo, esta ciudad supera ampliamente a su capital provincial.

## CRECIMIENTO URBANO Y TURÍSTICO DE BARILOCHE

Según el Censo 2010, San Carlos de Bariloche registraba 112.887 habitantes, cifra que ascendió a 135.755 en 2022, representando un crecimiento del 20 %. Este aumento, aunque menor de lo esperado, se ubica 6% por sobre el promedio nacional. Dicho crecimiento no se limita a la ciudad de Bariloche, sino que ha afectado a su periferia. Por ejemplo, Dina Huapi, una pequeña localidad ubicada sobre las costas del Nahuel Huapi, a solo 15 km del centro de Bariloche, registró entre el censo de 2010 y el de 2022, un crecimiento del 59% de su población.



Gráficos 1: Arribo de turistas a la ciudad de San Carlos de Bariloche. Fuente: Municipalidad de Bariloche.

Sin embargo, no solo ha crecido el número de residentes permanentes. Durante este mismo período y según datos oficiales del municipio, el número de visitantes arribados a la ciudad de Bariloche pasó de ubicarse entre los 600.000 y 750.000 personas en los años entre 2012 y 2019, a superar el millón anual en los años sucesivos a la pandemia, resultado de la demanda extranjera<sup>3</sup>. Este importante aumento en la afluencia turística ha impulsado no sólo el desarrollo comercial y la atracción de un gran número de migrantes internos, sino también la mutación silenciosa del uso del suelo, a partir de la transformación del parque habitacional de barrios tradicionalmente residenciales a viviendas orientadas al turismo y expulsando a los residentes permanentes y a los recién llegados a los barrios periféricos. De esta forma queda en evidencia el proceso de turistificación: una reconversión espacial que pone en tensión la convivencia entre residentes permanentes, nuevos habitantes atraídos por la oferta laboral creciente de un mercado turístico en expansión y la demanda de hospedaje temporal y nuevos servicios turísticos.

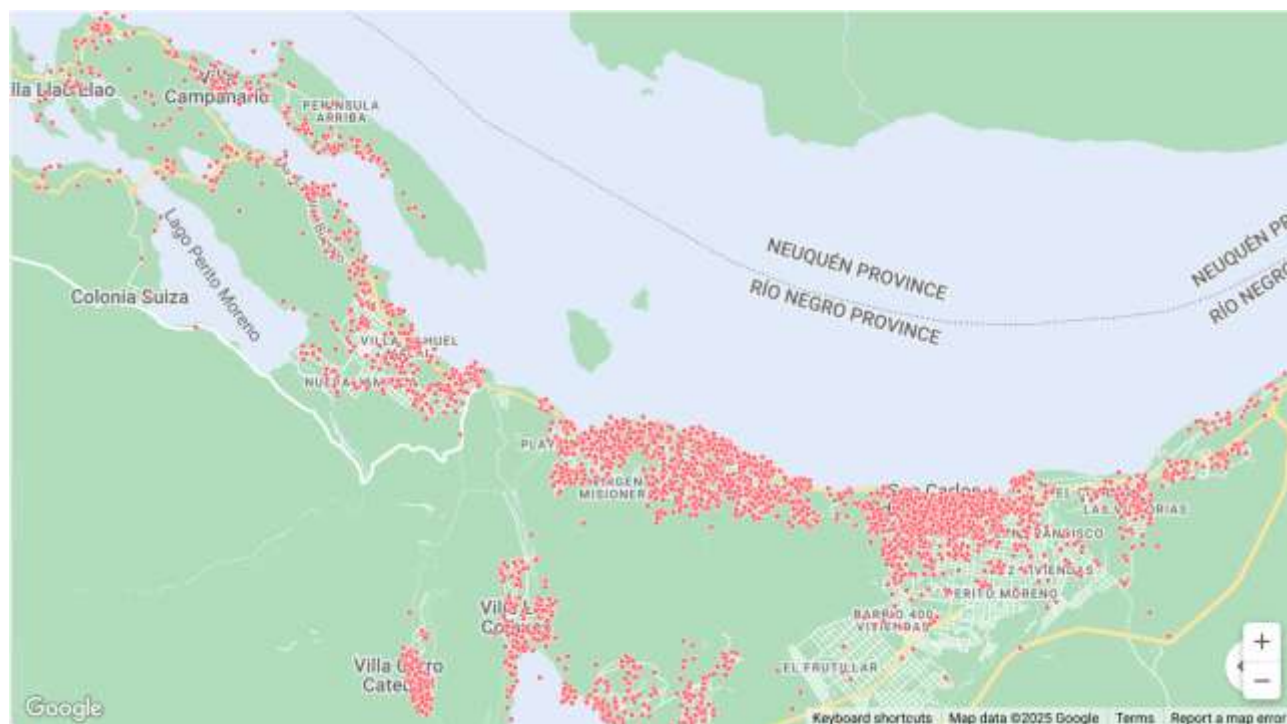
## ALQUILERES TEMPORARIOS EN BARILOCHE: MAGNITUD Y EVOLUCIÓN

Las plataformas digitales, siendo Airbnb la principal, han transformado el mercado inmobiliario de Bariloche a un ritmo acelerado. La cantidad de viviendas que se ofertan en esta plataforma de alquiler temporal, según Airroi y Airbtics, superan las 4.000, pudiendo albergar a cerca de 18.000

3 Ver datos en [https://www.bariloche.gov.ar/estadisticas\\_grafico.php?grafico=2](https://www.bariloche.gov.ar/estadisticas_grafico.php?grafico=2). Es importante aclarar que en el año en curso, 2025, el total de turistas a decaído considerablemente, debido al abaratamiento del dólar.



personas. Estas plazas se constituyen en un 95% por viviendas completas. La zona céntrica concentra el 37% de las propiedades publicadas en Airbnb, mientras que gran parte del resto de la oferta se centra en los barrios Belgrano, Arelauquen, Pinar de Festa, Melipal y Liao Liao, generando una franja de alta renta a lo largo de la costa del Nahuel Huapi. Otros sectores de alto valor paisajístico como Villa Catedral y barrios de la costa del Lago Gutiérrez, también presentan una importante oferta dentro de la plataforma.



Mapa 1: Ubicación de las plazas registradas en Airbnb a Julio de 2025, según Airroi para San Carlos de Bariloche.

Según datos de Airroi y del Centro de Estudios Metropolitano (CEM)<sup>4</sup>, la oferta de alquileres temporarios viene creciendo fuertemente. Entre 2006 y 2022 se incrementó este tipo de oferta un 162%, pasando de 813 a 2.128 unidades, lo que equivale a un aumento de plazas de 3.717 a 9.101. Del 2022 a la actualidad, la cantidad de unidades prácticamente se duplicó, ocurriendo lo mismo con la cantidad de plazas. Según el CEM, Bariloche ocupa el segundo puesto entre las ciudades del interior con mayor cantidad de propiedades disponibles en la plataforma para alquileres temporarios. Además, para 2025 las solicitudes de habilitación de viviendas familiares como alojamientos turísticos duplicaron lo registrado en la pandemia: de 1.900 alojamientos habilitados en diciembre 2020 se pasó a 2.200 en enero 2025, aunque desde la Subsecretaría de Inspección General del municipio se estima que el mercado informal podría hasta triplicar esta cifra.

4 Se puede acceder al informe “El alquiler turístico en Bariloche Su impacto en el acceso a la vivienda” mediante el siguiente link: <https://rid.unrn.edu.ar/bitstream/20.500.12049/12949/1/El-impacto-del-alquiler-turístico-en-el-acceso-a-la-vivienda-en-Bariloche.pdf>

Es por esto que entendemos que Bariloche presenta un mercado de alquiler temporario en expansión y difícilmente controlable. Con más de 4.000 propiedades, altos niveles de ocupación y rentabilidad y extensa informalidad, este mercado crece en detrimento de las plazas hoteleras tradicionales a la vez que avanza sobre el parque habitacional residencial.

## **IMPACTO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA: PRECIOS Y DESPLAZAMIENTO RESIDENCIAL**

El auge de los alquileres temporarios ha generado fuertes tensiones en toda la comunidad. Por ejemplo, a pesar del crecimiento en el número de visitantes, el cual se incrementó más del 45% entre 2014 y 2024, las camas habilitadas en hoteles y cabañas, solo crecieron un 15,6%. A esto se suma el dato que surge del informe de CAME<sup>5</sup> respecto a la temporada de verano 2024/2025, en el cual se deja entender que la ocupación en alojamientos “extra hoteleros” fue un 10% más alta que la de los hoteles. Esto implica no solo un perjuicio para los empresarios hoteleros por competencia desleal, sino también para el Estado por los tributos que deja de recaudar, a la vez que prolifera los empleos no registrados vinculados a la limpieza, mantenimiento y gestión de las viviendas de alquiler temporal.

Sin embargo, donde mayor tensión ha generado el crecimiento desmedido de los alquileres temporales es en el mercado de alquileres permanentes. Según el informe del CEM, hoteles y cabañas representan un 40% de la oferta por Airbnb, asimismo, el 60% restante se compone de unidades que formaban parte de la oferta de alquiler tradicional. Esta migración se debe a que, para principios de 2025, según un artículo de La Nación Propiedades, el alquiler mensual de un monoambiente céntrico rondaba entre los \$500.000 y \$700.000 por mes, llegando hasta los \$900.000 en caso de tratarse de un dos ambientes<sup>6</sup>. Sin embargo, mediante el alquiler temporal de estas unidades se puede llegar a un ingreso mensual que varía entre USD 1.700 y 2.100, generando una rentabilidad muy superior. Por esto se genera una fuerte presión en las zonas de alta demanda turística, limitando la oferta de alquileres permanentes en las zonas centrales y generando un éxodo de los residentes hacia barrios periféricos.

El desplazamiento forzoso a enclaves alejados del centro, obliga a los residentes a largos traslados para trabajar o estudiar, aumentando el tránsito de avenidas como Av. Bustillo y Pioneros, a la vez que lleva a una situación crítica tanto al deficiente sistema público de transporte, como también a la limitada infraestructura vial. A esto se suma que el porcentaje de inquilinos en la ciudad, al igual que en el resto del país, tiende a crecer, pasando del 23,1% en 2010

---

5 Acceder al informe en: <https://www.redcame.org.ar/novedades/14132/temporada-2025-viajaron-281-millones-de-turistas-y-gastaron-87-billones-de-pesos>

6 Puede consultarse el articulo entero en: <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/cual-es-el-precio-de-alquiler-permanente-de-un-departamento-en-bariloche-nid16042025/>

al 26% según el Censo 2022. El porcentaje de inquilinos sobre la población total aumenta hasta un 10% más, si solo observamos la zona céntrica. Como contrapartida, desde el Censo 2010 se registra una alta cantidad de viviendas subocupadas (10,8%) y vacantes (5,4%), llegando a niveles similares a los que existen en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires<sup>7</sup>.

En síntesis, la migración de la población residente del centro a los suburbios no solo refleja una transformación espacial, sino también socioeconómica. Esto se verifica con el encarecimiento y escasez de alquileres permanentes en las zonas céntricas, la reubicación de residentes en zonas menos conectadas y carentes de servicios, y la mayor dependencia del uso de vehículo particular debido a la precariedad del sistema de transporte público. A esto se suma la ruptura de las redes sociales, familiares y de ayuda que las familias poseen en sus barrios, al verse obligadamente desplazadas.

## **CONCLUSIONES: NUEVOS DESAFÍOS PARA LAS CIUDADES TURÍSTICAS**

En febrero de 2024, Walter Cortés, intendente municipal de San Carlos de Bariloche, presentó frente al concejo deliberante local, el proyecto de declaración de emergencia habitacional para la ciudad. De esto surgieron dos iniciativas: la creación del Observatorio de Alquileres de Bariloche<sup>8</sup> y el Plan de Promoción de la Vivienda de Alquiler Permanente<sup>9</sup>. Ambas iniciativas, a un año de su sanción, no han generado aun cambios en la tendencia que a lo largo de este artículo hemos descrito.

El análisis del caso de la ciudad de Bariloche nos permite identificar los principales impactos estructurales que el crecimiento turístico, pero sobre todo, la acelerada expansión del alquiler temporal, generan sobre esta localidad y su comunidad. Es importante entender que Bariloche es un caso testigo de lo que ocurre en otras tantas localidades turísticas de nuestro país. Los procesos de turistificación urbana evidencian el gran desajuste entre el modelo turístico y la planificación territorial, como también la incapacidad de los gobiernos locales para hacer frente a estas situaciones. Esto pone en agenda la necesidad de generar políticas públicas con el fin de equilibrar la relación entre turismo y derecho a la ciudad.

---

7 Esta tendencia esta ampliamente desarrollada en el informe técnico realizado por Guevara para FADEHS. Se puede acceder al mismo en el siguiente link:  
<https://rid.unrn.edu.ar/bitstream/20.500.12049/9869/1/Informe%20Inquilinización%2C%20subocupación%20y%20vacancia%20de%20viviendas%20en%20SCB.pdf>

8 Ver ordenanza: <https://concejobariloche.gov.ar/proyectos/PROYECTO%20013-24-SE%20CREA%20EL%20OBSERVATORIO%20DE%20ALQUILERES%20DE%20SAN%20CARLOS%20DE%200BARILOCHE.pdf>

9 Ver ordenanza: <https://concejobariloche.gov.ar/proyectos/PROYECTO%20009-23%20-%20PROGRAMA%20DE%20PROMOCION%2>