

Documento preliminar

Informe Pre-diagnóstico Alquileres en San Carlos de Bariloche

Ordenanza 3456-CM-2024

1. Introducción

El presente documento tiene como objetivo brindar un insumo para la elaboración del informe pre-diagnóstico de la situación de los alquileres en San Carlos de Bariloche (SCB), por parte de la autoridad de aplicación de la Ordenanza 3456-CM-24 que creó el Observatorio de Alquileres (OA), el Instituto Municipal de Tierras y Viviendas para el Hábitat Social (IMTVHS), conforme el artículo 10° de dicha ordenanza. Su elaboración se da en el marco de un Convenio de Asistencia Técnica firmado entre la UNRN y el IMTVHS.

Dado que la norma no detalla el contenido requerido del informe pre-diagnóstico, este documento se elaboró con la premisa de definirlo como una sistematización de las fuentes de información secundaria existentes. Es decir, no se produjeron nuevos datos para la elaboración del presente documento sino que se apeló a las fuentes de información pública preexistentes, informes o documentos ya publicados y algunas bases de datos elaboradas por integrantes del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Economía y Sociedad, que vienen trabajando sobre la temática¹.

Este documento se organiza en función de los siguientes apartados. En el segundo apartado, se detallan los antecedentes normativos vinculados con la vivienda en alquiler. En el tercer apartado, se realiza una caracterización de la oferta de vivienda en alquiler en SCB, incorporando la problemática del alquiler turístico. En el cuarto apartado, se realiza una caracterización de la demanda, a partir del procesamiento de microdatos censales y otras fuentes de información. Finalmente, en el quinto apartado, se repasan algunas de las propuestas de políticas públicas disponibles en la literatura y experiencia comparada.

¹ Parte de este trabajo que se viene realizando desde el CIETES-UNRN se enmarca en la Red Federal de Estudios sobre la Vivienda de Alquiler (FEVA) conformada a partir de una convocatoria del Ministerio de Ciencia y Tecnología con el objetivo de conformar Redes de Alto Impacto. Lamentablemente, dicho proyecto fue dado de baja a mitad de su ejecución en 2025 por parte de la actual Secretaría de Innovación, Ciencia y Tecnología, sin motivo ni explicación, por lo que la Red FEVA está encontrando dificultades para sostener su funcionamiento.

2. Antecedentes y normas relacionadas con la “cuestión inquilina”

La problemática de los inquilinos estuvo durante muchos años relativamente invisibilizada. No obstante, se pueden rastrear diferentes hitos de conflictividad e intentos de regulación. Tal vez el hito más conocido sea la llamada “Huelga de Inquilinos” de 1907, una reacción de los inquilinos a los precios abusivos y condiciones precarias de alquiler. Pero, la demanda por algún tipo de regulación del mercado de alquiler de viviendas fue una constante durante buena parte del siglo XX: Ley 11.157 de 1921 de congelamiento de alquileres; Decreto 1580 de 1943 que congela el precio de los alquileres, Ley 12.847 de 1946 que suspende desalojos urbanos, Ley 16.739 de 1965 de locaciones urbanas, entre otras.

La relativa invisibilización de la “cuestión inquilina” tiene raíces históricas. Desde 1947 el acceso a la propiedad de la vivienda había aumentado progresivamente, gracias a políticas como la expansión del crédito hipotecario, la creación de la figura de propiedad horizontal y la masificación de las políticas de vivienda social. Así, el porcentaje de hogares propietarios no cesó de aumentar durante el siglo XX hasta que alcanzó un pico en 2001: 70% de los hogares a nivel nacional, 66,9% en la provincia de Río Negro y 62,4% en SCB, aproximadamente.

Esto explica por qué la condición de inquilino tendió a ser vista como una cuestión pasajera, transitoria, y que los hogares inquilinos no constituyeron sujeto de política pública (Gargantini, 2021). Al contrario, las políticas habitacionales estaban enfocadas en promover el acceso a la vivienda en propiedad y regularizar aquellas formas de tenencia distintas a la propiedad, como las diferentes formas de ocupación informal. Algunas pocas excepciones a esta tendencia general pueden mencionarse en relación con el derrotero de los viejos conventillos en algunos barrios de CABA, como La Boca o Constitución (Guevara, 2010).

Recién a partir de la primera década de los 2000 se comenzó a visibilizar progresivamente la cuestión inquilina. Entre las primeras manifestaciones, podemos mencionar la crítica situación de los hoteles-pensión en CABA (Marcús, 2007), donde inquilinos pobres, muchos de origen extranjero, vivían en condiciones muy precarias y pagando precios exorbitantes por alquileres informales que podían incluso superar los precios del mercado de alquiler de vivienda permanente formal. Los datos del Censo 2010 permitieron corroborar por primera vez con datos oficiales que la tendencia histórica de aumento en el acceso a la propiedad de la vivienda se había quebrado y empezaba a revertirse. Ya en la segunda década de los 2000 las referencias a la cuestión inquilina comenzaron a multiplicarse. Aparecieron organizaciones que buscaban representar a los inquilinos como la organización Inquilinos Agrupados y que plantearon el debate público sobre la necesidad de regular de alguna forma el mercado de alquiler de viviendas.

La Ley 27.551 conocida como “Ley de Alquileres” recién se sanciona una década después de esta visibilización, en 2020 en plena pandemia de COVID, en gran medida gracias al activismo de los inquilinos que se agrupaban a lo largo y ancho del país, y de su capacidad de incorporar sus demandas en el sistema político-institucional. La ley aumentaba el plazo mínimo de alquiler a tres años, creaba un índice para la actualización del precio de los alquileres, promovía métodos alternativos de resolución de conflictos entre inquilinos y propietarios, creaba un programa de alquiler social. Durante la pandemia también hubo una intensa actividad del Estado interviniendo en el mercado de alquileres, congelando precios, prorrogando contratos y suspendiendo desalojos. Estas regulaciones fueron cediendo con el correr de los meses, en la medida en que la situación sanitaria tendía a normalizarse post pandemia.

La Ley de Alquileres estuvo vigente algo más de tres años, dado que fue abrogada por el DNU 70/2023, emitido por el gobierno de Milei apenas asumió. Tres años es poco tiempo para hacer una evaluación de la implementación de una política que fue resistida desde el comienzo por el sector inmobiliario y por el sector empresario corporativo en general. A tal punto, que al momento de su abrogación, incluso algunas voces que la habían defendido empezaban a cambiar su postura y señalar a la regulación del mercado de alquileres como un error. Pese a que desde su desregulación las estadísticas muestran que los precios de los alquileres suben por encima de la inflación, incluso en un contexto de aumento sostenido de la oferta, se logró imponer en buena medida un diagnóstico que decía que la ley era perjudicial y había dado como resultado la disminución de la oferta de viviendas en alquiler.

La regulación de los contratos de locación es objeto de los códigos de fondo en nuestro ordenamiento jurídico, y no puede ser regulada por las provincias o las localidades. Por este motivo, el debate se concentró en el Congreso Nacional. Pese a ello, algunas provincias y municipios buscaron generar algún tipo de política para promover la vivienda en alquiler, a través de incentivos y beneficios tributarios, en algunos casos, o con abordajes más punitivos como el impuesto a las viviendas ociosas, en otros. En la mayoría de los casos estos no pasaron de ser proyectos de ley y no fueron sancionados, pero permiten evidenciar la instalación de la problemática en la agenda pública durante estos años.

Nuestra ciudad fue parte de estos debates también y pueden señalarse diferentes tipos de normativas que, de alguna forma u otra, buscaron abordar la cuestión inquilina en los últimos años. Como veremos más abajo, SCB registró de forma temprana que la expansión de los alojamientos turísticos bajo la modalidad de Casas y Departamentos de Alquiler Turístico (CAT y DAT) implicaba una presión adicional sobre el mercado de locaciones

urbanas. Esto es así porque estas modalidades de alojamiento turístico compiten con el alquiler de vivienda permanente y, según las rentabilidades vigentes en cada momento, pueden promover el desplazamiento de unidades de un mercado a otro, afectando la oferta y, con ella, los precios (Malvicino et al., 2025). Esta intuición motivó la incorporación de las categorías CAT y DAT en la Ordenanza 1526-CM-2005 que regula el Sistema de Clasificación y Categorización de los establecimientos que brinden el servicio de alojamiento turístico.

Tal vez el primer antecedente de una norma explícita para el alquiler de nivel local sea la propia norma que creó el IMTVHS en 2008. El artículo 4°, inciso f) de la Ordenanza 1815-CM-2008 establecía como uno de los objetivos de los programas y acciones del ente autárquico: “Promover el alquiler social en forma directa a aquellos grupos familiares vulnerables en situación de riesgo o a través de seguros de caución de acuerdo a lo fijado en las leyes de locaciones urbanas”. No obstante su inclusión en la norma, este objetivo nunca fue traducido en una política pública concreta.

La creación del IMTVHS no puede entenderse por fuera del contexto de crisis habitacional que marcó a nuestra ciudad durante la primera década de 2000 que culminó con la sanción de numerosos instrumentos de gestión (Guevara et al., 2025): banco de tierras (2006), consejo social de tierras (2006), instituto municipal de tierras (2008), participación municipal en la renta diferencia (2010 y 2016), contribución por mejoras (2011), impuesto a los inmuebles libres de mejora (2012), áreas de desarrollo prioritario (2015), entre otros.

A partir de la discusión y sanción de la Ley de Alquileres se presentaron y discutieron proyectos de ordenanza y de comunicación en el Concejo Municipal, haciéndose eco de la cuestión inquilina. No obstante, salvo dos comunicaciones que fueron aprobadas, el resto de las iniciativas quedó meramente en propuestas:

- Comunicación C-18-977: comunica a la Cámara de Diputados de la Nación en relación al tratamiento y aprobación del Proyecto de Ley de Alquileres
- Proyecto 61-20: establece beneficios para los contribuyentes propietarios cuyos inmuebles sean objeto de alquiler. Bloque Podemos Bariloche.
- Comunicación C-22-1088: solicita a la Legislatura de Río Negro el tratamiento de proyecto de impuesto inmobiliario a la vivienda ociosa, con la finalidad de promover su ingreso al mercado de vivienda de alquiler permanente.
- Proyecto 501-22: crea el consejo local de alquiler de vivienda permanente, como un espacio de negociación colectiva entre inquilinos y propietarios y con la finalidad de

generar precios de referencia del mercado de alquiler de vivienda permanente.
Bloque Frente de Todos

- Proyecto 9-23 y 738-23: busca crear un Programa de Promoción de la Vivienda de Alquiler Permanente con los objetivos de promover la vivienda en alquiler permanente para la población residente a partir de beneficios tributarios y regular la vivienda de alquiler turístico para evitar que desplace y compita con el segmento permanente. Bloque Incluyendo Bariloche.
- Proyecto de ordenanza 197-24: busca crear un programa de garantías de alquiler en el marco del IMTVHS, con el objetivo de facilitar el acceso a viviendas de alquiler permanente para los residentes locales. Bloque Juntos Somos Río Negro.
- Proyecto 31-24: busca crear un Centro de Acceso Social de Alquiler, como ente autárquico, con diferentes funciones en materia de asesoramiento legal para inquilinos, divulgación de información, y en particular con la creación de un Programa de Alquiler Social destinado a proporcionar viviendas asequibles al ciudadano. Bloque Primero Río Negro.

Finalmente, en 2024 se aprobó con un amplio apoyo de los bloques políticos del Concejo la Ordenanza 3456-CM-2024, una iniciativa del bloque Nos Une, que creó el Observatorio de Alquileres de SCB (OA). El OA se plantea como un ámbito de composición multisectorial para la producción, difusión e intercambio de información respecto a las condiciones en las que se enmarcan los alquileres permanentes, turísticos y temporarios de la ciudad.

El objetivo del OA es la conformación de un sistema integrado de información y conocimiento que reúne, analiza, investiga, estudia, produce, difunde y sistematiza distintas dimensiones, tendencias, diagnósticos y aspectos de la situación habitacional de residentes locales.

El OA se plantea como un instrumento para la fiscalización, el seguimiento y la regulación de los alquileres, promoviendo la transparencia en el mercado. Asimismo, la georreferenciación de la información y la mejora de indicadores permitirán entender mejor las dinámicas habitacionales específicas de Bariloche.

3. Oferta de vivienda en alquiler en SCB

La ciudad de SCB puede ser caracterizada por sus funciones como una ciudad intermedia turística (Civitatesi y Colino, 2019). En relación con la intermediación, se resalta la

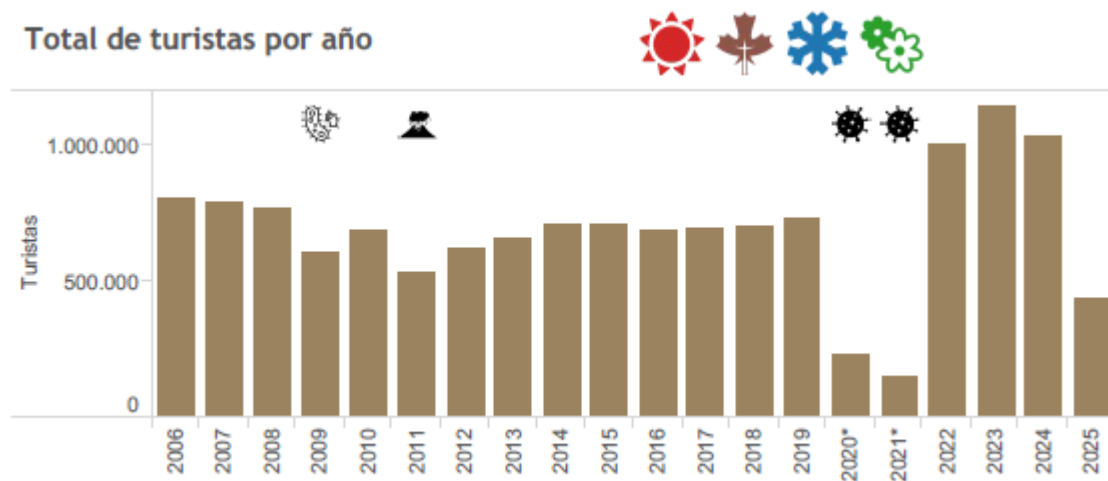
presencia de funciones administrativas, sanitarias y educativas para toda la microrregión de la norpatagonia andina. Incluso, se destaca desde hace algunos años, la configuración y funcionalidad metropolitana, con la incorporación a la dinámica urbana de Dina Huapi, localidad en rápido crecimiento del departamento aledaño de Pilcaniyeu.

En relación al turismo, SCB se erige como uno de los tres destinos más relevantes del país, junto con CABA y MDQ (Bercovich et al., 2024). La actividad constituye el motor de la base económica local, aunque el peso en materia de empleo directo no es tan relevante en comparación con el comercio, otras actividades de servicios generales o el empleo público (Kozulj, 2016). La página web oficial del municipio consigna que el 75% de la facturación local está vinculada a unidades productivas que se articulan con el sector turístico, lo que da cuenta de su trascendencia. De este modo, se fue consolidando una estructura económico-productiva fuertemente ligada a la explotación de sus recursos paisajísticos (Abaleron et al., 2009).

Por lo tanto, SCB es un destino turístico maduro y una ciudad intermedia con baja diversificación de su estructura económico-productiva. Estas características generan una marcada vulnerabilidad frente a eventos naturales como la caída de cenizas en la región por la erupción del Volcán Puyehue Cordón-Caulle en 2011, o eventos sanitarios –COVID-19– (Niembro et al., 2021), crisis socioeconómicas o el impacto de políticas nacionales, provinciales y sectoriales amplias (Malvicino et al., 2018).

La ciudad cuenta con uno de los centros invernales de esquí más importante de Latinoamérica y una variada oferta de actividades vinculadas a la naturaleza. El arribo de turistas muestra una marcada estacionalidad (el máximo de arribos es en enero y julio) y se ubicaba desde hace años en torno a los 700 mil visitantes, aproximadamente (Figura 1). Desde la salida de la pandemia, por diferentes motivos que exceden la finalidad de este documento, la cantidad de arribos turísticos se sitúa por encima del millón, mostrando un aumento considerable de la afluencia de turistas.

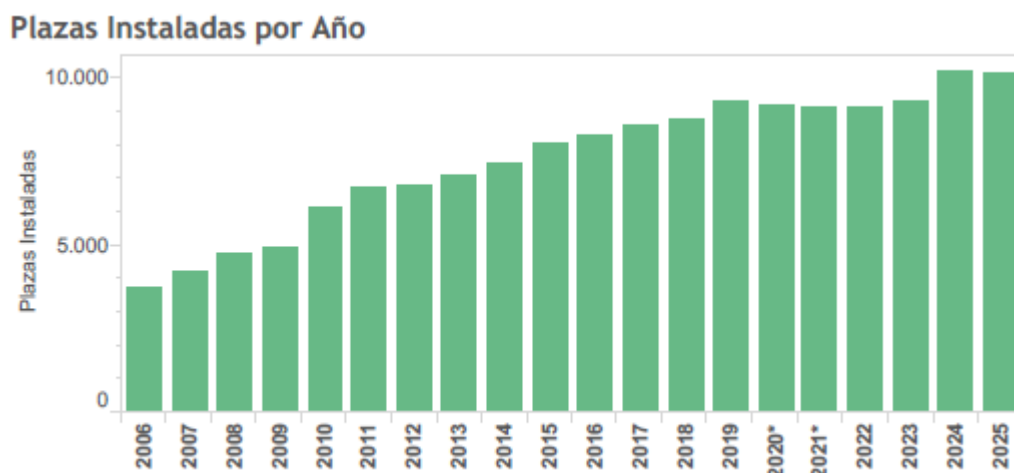
Figura 1. Arribos turísticos y alojamientos en SCB (2006-2024)



Fuente: Sistema Estadístico Local. MSCB.

La cantidad de plazas de alojamiento instaladas se ubican en torno a las 31 mil (Figura 2). Desde el año 2006 que hay registros oficiales se observó un importante aumento, de alrededor de 21 mil plazas, lo que implica una tasa de crecimiento anual medio de 2,2%.

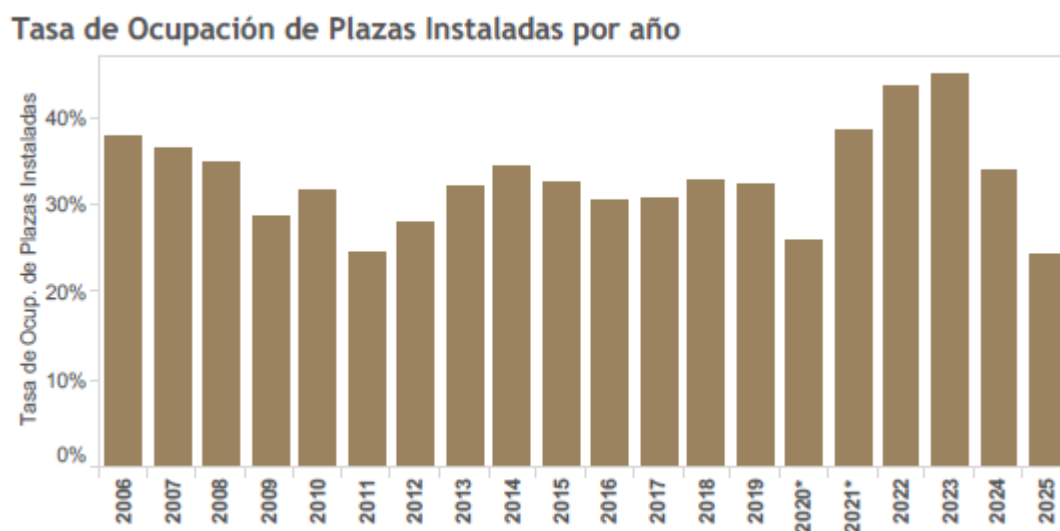
Figura 2: Plazas instaladas por año



Fuente: Sistema Estadístico Local. MSCB.

El aumento de la oferta no guarda relación con el aumento de la cantidad de arribos a partir de 2022 (Figura 3). Si observamos la tasa de ocupación de las plazas instaladas vemos que se mantiene por debajo del 40%, con la excepción de los años 2022 y 2023 que se ubicaron cerca del 45%. Llama la atención el año 2024, cuando con un total de un millón de arribos, la tasa de ocupación se ubicó apenas en el 34%.

Figura 3: Tasa de ocupación de plazas instaladas por año



Fuente: Sistema Estadístico Local. MSCB.

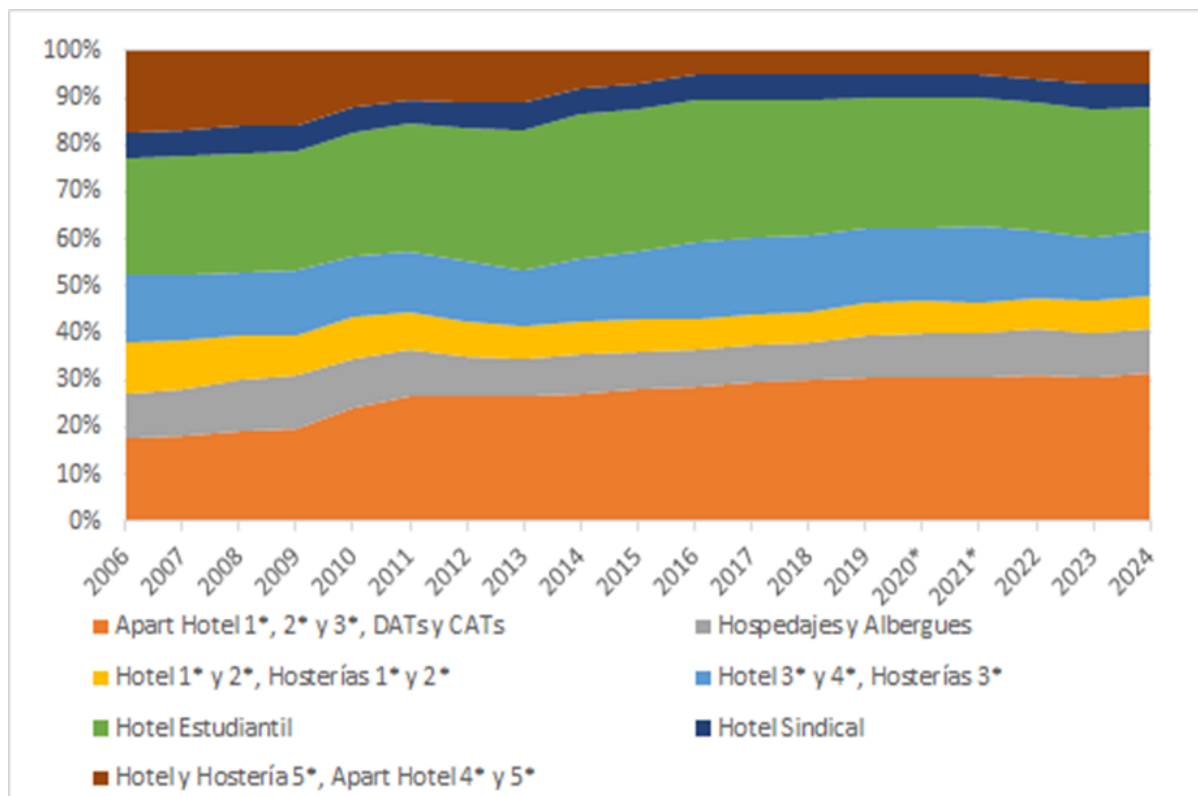
Esto claramente puede estar dando indicios de que los alojamientos turísticos no habilitados tienen una fuerte incidencia y es coherente con las percepciones de los actores del mercado. En los últimos años, merced a la expansión de la economía de plataformas, con empresas como AirBnb como protagonistas, se han extendido las formas de alojamiento vinculadas a casas y departamentos, la mayoría de ellos sin registrar debidamente.

La Municipalidad de SCB hace años que intenta categorizar y formalizar este tipo de alojamientos. Esto explica el crecimiento de ese segmento de algo más de 3 mil a 7 mil plazas instaladas, con una tasa de crecimiento anual media de 5,4%, más del doble que el total de las plazas. Esta es la categoría de mayor crecimiento absoluto y relativo, por lo que entre 2006 y 2025 pasó de representar menos del 20% a poco más del 30% de la oferta total de alojamiento. No obstante, la realidad es que todos los actores tienen la perspectiva de una alta incidencia de la informalidad y el subregistro de este tipo de alojamiento en los últimos años.

Según información de los censos de población y vivienda, las viviendas en SCB pasaron de un total de 23 mil en 2001 a 57 mil en 2022, lo que implica una tasa de crecimiento anual medio de 4,4%, más del doble de la tasa de crecimiento de la población y un punto porcentual por encima de la tasa de crecimiento de los hogares (ver Figura 8). Esto ciertamente refleja un aumento sostenido de la oferta de viviendas en la ciudad. Como veremos, dado que la tasa de inquilinización está en aumento en SCB, no parece probable que esas viviendas nuevas estén siendo adquiridas en propiedad por parte de hogares demandantes de vivienda. En un contexto marcado por la caída de la oferta de viviendas en

alquiler en la post pandemia, sólo deja como opciones su oferta en el mercado de alquiler de vivienda turística o, directamente, la ociosidad.

Figura 4. Composición de oferta de alojamientos en SCB (2006-2024)



Fuente: Sistema Estadístico Local. MSCB.

Nota: Otros* incluye las siguientes categorías de alojamientos turísticos de Hospedajes y Albergues; Hotel 1* y 2*, Hosterías 1* y 2*; Hotel 3* y 4*, Hosterías 3*; Hotel y Hostería 5*, Apart Hotel 4* y 5*.

En los últimos años se observa un cambio de la composición de la oferta de alojamientos en la ciudad. En la Figura 4 se observa que alrededor del 30% de la oferta se encuentra concentrada en la categoría “Apart Hotel, CAT y DAT”. Entre 2006 y 2024, este segmento es el que más aumenta en términos netos, incrementándose de 3.717 a 10.007 plazas (169%). No obstante, al discriminar al interior de la categoría entre Apart Hotel, por un lado, CAT y DAT, por el otro, vemos que el número de CAT y DAT apenas supera las 500 habilitaciones en algunos años recientes. Esta distinción es relevante porque los CAT y los DAT compiten con las viviendas de alquiler permanente, no así los Apart Hotel.

De todas maneras, todos los actores del sector turístico coinciden en señalar que la proporción de CAT y DAT sin registrar viene en aumento en los últimos años y supera con creces la cantidad de unidades registradas con su habilitación correspondiente. Para estimar la oferta de vivienda de alquiler turístico contamos con una base de datos provista por la empresa AirDna para el período junio 2022 - mayo 2025 encontramos un promedio de 2.500 unidades de viviendas publicadas. Esto es, si tomamos el promedio de CAT y DAT

habilitados entre junio 2022 - mayo 2025 (365 unidades), la oferta registrada representa alrededor del 15% de la oferta total que se realiza a través de las plataformas (Figura 5).

Figura 5: CAT y DAT ofertados en promedio en vs habilitaciones. Junio 2022 - mayo 2025.

CAT y DAT	N	%
Ofertado	2.500	
Registrado	365	14,6%

Fuente: elaboración propia en base a datos de AirDna y MSCB

Durante la vigencia de la Ley de Alquileres, el retiro de unidades de vivienda del mercado de vivienda de alquiler permanente y su desplazamiento al mercado de vivienda de alquiler turístico era una constante. La razón esgrimida básicamente tenía que ver con la rentabilidad de una y otra modalidad. Los actores del mercado y autoridades políticas estimaban en alrededor de uno a ocho la relación entre la rentabilidad del alquiler permanente y el turístico (El Cordillerano, 13/04/2023)². En el mismo sentido, programas de promoción del turismo interno, muy exitosos en términos macroeconómicos, como el Pre-Viaje tuvieron efectos locales negativos en materia de desplazamiento de la oferta de vivienda hacia el segmento turístico (Malvicino et al., 2024).

Es necesario continuar monitoreando esta situación, dado que el contexto macroeconómico iniciado desde diciembre de 2023 desincentiva el turismo nacional e internacional, favorece el turismo emisor, y es probable que se revierta en alguna medida esta proporción entre las rentabilidades de los diferentes segmentos del mercado. Es necesario realizar relevamientos de precios de oferta de alquiler permanente y turístico de forma sistemática. Los relevamientos que venimos haciendo desde noviembre de 2024 en el CIETES-UNRN, muestran una recuperación todavía incipiente, pero recuperación al fin, de la oferta de vivienda de alquiler permanente desde 2024. Esta recuperación no sólo se explica por la baja de la tasa de ocupación -que fue del 27% y 24% para esta categoría de alojamiento en 2023 y 2024, respectivamente- sino también por una recuperación de la rentabilidad producto de la desregulación de los contratos de alquiler decretados por el DNU 70/2023. Sin embargo, la lenta recuperación es un indicio que permite sostener la hipótesis de una asimetría en relación con el tiempo en que cambia el tipo de oferta de alquiler turístico a permanente: una vez que los propietarios optan el alquiler temporario, el regreso a alquiler permanente no es inmediato y presenta cierta inelasticidad, dada la inversión requerida para

² La proporción entre alquiler y precio de compraventa es lo que comúnmente se denomina rentabilidad bruta del alquiler, que es el simple ratio entre el precio del alquiler anualizado y su precio de compraventa. Este es el indicador más utilizado para evaluar la rentabilidad de cada modalidad de alquiler.

ofrecerlo en el segmento turístico: amoblamiento, equipamiento y habilitación en caso de registrarlo, principalmente.

En relación a la ociosidad, es posible estimarla de diferentes maneras. Los censos de población y vivienda no realizan una medición de la ociosidad de las viviendas. Sólo registran la condición de ocupación el día de realización del censo. Este dato no puede ser equiparado al stock de viviendas ociosas por diferentes motivos que exceden este documento.

En 2001, había alrededor de 1.800 viviendas que se encontraban deshabitadas por diferentes situaciones que podrían relacionarse con la ociosidad: abandono, cerrada por motivos desconocidos, sin especificar, segunda residencia, etc. Esta magnitud se mantuvo constante en 2010 y 2022 pese al aumento sostenido de la cantidad total de viviendas.

Guevara (2022 y 2023) plantea una aproximación diferente para tratar de estimar la ociosidad del parque habitacional. Utilizando una metodología elaborada por la Mesa de Estudios sobre Viviendas Vacías de la CABA (IVC, 2019), utiliza el dato de consumo eléctrico de las viviendas para identificar el stock de viviendas en estado de ociosidad o sub-utilización.

Se identifican dos rangos de consumo: en primer lugar, las unidades con medidores residenciales con un consumo mensual promedio menor a 100 kW/h son viviendas que pueden considerarse subutilizadas; en segundo lugar aquellos con consumo mensual promedio menor a 50 wK/h se consideran ociosas. Las viviendas subutilizadas pueden deberse a diferentes situaciones. Puede ser, por ejemplo, oficinas o comercios que estén mal registradas ante el prestador del servicio eléctrico, segundas residencias o residencias de verano. Pero, también, es posible pensar que dentro de esta categoría entran aquellas viviendas que son destinadas al alquiler turístico, cuyas temporadas más fuertes se ubican en los meses de enero y julio, reduciendo considerablemente su ocupación y, por ende, su consumo eléctrico, en el resto del año. Mientras que las viviendas con el menor consumo registrado, se definen como viviendas ociosas, dado que no cumplen con un umbral mínimo de consumo eléctrico, compatible con algún tipo de utilización con fines habitacionales.

De esta forma, ambas mediciones arrojaron una cantidad consistente de alrededor de 5 mil viviendas ociosas (10% y 11% del parque residencial total, respectivamente en 2021 y 2022), mientras que la subutilización se redujo considerablemente, pasando del 29% al 19% en ambas mediciones, lo que también es coherente con la normalización progresiva de la actividad turística a la salida de la pandemia (Figura 6).

Figura 6: medidores residenciales, consumo promedio y viviendas de bajo consumo eléctrico mensual promedio. SCB, 2021 y 2022.

	2021	2022
Cantidad de medidores	54.930	53.140
Cantidad de medidores residenciales	47.740 (86,9%)	46.340 (87,2%)
Consumo mensual promedio de medidores residenciales	188 kW/h	192 kW/h
Cantidad de usuarios residenciales con consumo mensual promedio menor a 100 kW/h	13.830 (29%)	8.840 (19%)
Cantidad de usuarios residenciales con consumo mensual promedio menor a 50 kW/h	4.920 (10,3%)	5.330 (11,5%)

Fuente: Guevara (2022 y 2023) con datos de la CEB Ltda.

Finalmente, para analizar la oferta vamos a tomar en cuenta un relevamiento del CIETES-UNRN de la oferta de vivienda en alquiler en el período enero-septiembre 2025 para realizar un análisis cuantitativo sobre el estado y evolución del mercado de alquileres permanentes en la ciudad de San Carlos de Bariloche. Específicamente, se analiza la evolución de la oferta de departamentos y casas; la evolución de precios promedios de departamentos y casas de 1-2 y 3-4 ambientes; y la dispersión de precios de departamentos y casas de 1-2 y 3-4 ambientes. Este agrupamiento se realiza con el sentido de clasificar la oferta y llevar a cabo asociaciones que no sean espurias entre las variables recabadas.

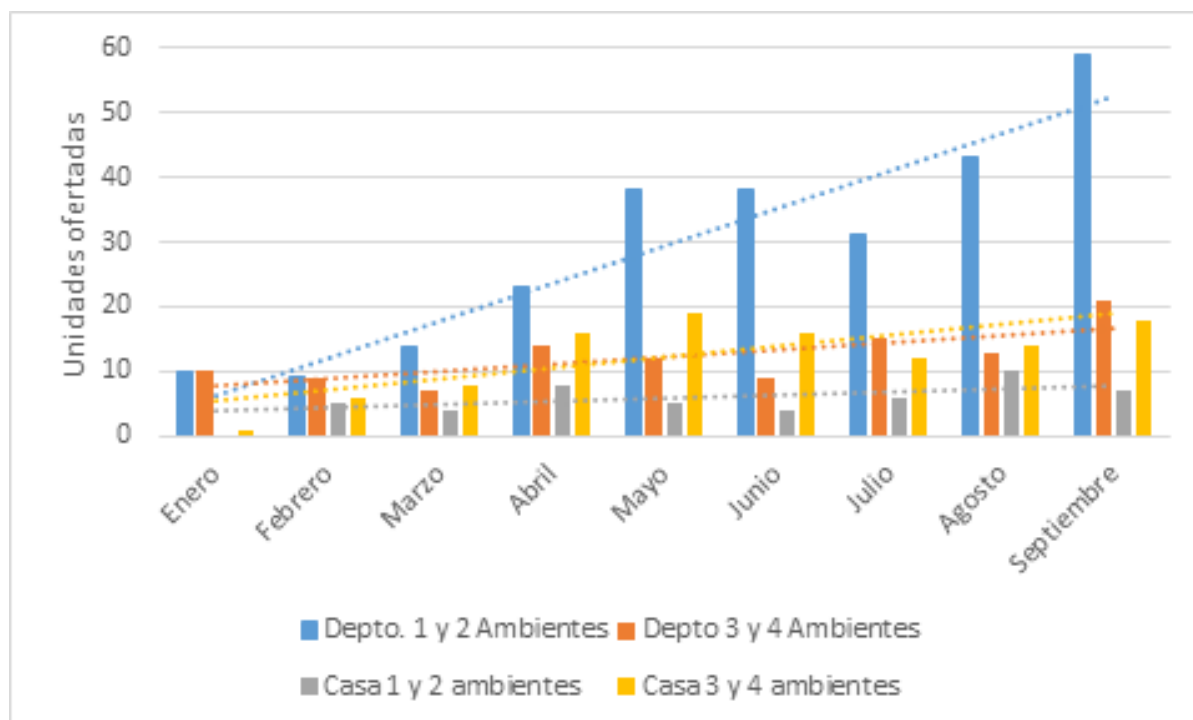
El relevamiento de la información se llevó a cabo a través de la técnica de web scraping³. La fuente que se toma es la plataforma Zonaprop, principal portal online con oferta de una extensa sección de inmuebles para la compra-venta y alquiler. Se excluyeron aquellos alquileres que se localizan en barrios privados y aquellos que no cuentan con los precios publicados por motivos metodológicos⁴.

Como puede observarse en la figura 7, todos los segmentos de oferta de vivienda en alquiler aumentan de forma consistente durante el 2025, cuando ya los efectos de la desregulación del mercado de alquileres efectuada a fines de 2023 estaban consolidados.

³ El web scraping es una técnica informática que consiste en extraer de manera automática información de sitios web. Se utilizan programas o scripts que recorren las páginas, identifican patrones en el código (HTML, XML, JSON, etc.) y recopilan los datos para almacenarlos en otro formato (por ejemplo, en una base de datos, hoja de cálculo o archivo de texto) con fines de análisis, reutilización o integración.

⁴ Los alquileres publicados en Dólares Estadounidenses, se convirtieron a Pesos Argentinos tomando como referencia el Tipo de Cambio Minorista para la venta, publicado diariamente por el Banco Central de la República Argentina

Figura 7: Cantidad de departamentos publicados. Enero-septiembre de 2025.



Fuente: elaboración propia en base a <https://www.zonaprop.com.ar/>

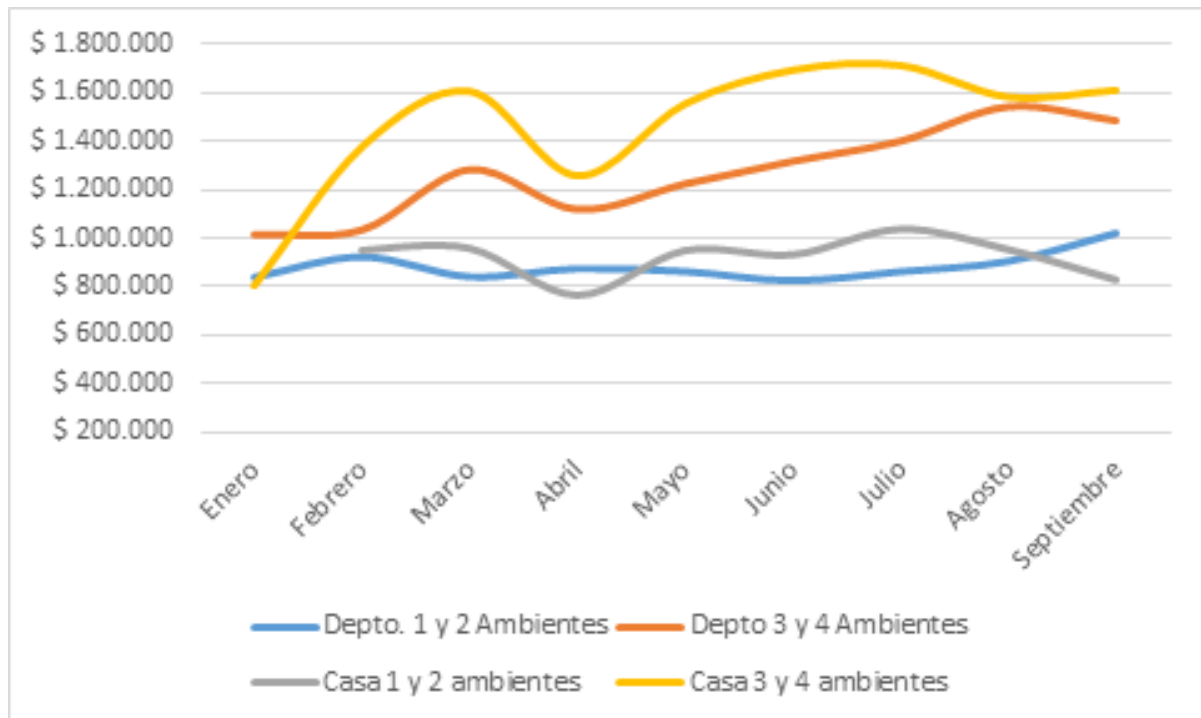
Hay cierta heterogeneidad en la evolución de la cantidad de oferta de las diferentes categorías, pasando de 10 a 59 para departamentos de 1 y 2 ambientes; de 10 a 21 para departamentos de 3 y 4 ambientes; relativa estabilidad para casas de 1 y 2 ambientes; y de 1 a 18 anuncios en casas de 3 y 4 ambientes⁵.

Por su parte, la tendencia en relación a los precios de oferta también muestran un aumentos considerables durante el período del relevamiento (Figura 8): para los departamentos de 1 y 2 ambientes el precio promedio del alquiler pasó de alrededor de \$800.000 y \$1.000.000 mensuales; para los departamentos de 3 y 4 ambientes de alrededor de \$1.000.000 a \$1.400.000 mensuales; para las casas de 1 y 2 ambientes de alrededor de \$900.000 a \$800.000 mensuales, siendo la única categoría que reduce su precio; y para las casas de 3 y 4 ambientes de alrededor de \$800.000 a \$1.600.000⁶.

⁵ Se analizan los datos en términos absolutos porque al haber tan pocas publicaciones un análisis con tasas de crecimiento llevaría a conclusiones erradas. Asimismo, debería buscarse desestacionalizar la serie, porque está afectada por variaciones a lo largo del año.

⁶ De la misma manera que con la cantidad de ofertas, dado que la cantidad de registros es bajas, no se avanza en el análisis más allá que una simple descripción, para evitar sesgos derivados de lo acotado del relevamiento. Se requiere continuarlo en el tiempo de forma sistemática para poder tener una interpretación más profunda.

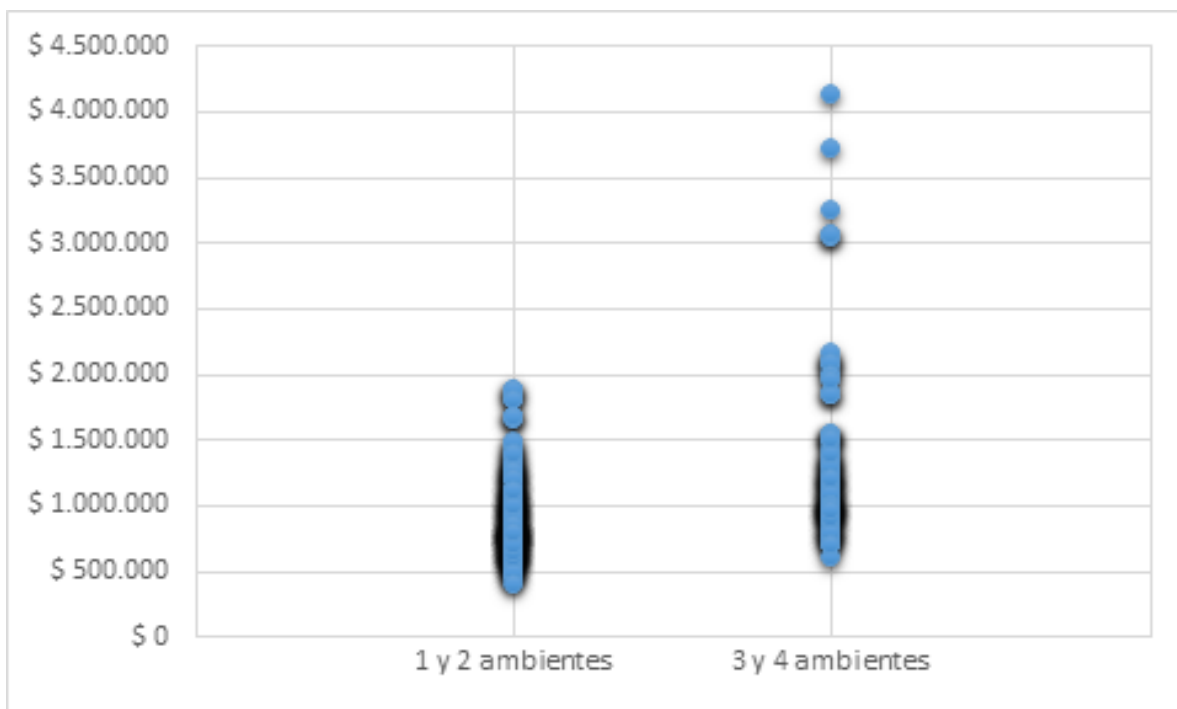
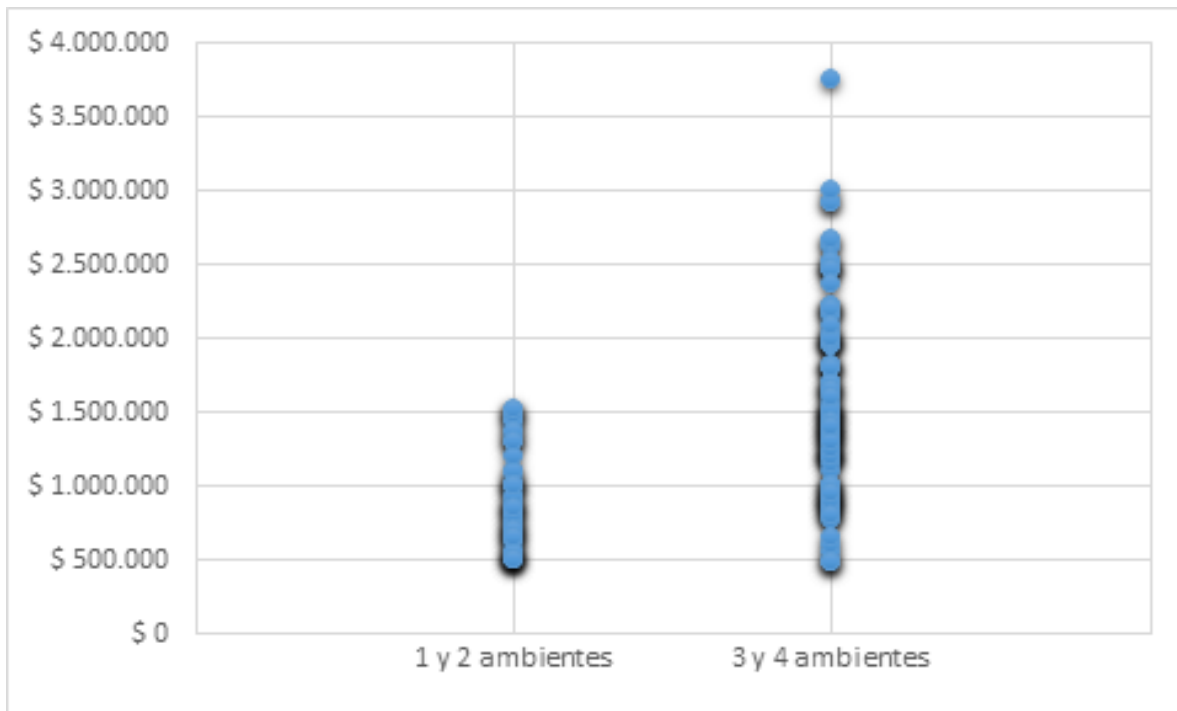
Figura 8: Evolución del precio promedio de alquiler. Enero-septiembre de 2025



Fuente: elaboración propia en base a <https://www.zonaprop.com.ar/>

No obstante, como suele suceder en los relevamientos de oferta del mercado inmobiliario, existe una gran dispersión en los precios, dado que cada inmueble tiene características únicas en materia de localización, calidad constructiva, estado de conservación, entre otros. El diagrama de dispersión (Figura 9) muestra que, para departamentos de 1 ambiente, el precio del alquiler se concentra cerca de \$600.000; para departamentos de 2 ambientes, se concentran cerca de \$800.000; para departamentos de 3 ambiente, el precio del alquiler se concentra cerca \$1.000.000; para departamentos de 4 ambientes, se concentra entre \$1.000.000 y \$1.500.000 mensuales; para casas de 1 ambiente, el precio del alquiler se concentra cerca de los \$600.000 mensuales; para casas de 2 ambientes, se concentra entre \$1.000.000 y \$1.200.000 mensuales; para casas de 3 ambiente, el precio del alquiler se concentra entre \$1.000.000 y \$1.500.000 mensuales; para casas de 4 ambientes, se concentra cerca de \$1.500.000 mensuales.

Figura 9: Dispersión de precios de departamentos. Enero-septiembre de 2025.



Fuente: elaboración propia en base a <https://www.zonaprop.com.ar/>

4. Demanda de vivienda en alquiler en SCB

La demanda de viviendas en alquiler está conformada por diferentes componentes, pero podemos discriminar dos fuentes principales: i) el crecimiento demográfico: tanto de la población como de los hogares que se crean año a año, de los cuáles una proporción difícil de estimar va a buscar acceder a la vivienda a través del alquiler; ii) el stock de déficit habitacional acumulado, que son hogares que, si bien no son nuevos, demandan una nueva unidad habitacional dada sus condiciones materiales de vida.

La decisión de acceder a la vivienda a través del alquiler o de otra modalidad de tenencia depende de múltiples factores. El ingreso total del hogar sin dudas es uno de ellos, ya que esa variable determina, entre otras cosas, la capacidad de ahorro y la condición de sujeto de crédito para acceder a un crédito hipotecario o algún otro tipo de financiamiento. Existen otras variables patrimoniales que inciden en esta decisión, como ser la posibilidad de recibir en herencia, adelanto de herencia, préstamo familiar o algún otra modalidad un stock de riqueza.

Paradójicamente, los inquilinos muchas veces no son los hogares con menores ingresos totales del hogar de una estructura social determinada, dado que en la actualidad acceder a la vivienda en alquiler requiere de una importante erogación de ingresos: anticipo, comisión de la inmobiliaria, depósito, etc.; mientras que el elevado monto de los alquileres hace necesario contar con ingresos medios o medios-altos para poder afrontar un alquiler mensual. Los hogares con ingresos totales más bajos no pueden acceder ni siquiera a la vivienda a través del alquiler y suelen estar obligados a considerar alternativas más precarias e inseguras, como la ocupación irregular de un terreno, el hacinamiento o la cohabitación, o el alquiler de unidades que son viviendas como las piezas, galpones u otras.

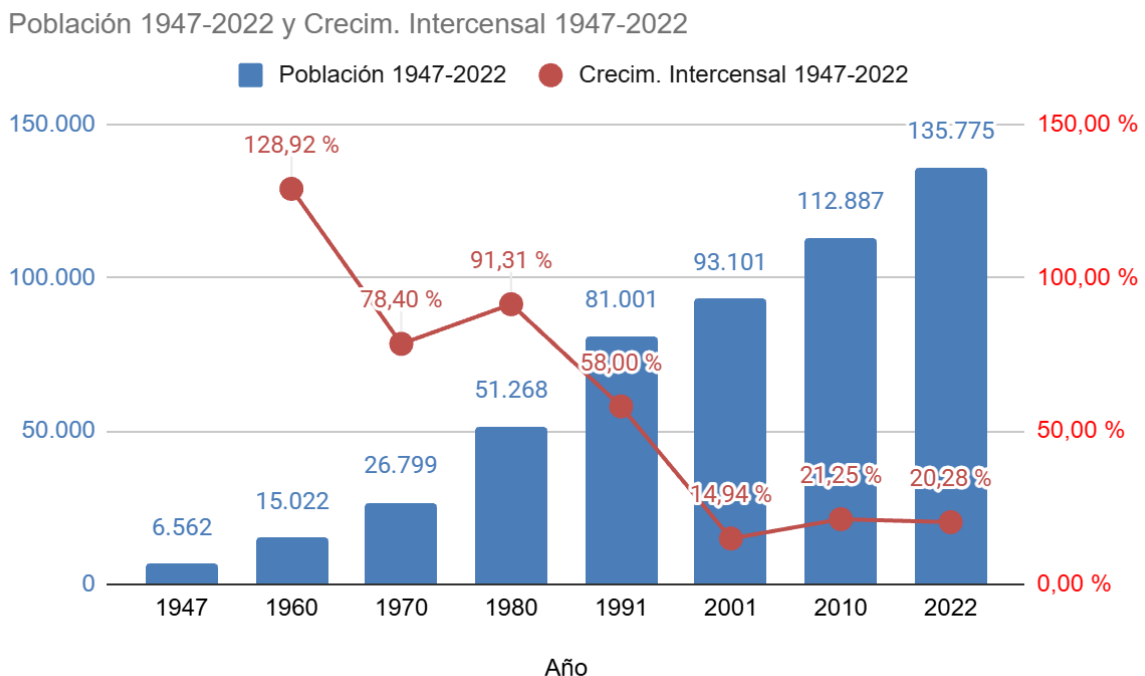
De esta manera, uno podría hipotetizar que los hogares inquilinos suelen ser aquellos que no tienen patrimonio o ingresos suficientes como para acceder a una vivienda en propiedad, pero que tienen ingresos suficientes para hacer frente al alquiler. Incluso existe cierta segmentación dentro de los inquilinos, en función del tipo de alquiler: los alquileres formales suelen ser más costosos que los informales, la posibilidad de compartir la vivienda con otro hogar inquilino, o de alquilar sólo una parte de la vivienda al hogar propietario. De esta forma, el universo de hogares inquilinos es muy heterogéneo y requiere profundizar su estudio. Desde ya, que estas consideraciones son por demás esquemáticas, dado que existen muchos matices y variaciones en la realidad.

En relación a la primera fuente de la demanda de vivienda en alquiler, el crecimiento demográfico, según el Censo 2022 realizado por el INDEC, la población actual de SCB se

ubica en torno a las 135 mil personas, lo que la convierte en la tercera ciudad más poblada de la región patagónica, detrás de Neuquén y Comodoro Rivadavia (Figura 10). No obstante, la cantidad de hogares totales y su evolución es un mejor *proxy* de la demanda habitacional (Guevara et al., 2025). Así, en el período intercensal 2001-2022 la cantidad total de hogares en SCB aumentó casi un 104% la cantidad de hogares, a razón de algo más de 1.300 hogares por año, cuando la población lo hizo un 45,6% (Figura 11). Esto implicó una tasa de crecimiento anual medio de 3,4%, frente a una tasa de crecimiento del 2,9% y 2,2% de la provincia de Río Negro y el total nacional. Como vemos, SCB es una ciudad que crece fuertemente todavía, lo que implica ciertamente un desafío para garantizar el acceso a una vivienda digna para estos hogares.

El rápido crecimiento demográfico de SCB no sólo se debe al crecimiento vegetativo, sino que suele plantearse que los destinos turísticos suelen tener un fuerte componente de crecimiento migratorio en el marco de lo que se denomina migraciones por amenidad (Puerta, 2021), término de denomina las migraciones que están motivadas por factores de atracción como la posibilidad de cambiar el estilo de vida, vivir en un entorno paisajístico natural, entre otros.

Figura 10: Crecimiento intercensal de la población de SCB.



Fuente: Elaboración propia en base a Censos 1947-2022

SCB no escapa a ciertas tendencias demográficas estructurales recientes que se registran a nivel nacional que permiten observar que los hogares crecen más rápido que la población

total, debido a cambios en los patrones culturales y en la estructura de los hogares. La tasa de crecimiento anual de la población en SCB se ubicó entre 2001-2022 en 1,8%, muy por debajo de la tasa de crecimiento de los hogares.

Figura 11: Hogares totales, inquilinos y viviendas. SCB, 2001-2022.

Variables	Bariloche		
	HI	HT	Vivienda
Tasa crecimiento	5,6%	3,4%	4,4%
Inicial 2001	4.394	25.848	23.231
Tasa HI/HT 2001	17,0%		
Inicial 2010	8.125	35.220	40.777
Tasa HI/HT 2010	23,1%		
Final 2022	13.797	52.656	57.441
Tasa HI/HT 2022	26,2%		

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Censos 2001, 2010 y 2022

Otra forma de analizar el crecimiento de los hogares como componente de la demanda de la vivienda en alquiler puede ser a partir de la Tasa de Jefatura, que es la relación entre los jefes de hogar y la población total. La tasa de jefatura nos permite observar qué tan rápido crece la cantidad de hogares en relación a la población total. Como se puede apreciar en la Figura 12, la tasa de jefatura era similar en 2001 entre SCB, Río Negro y Nación, pero desde entonces sCB se despega fuertemente de ambas, ubicándose en casi 39% hacia 2022. Esto es coherente con la velocidad de crecimiento de los hogares totales.

Figura 12: Tasa de jefatura, SCB, Río Negro y total Nacional 2001-2022.

Tasa de jefatura	SCB	Río Negro	Nación
2001	27,7%	27,9%	27,8%
2010	32,8%	31,8%	30,7%
2022	38,8%	37,3%	34,9%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Censos 2001, 2010 y 2022

Para contextualizar, se puede comparar la tasa de crecimiento de los hogares inquilinos (HI) en SCB con el resto de la provincia y del país. En ese marco, si bien SCB tiene una tasa de crecimiento anual medio algo menor que el total provincial (5,6% vs 6,3% entre 2001-2022), es superior a la tasa nacional (5,3%). La tasa de inquilinización (HI/HT) en 2022, por su parte, es superior en SCB que en el total provincial y nacional (26,2% vs 24% y 20,9%), aunque menor que el de otras localidades muy inquilinizadas, como CABA (36,8%) y Córdoba (34,3%).

En relación al segundo componente de la demanda, el déficit habitacional, su impacto en el mercado de vivienda en alquiler se produce dado que una proporción de los hogares en situación de déficit pueden demandar viviendas en alquiler como una forma de resolver su situación deficitaria, en caso que cuenten con los ingresos suficientes.

La estimación del déficit habitacional no es sencilla y es necesario diferenciar el déficit cuantitativo del cualitativo. El déficit cualitativo está conformado por aquellas hogares que habitan viviendas que presentan algún tipo de déficit constructivo, pero que puede ser zanjado por medio de alguna mejora o reforma. Son típicamente los hogares que son susceptibles de ser abordados por políticas de microcréditos o subsidios para el mejoramiento habitacional, como el Programa Mi Pieza, implementado a través del Fondo Fiduciario de Integración Sociourbana. El déficit cuantitativo, en cambio, está compuesto por aquellos hogares que habitan viviendas que no son consideradas recuperables y que requieren una nueva unidad habitacional. También incluye a los hogares que se encuentran en situación de hacinamiento o cohabitación, aunque en el caso del hacinamiento también podría resolverse una parte de este déficit a través de mejoras o ampliaciones.

En este documento, nos vamos a centrar en el déficit cuantitativo, haciendo el supuesto que los hogares en situación de déficit habitacional cualitativo no van a demandar viviendas en alquiler, sino que van a concentrar sus esfuerzos en realizar las mejoras necesarias para que su vivienda sea adecuada. Para estimar el déficit habitacional, vamos a tomar tres variables conjuntamente: hogares en viviendas precarias (aquellas registran un Índice de Calidad de los Materiales de IV o V)⁷, hogares en condición de hacinamiento⁸ y hogares en condición de cohabitación⁹.

Como puede observarse en la Figura 13, el déficit habitacional en SCB se ubicó en 2022 en alrededor del 20% de los hogares, alrededor de 10 mil hogares. Es importante destacar que luego de un sustancial descenso del déficit habitacional entre 2001 y 2010, pasando del 22,5% de los hogares al 18,2%, se registró un nuevo aumento en el período intercensal de 2010-2022. De esta forma, es posible pensar que al menos una parte de los 10 mil hogares en situación de déficit habitacional se incorporan a la demanda habitacional de viviendas en alquiler.

⁷ El índice de Calidad de los Materiales (CALMAT) clasifica las viviendas en función de los materiales con los que están construidos sus pisos, paredes y techos, y según estos materiales sean más o menos adecuados para una vivienda. Tomamos para este cálculo sólo CALMAT IV o V porque son la situaciones más precarias.

⁸ Se considera hacinamiento cuando la relación entre la cantidad de personas que viven en una vivienda y las habitaciones utilizadas como dormitorios supera la cantidad de dos.

⁹ Se entiende por cohabitación la convivencia de dos o más hogares que no comparten gastos de manutención en la misma vivienda.

Figura 13: Déficit habitacional, SCB 2001-2022.

	2001		2010		2022	
CALMAT IV y V	3.846	57,9%	3.086	49,8%	1.492	14,1%
Hacinamiento ¹⁰	1.473	22,2%	2.147	34,7%	8.609	81,6%
Cohabitación ¹¹	1.326	20,0%	958	15,5%	452	4,3%
Total déficit habitacional	6.645	22,5%	6.191	18,2%	10.553	20,0%
Total de hogares	29.535	100,0%	34.097	100,0%	52.656	100,0%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Censos 2001, 2010 y 2022

Es llamativo cómo se fueron modificando los componentes del déficit habitacional a lo largo del tiempo, según los datos microdatos censales disponibles para SCB. Mientras en 2001 y 2010 el principal componente estuvo dado por las viviendas precarias, que explicaba 57,9% y 49,8% del déficit habitacional, respectivamente; en 2022 el grueso del déficit está explicado por los hogares hacinados (81,6%)¹².

El déficit habitacional puede modificarse a lo largo del tiempo por diferentes causas. Tal vez la principal sea el accionar del Estado a través de la política habitacional. Estas políticas incluyen desde la construcción de viviendas sociales, la producción de lotes con servicios, hasta el otorgamiento de microcréditos para el mejoramiento habitacional. En ese marco, en trabajos previos se pudo sistematizar el accionar del Estado municipal y provincial en esta materia (Guevara et al., 2016): hasta el año 2014 se podían rastrear alrededor de 2.600 lotes sociales y 3.600 viviendas sociales ejecutadas o en ejecución desde principios de los 2000. Desde el 2014 a la fecha se pueden identificar alrededor de otras 500 en diferentes estadios de ejecución. Como vemos, la cantidad de soluciones habitacionales dispuesta por el Estado, muchas todavía en ejecución al día de la fecha, no alcanza a cubrir más que un cuarto de la demanda habitacional total (aproximadamente 7.000 soluciones habitacionales totales frente a un total de 27 mil nuevos hogares que se crearon en el período 2001-2022)

Más allá de los valores agregados, es interesante realizar una caracterización sociodemográfica de los hogares inquilinos en SCB, frente a otras categorías de tenencia, en particular los hogares propietarios y el agregado total.

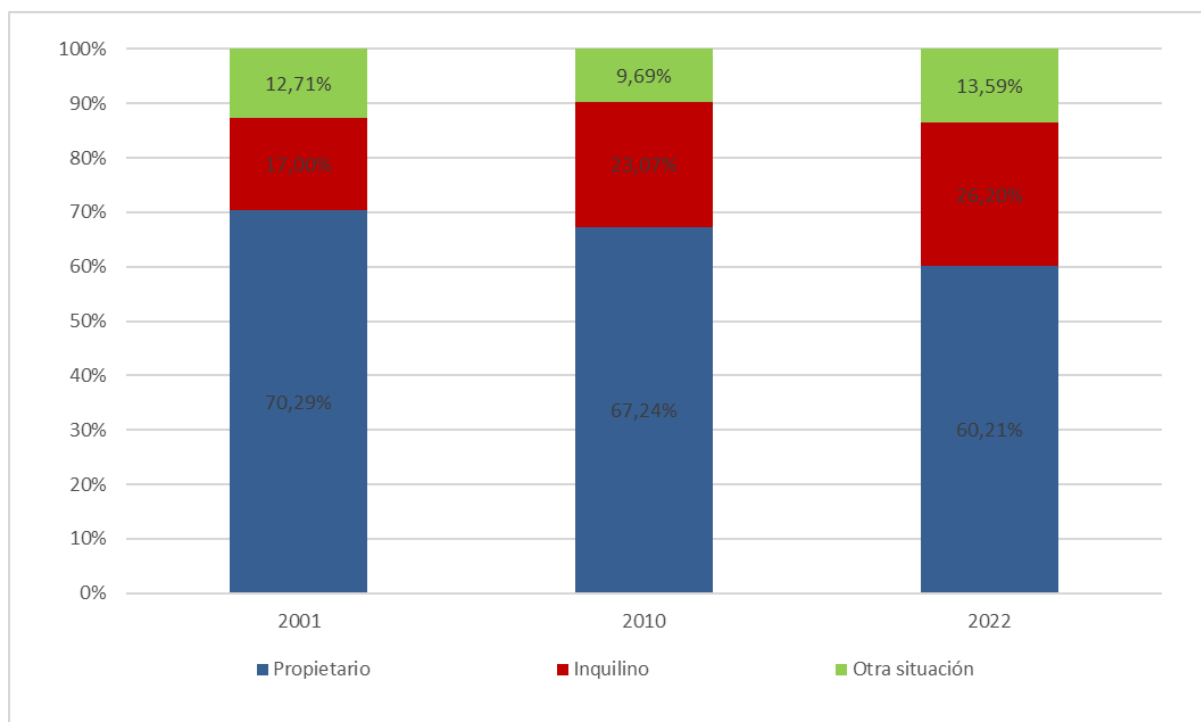
¹⁰ Este dato excluye las viviendas clasificadas como CALMAT IV y V

¹¹ Este dato no excluye las viviendas clasificadas como CALMAT IV y V ni los hogares en condición de hacinamiento, dado que no estaba disponible el cruce en la base de REDATAM en el sitio web oficial del INDEC, por lo que puede estar un poco sobrerrepresentado.

¹² Llama la atención la caída abrupta de viviendas precarias y el aumento súbito de hogares hacinados, por lo que deben ser tomados con cierto recaudo estos microdatos.

Como vemos en la figura 14, la tendencia a la inquilinización convive también con el crecimiento de otras categorías de tenencia, muchas de ellas asociadas a situaciones irregulares o precarias del hábitat, lo que nos permite inferir un empeoramiento general de las condiciones habitacionales de la población. En el período 2001-2022 no sólo crecieron los inquilinos de 17% a 26%, sino que también lo hicieron otras situaciones hasta ubicarse por encima del 13,5%.

Figura 14: Jefes de hogar según régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

En la literatura sobre inquilinos, aparecen algunas tendencias sobre las características de los hogares inquilinos. Así, típicamente, en el universo de los hogares inquilinos están sobre representado los segmentos jóvenes, profesionales, migrantes y hogares unipersonales, ya que, para estos casos, la vivienda en alquiler suele ofrecer mejores condiciones de localización, habitabilidad o satisfacción de preferencias habitacionales (Blanco et al., 2014). No obstante, el aumento de hogares con tenencia en alquiler puede ser vector de un nuevo contexto de precarización en las condiciones de acceso a la vivienda, que reflejan la profundización de las desigualdades sociales, en general, y las desigualdades urbanas, en particular.

Algunas de estas tendencias se ven verificadas en los datos de SCB para 2022. Así, los hogares inquilinos tienen una tasa de jefatura femenina por encima de la de los hogares propietarios (Figura 15). De la misma manera, los jefes de hogares inquilinos tienden a ser

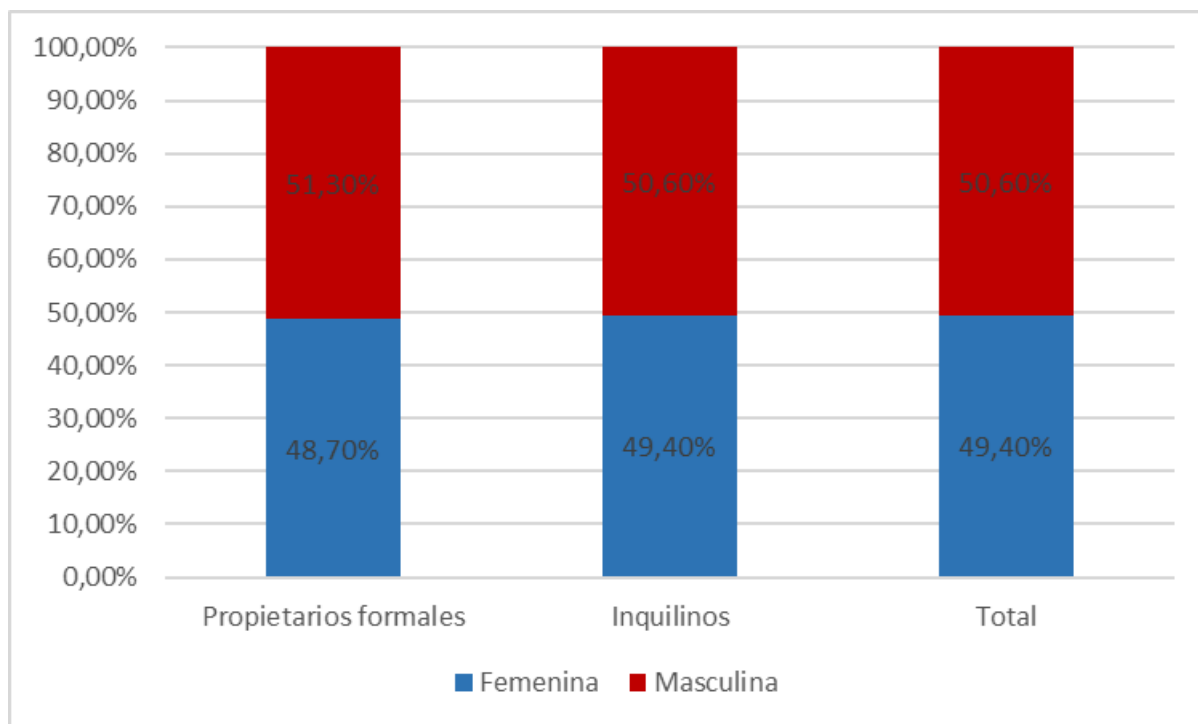
mucho más jóvenes, con una marcada tendencia a aumentar la tasa de propiedad a medida que la edad del jefe aumenta (Figura 16). Algo más del 67% de los jefes de hogares inquilinos tiene menos de 44 años, mientras que esta proporción se reduce a tan sólo 35% entre los hogares propietarios (Figura 17).

De la misma forma, más del 75% de los jefes de hogar inquilinos tienen un nivel educativo equivalente a secundario completo o más, mientras que este porcentaje no llega al 60% entre los propietarios (Figura 18). Recordemos que el nivel educativo es un indicador adecuado de nivel socioeconómico. En el mismo sentido, la tasa de ocupación de los jefes de hogares inquilinos es mayor que la tasa de ocupación de los hogares propietarios, consecuentemente con la menor edad promedio (Figura 19).

Finalmente, la cantidad de miembros del hogar tiende a ser menor entre los hogares inquilinos, con una proporción mucho más elevada de hogares unipersonales (41%), frente al 24% de los hogares propietarios (Figura 20).

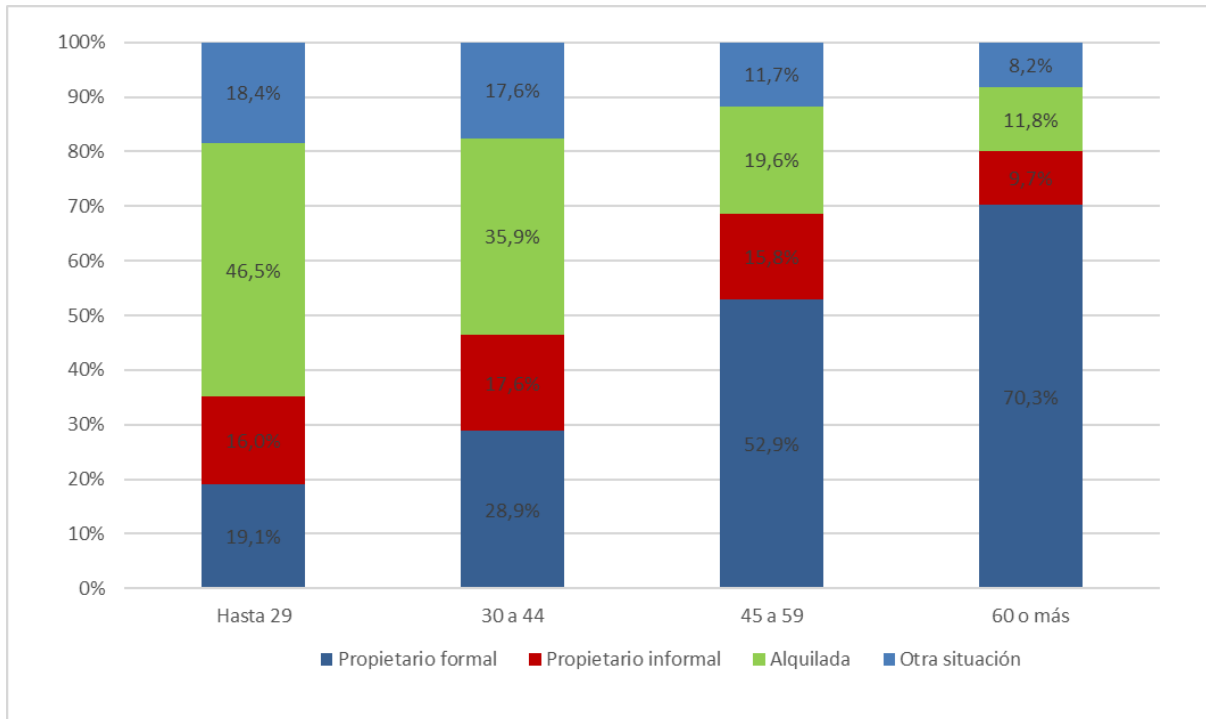
En definitiva, los inquilinos en SCB son más jóvenes, con mayor nivel socioeconómico y mayor tasa de ocupación, pero también viven en condiciones más precarias que los hogares propietarios. El régimen de tenencia de la vivienda se constituye, entonces, como un vector de producción y reproducción de las desigualdades sociales.

Figura 15: Jefes de hogar según sexo y régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022.



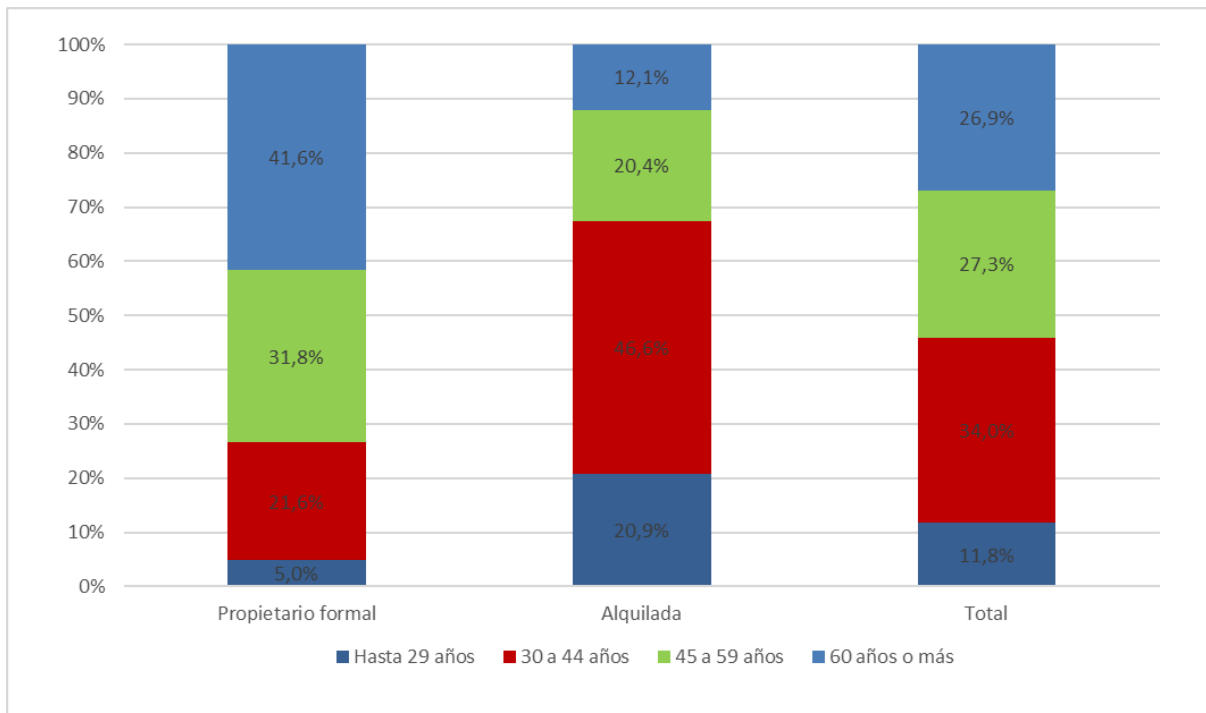
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

Figura 16: Jefes de hogar según régimen de tenencia del hogar y rango de edad, SCB 2001-2022.



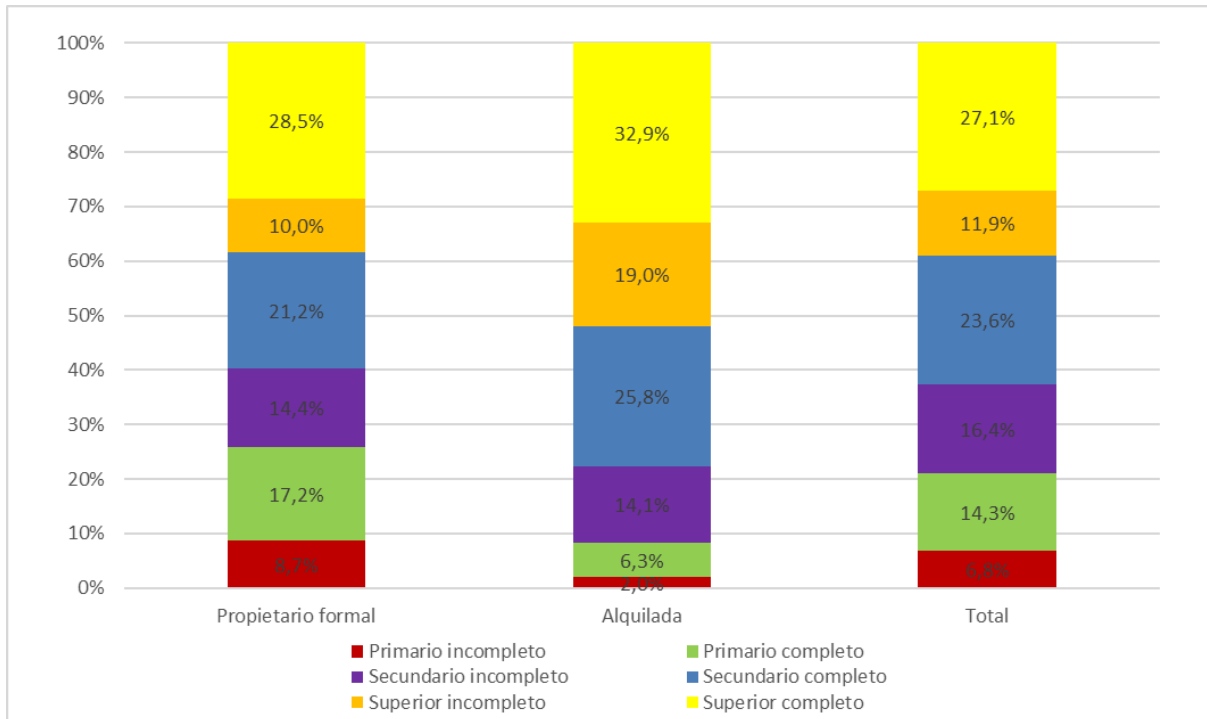
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

Figura 17: Jefes de hogar según rango de edad y régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022



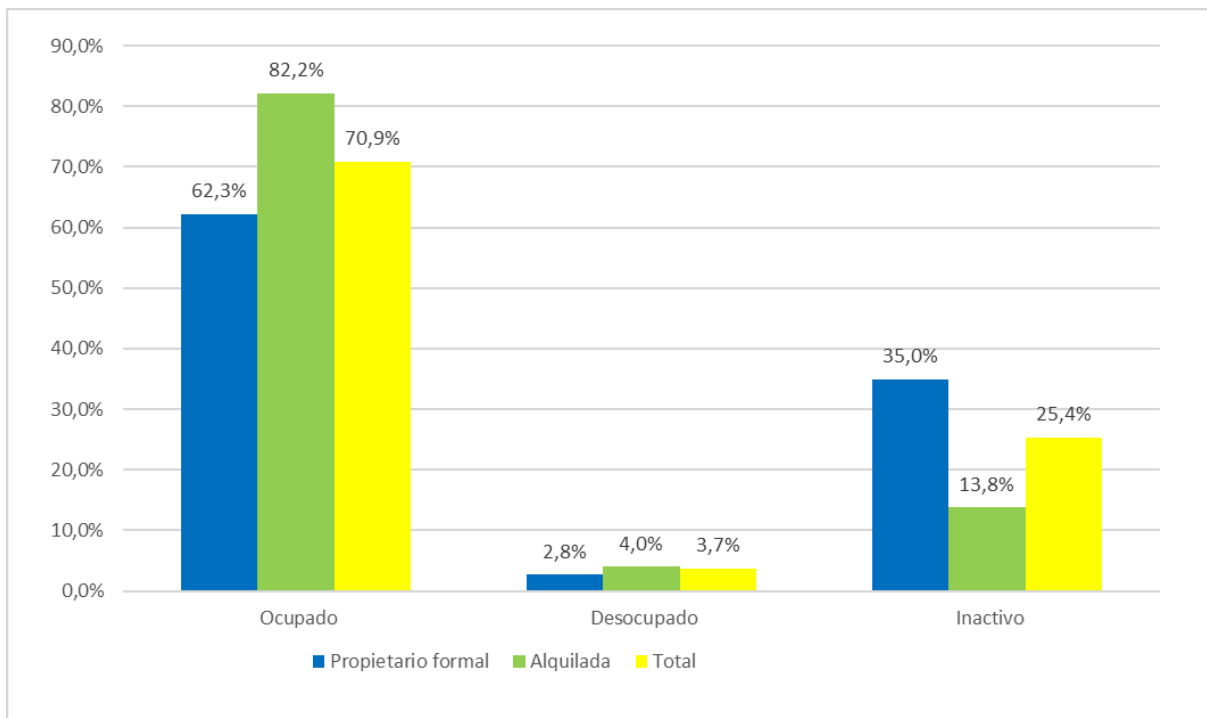
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

Figura 18: Jefes de hogar según nivel educativo y régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022



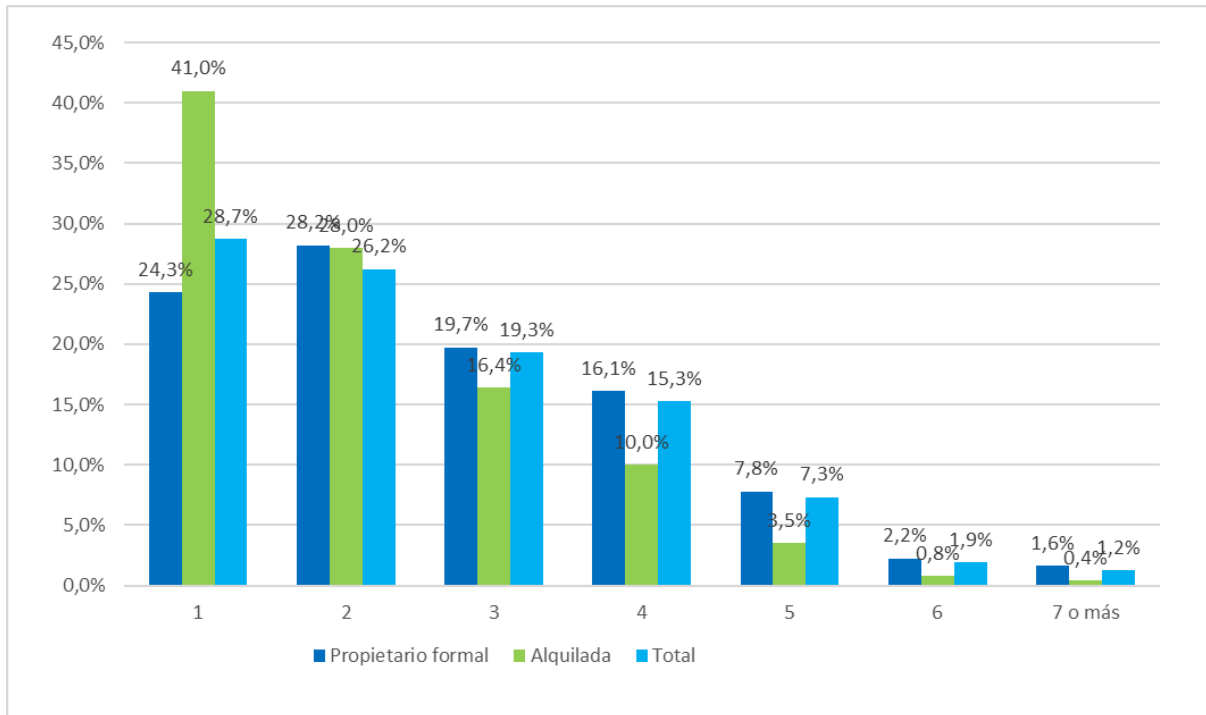
Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

Figura 19: Jefes de hogar según condición de ocupación y régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

Figura 20: Jefes de hogar según cantidad de integrantes del hogar y régimen de tenencia del hogar, SCB 2001-2022.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2010

5. Propuestas de políticas públicas

Existen diferentes abordajes a la cuestión inquilina desde las políticas públicas. A grandes rasgos se pueden identificar dos alternativas extremas y un sin fin de posiciones intermedias. Por un lado, las posturas pro-mercado plantean una desregulación total del mercado, con el objetivo de permitir un libre juego de la oferta y la demanda que genere un equilibrio a través del arbitraje en el mercado. Esta perspectiva entiende que inquilino y propietario son dos partes en igualdad de condiciones para contratar, por lo que mientras menor intervención del Estado, mejor. Esta postura plantea la vigencia irrestricta del derecho de propiedad, entendido como un derecho absoluto, sin reconocerle una función social. Esta perspectiva es la vigente en nuestro país, en particular, desde el DNU 70/2023. No obstante, ha sido, en general, la postura predominante históricamente. Los códigos de fondo no han regulado mucho más allá de los plazos mínimos y máximos de los contratos de locación, en algunas jurisdicciones como Río Negro y CABA se ha regulado que las comisiones inmobiliarias sean afrontadas sólo por los propietarios, y algunas otras cuestiones menores. Pero, el precio, la renovación, las condiciones del alquiler y otros elementos no han sido mayormente regulados. Hemos mencionado en el segundo apartado algunos contextos históricos donde se congelaron alquileres, se prorrogaron contratos y se

suspendieron desalojos, pero fueron excepcionales. de todas formas, Esta postura, es compatible con políticas públicas que busquen aumentar la oferta en el mercado de vivienda en alquiler ya sea de forma directa o indirecta. Esto es a través de la producción de viviendas sociales directamente por parte del Estado, o a través de la promoción de esta oferta por parte del sector privado con incentivos, subsidios o exenciones a la oferta de viviendas en alquiler.

Por el otro lado, las posturas más intervencionistas plantean la necesidad de que los precios, plazos y otras condiciones sean reguladas estrictamente por el Estado, entendiendo que entre inquilinos y propietarios existe una desigualdad estructural, parangonando la situación entre trabajadores y empleadores. De esta forma, al igual que el derecho laboral, la regulación del mercado de vivienda en alquiler permanente debe proteger a la parte más débil y evitar abusos por parte de la posición dominante. Esta perspectiva, además, se posiciona desde los derechos humanos, en particular el derecho a la vivienda digna, incorporado en nuestro ordenamiento jurídico, y enfatizando la función social de la propiedad, como contenido inherente al derecho de propiedad y una limitación a su carácter absoluto en función de intereses colectivos. Estas posturas intervencionistas, a su vez, plantean instrumentos que buscan penalizar comportamientos especulativos, como la ociosidad o la retención de viviendas, como forma de regular el funcionamiento del mercado.

En el medio, existen una serie de posiciones intermedias que plantean políticas públicas para desmercantilizar, al menos parcialmente, el acceso a la vivienda digna para inquilinos. Estas políticas buscan reconocer el derecho humano que asiste a los hogares inquilinos de acceder a una vivienda digna a un precio asequible, pero resguardando el derecho de propiedad de los propietarios. La vivienda digna implica no sólo las condiciones materiales de dicha vivienda (materiales constructivos, acceso a servicios básicos, accesibilidad a equipamiento comunitario, conectividad con áreas de la ciudad, fuentes de empleo, etc.), sino también en términos de seguridad en la tenencia. La seguridad en la tenencia es un elemento fundamental para la organización y planificación familiar, y debe otorgar horizontes temporales razonables para los hogares, así como protección frente a desalojos forzosos y arbitrarios por parte de los propietarios.

Estas posturas intermedias parten del supuesto de que la desregulación del mercado y el funcionamiento libre de la competencia no generan una asignación eficiente de los recursos, lo que justifica la intervención pública. En este sentido, la inelasticidad, tanto de la oferta como de la demanda, sirve para justificar dicha intervención. Por el lado de la demanda, se trata de un bien necesario e ineludible: todo hogar requiere de un lugar donde vivir. Si no

posee vivienda propia —sea por título formal o mera ocupación—, sus alternativas se limitan al alquiler o a formas alternativas, como la cesión de parte de un lote por un familiar o allegado, la cohabitación o el préstamo informal de una vivienda, alternativas que suelen ser inestables y fuente de conflictos intrafamiliares. Esto quiere decir que no hay posibilidad de ajustar en el corto plazo la demanda ante cambios en la oferta. Se podría pensar escenarios donde parte de la demanda se va de la ciudad ante la imposibilidad de acceder a una vivienda, pero son escenarios de mediano plazo y, obviamente, no deseables.

En cuanto a la oferta, su inelasticidad radica en la imposibilidad de aumentar el stock de viviendas disponibles en el corto plazo. Es posible pensar en situaciones donde un stock ocioso de viviendas puede ingresar al mercado para ofrecerse en alquiler ante condiciones favorables: aumento de precios de alquiler, baja de los precios de compraventa, desregulación del mercado, restricción en otras opciones de inversión, entre otras. De hecho, muchas políticas públicas de incentivos y/o penalidades tienen este objetivo explícito de aumento de la oferta, como forma de regular los precios hacia la baja. No obstante, el límite físico a esta posibilidad de expansión de la oferta en el corto plazo está dado por la cantidad de viviendas construidas en un determinado momento. De la misma forma, los propietarios pueden retirar unidades si las condiciones resultan desfavorables o bien destinarlas a alquileres temporarios, exacerbando así la escasez relativa de oferta (Malvicino et al., 2025), pero esta situación también está limitada por el stock de viviendas ociosas disponibles y por las restricciones temporales que implica intentar el desalojo de las viviendas que se encuentran alquiladas.

Existe discusión también sobre la relación entre los precios inmobiliarios, tanto de compraventa como de alquiler de la vivienda, y las regulaciones que pesan sobre el suelo, en materia de usos e indicadores. Gleaser y Ward (2009) argumentan que el aumento de los precios y la disminución de la oferta no se debe a la escasez de tierra, sino a regulaciones cada vez más restrictivas, como tamaños mínimos de lotes, normas sobre humedales y requisitos de subdivisión. Gleaser y Gyourko (2003), de forma coincidente, plantean que, mientras que la demanda explica parcialmente los precios altos en áreas con amenities atractivos (ej. buen clima, mercados laborales fuertes), las regulaciones de zonificación son el principal factor que limita la oferta y eleva los costos. En el mismo sentido, Eicher (2024) postula que, además de factores tradicionales de demanda que impactan en el aumento de los precios (ingresos, crecimiento poblacional y densidad), las regulaciones de uso del suelo están significativamente asociadas con aumentos en los precios de la vivienda, por el lado de la oferta. Estos autores plantean como solución óptima relajar las regulaciones como forma de reducir los precios inmobiliarios. No obstante, existe evidencia que apunta a que relajar las regulaciones da como resultado, no necesariamente

mayor accesibilidad, sino un empeoramiento de las condiciones de habitabilidad de los hogares (Schragger, 2023; Serkin y Best, 2023). Por lo que es un debate no zanjado.

López-Rodríguez y Llanos Matea (2020) plantean que los principales instrumentos de intervención pública en el mercado de alquiler de vivienda se pueden clasificar en tres grupos: controles sobre precios de alquiler; provisión pública de alquiler residencial a precios asequibles; y un conjunto amplio y heterogéneo de medidas dirigidas tanto a incentivar la oferta privada de viviendas en arrendamiento como a contener el aumento del gasto en alquiler de vivienda al que se enfrentan ciertos colectivos. Pasamos revista brevemente a cada uno de ellos¹³.

1. Los controles de precios

La incidencia del precio del alquiler en la estructura de gastos del hogar ha sido fundamento recurrente de regulación del precio de la vivienda en alquiler. Siguiendo a Gupta y Rea (1984) estas regulaciones se pueden clasificar en: 1. Leyes de primera generación: establecen un precio máximo o directamente prohíben los aumentos; 2. Leyes de segunda generación: el monto inicial se fija por acuerdo voluntario, pero la actualización se determina por un índice. Ambos tipos de leyes están enrolados en lo que definimos como una perspectiva intervencionista.

Los controles de precios actúan de manera inmediata sobre las consecuencias negativas para el bienestar de los hogares arrendatarios sin, en principio, un costo presupuestario elevado. En particular la experiencia muestra su utilidad en contextos excepcionales marcados por la inestabilidad o crisis socioeconómica (EEUU en la segunda posguerra, Argentina década del '10 y segunda posguerra).

Este tipo de controles se aplicó en buena parte de las economías avanzadas (EEUU, ciudades como Boston, San Francisco, Los Ángeles, en la década de 1970). Estas políticas desaparecieron al calor de la desregulación de la economía desde 1980, pero persisten en países como Países Bajos, Dinamarca, Austria.

Existe cierta evidencia sobre el efecto positivo a corto plazo de las regulaciones de primera generación para frenar el aumento de los alquileres. No obstante, a mediano y largo plazo, si estas regulaciones se mantienen, producen distorsiones que terminan generando consecuencias negativas (Arnott, 1996). Estrada Bazán (2021) plantea que los mecanismos de control de renta han cumplido en términos generales los objetivos de impedir aumentos de precio y aumentar la estabilidad de los hogares, pero al costo de generar efectos

¹³ Esta sección se basa en gran medida en una versión revisada de Guevara (2022 y 2023).

negativos como la reducción de la oferta y el desincentivo a la inversión privada. Por su parte, Gyourko & Linneman (1990) hicieron hincapié en los efectos negativos que tuvo el control de alquileres en Nueva York sobre el estado de los edificios de departamentos alcanzados. Finalmente, Olsen (1991) plantea que el control de alquileres no es una buena política pública, dado que no permite focalizar bien en la población objetivo (sectores de bajos ingresos), es ineficiente, y tiene costos económicos elevados. Afirma que políticas alternativas como subsidios directos a la demanda serían mucho más efectivas.

Otra variante de controles de precios es aquella que sólo los aplica en zonas que se encuentran tensionadas y por plazos determinados. En Alemania, por ejemplo, se define como tensionado un mercado cuando: i) los alquileres medios crecen a escala local más que la media nacional; ii) la proporción entre el alquiler medio y los ingresos medios es significativamente mayor que a nivel nacional; iii) la población local crece a un ritmo superior a la capacidad de construcción de viviendas; o iv) en el municipio existe una reducida tasa de viviendas vacantes y una alta demanda. Este sistema desde su adopción en 2015 afecta a un 25% del stock de viviendas alemanas.

En California, desde 2020 se limita el aumento de los alquileres a un 5% por encima de la inflación. En Francia desde 1989 existe un mecanismo automático de actualización de los alquileres en contratos ya vigentes y renovaciones, que se encuentra vinculado a un índice de referencia de los alquileres que evoluciona con el costo de vida, el IRL. En Suecia el libre acuerdo entre propietarios e inquilinos se encuentra condicionado por un procedimiento de negociación colectiva de ámbito municipal, donde participan representantes de los inquilinos y de los propietarios, que establece un precio de referencia anual. Además, existe un tribunal de alquiler que zanja diferendos en esta materia.

Entre los detractores de los controles de precios se argumenta que desincentivan la oferta, además de que empeoran la calidad del stock de viviendas por la caída en los incentivos para el mantenimiento. Asimismo, se crean mercados duales que pueden promover la inmovilidad de la fuerza de trabajo, que de otra forma se movería. Los defensores argumentan la desigualdad estructural en la relación entre inquilinos y propietarios y la necesidad de compensar, la reducción de la incertidumbre al dar previsibilidad a los precios. La experiencia empírica permite constatar algunos de los efectos negativos planteados por la teoría, en particular en el largo plazo, aunque son eficaces en el corto plazo. Por otro lado, estas regulaciones presentan dificultades en su diseño, implementación y control.

2. Políticas directas sobre la oferta

Se basan en la provisión pública de alquiler de vivienda a precios regulados. El mantenimiento de este parque público puede ser realizado por el Estado o cedido al sector privado. También se pueden dar incentivos y subvenciones para que el sector privado construya y mantenga durante un tiempo determinado viviendas en alquiler con ciertas reglas. Suelen ser políticas focalizadas que priorizan aquellos hogares vulnerables.

En general, estos alquileres sociales provistos por el sector público se encuentran en un 80% del precio de mercado en Austria o Finlandia, 60% en Francia o el Reino Unido, 40% en Luxemburgo. El alquiler social representaba en 2018 el 14% en Francia, 16,9% en Reino Unido, 20% en Austria, 21,2% en Dinamarca y el 37,7% en Países Bajos. Esta política tiene retos de diseño e implementación y además presupuestarios. Se observa un retroceso relativo de esta política en las últimas décadas. Además, hay un efecto desplazamiento al desincentivar el alquiler provisto por el sector privado.

Las políticas de alquiler social, donde el Estado construye viviendas o promueve su construcción para ser posteriormente alquiladas bajo un régimen regulado, están muy extendidas en países europeos, como los Países Bajos, Austria y el Reino Unido, que cuentan con los sectores de viviendas en alquiler social más extensos (35%, 21% 21%, respectivamente, CPSV, 2012). Alrededor de un 20% de la población de la Unión Europea se encuentra bajo algún régimen de alquiler social. Existen casos muy relevantes como en ciudades alemanas donde más del 10% del stock de viviendas son de propiedad de empresas estatales, como sucede en la ciudad de Hamburgo. No obstante, a grandes rasgos, es un sector que se encuentra en progresivo declive en los últimos años, por el elevado costo fiscal que implican.

Existen algunos argumentos que se esgrimen habitualmente en nuestro país contra este tipo de políticas. Por un lado, una cultura patrimonialista todavía vigente que privilegia el acceso a la vivienda en propiedad y tiende a asociar la situación de inquilino con un déficit habitacional, cuando esto no es así en muchos países del mundo. Por otro lado, el sentido común que ve inviable que el Estado argentino administre de forma más o menos eficiente el parque habitacional de propiedad estatal, y asocia la gestión estatal con la ineficiencia y/o la corrupción. Estas políticas tienen como principales obstáculos el costo de producción, administración y mantenimiento de las unidades de vivienda, lo que puede ser un gran impedimento en contextos de restricción fiscal.

3. Políticas indirectas sobre el mercado de alquiler de vivienda.

Tienen como objetivo incrementar la oferta privada en alquiler, así como contener el crecimiento del gasto de los hogares destinado al alquiler de la vivienda. Las políticas más relevantes en este sentido son: i) modificar el diseño y la efectividad del marco jurídico que regula los contratos; ii) introducir beneficios fiscales y subsidios que estimulen la oferta privada y apoyar a los segmentos de la demanda particularmente afectados; iii) modificar regulaciones en el ámbito local que condicionan la oferta de vivienda residencial.

En relación al primer tipo, algunos autores plantean la necesidad de modificar los marcos regulatorios para reducir el riesgo financiero de los propietarios, en línea con las posturas que plantean la desregulación del mercado. En esta línea se plantean medidas que favorezcan la reposición del inmueble, reduciendo costos y acelerando los plazos, estimulando así su oferta en el mercado; introduciendo instrumentos como seguros de caución o fondos de garantía de alquileres que reduzcan el riesgo de los propietarios; medidas que favorezcan la inversión por parte de actores corporativos y/o cooperativos que oferten vivienda en alquiler en gran escala; entre otros (Blanco et al., 2014).

En relación al segundo tipo identificado, los subsidios o incentivos para la construcción de viviendas por parte del sector privado que vayan a ser destinadas al mercado de alquiler de vivienda es una política bastante común en las últimas décadas, coincidentes con las posturas de un Estado promotor o subsidiario. Este es el caso, por ejemplo, de los programas de Low Income Housing Tax Credit de EEUU desde 1986. En nuestro país ha habido experiencia en este tipo de incentivos a la oferta, pero la experiencia no ha sido exitosa. Su principal atractivo es, además de su impacto habitacional, su impacto en materia de actividad económica y creación de empleo. Nuevamente, el costo fiscal de estas medidas puede ser elevado.

De igual manera, el subsidio directo a la demanda, focalizado en hogares con ingresos bajos o en situación de vulnerabilidad, es otra política que se masificó de la mano de las políticas sociales focalizadas y la retracción del Estado de bienestar y las políticas universales en muchos países. Existe experiencia de subsidio directo a la demanda en nuestro país, como los hoteles-pensión en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o un caso reciente en San Martín de los Andes. Estos subsidios tienen como ventaja que el Estado se desliga del mantenimiento y administración de las unidades, y tampoco se involucra en la producción. Como desventajas tienen su elevado costo fiscal y su efecto inflacionario en los precios, dado el bajo nivel de elasticidad de la oferta de vivienda. La teoría económica predice que los subsidios a la demanda se suelen trasladar a precios cuando la oferta es rígida, presunción que es confirmada empíricamente.

La contraparte de los subsidios a la oferta y la demanda son las penalidades a las viviendas vacías, ociosas o no ocupadas, que también se extendieron mucho en los últimos años, más en términos de su debate que de su aplicación efectiva. No obstante, los instrumentos que tienen como objetivo penalizar las viviendas vacías o no ocupadas se utilizan en diferentes países. Apuntan a aumentar la oferta de vivienda en alquiler como una forma de regular los precios de alquiler de vivienda. Su principal debilidad radica en que es difícil la definición e identificación del hecho imponible. Existen diferentes métodos para identificar viviendas ociosas, entre otras: declaración jurada de los propietarios (Gran Bretaña, Vancouver); inspecciones (Francia); identificación de consumos de servicios por debajo de umbrales compatibles con el uso (Uruguay, Ley N° 19.676).

En Francia existe desde 1999 un impuesto a las viviendas vacantes (*tax sur les logements vacants*, TLV, por sus siglas en francés) que afecta actualmente a ciudades mayores a 50 mil habitantes y que registran un desequilibrio importante entre oferta y demanda de viviendas. Ascende a un 12,5% del valor de la propiedad y asciende al 25% a partir del segundo año, lo que le otorga un carácter progresivo. Lo recaudado se destina a la Agencia Nacional de Hábitat (ANAH, por sus siglas en francés). Dado el tiempo de implementación es una de las experiencias mejor documentadas donde se puede registrar una merma sensible a lo largo del tiempo de la vacancia, de un total de 13% (Segú y Vignolles, 2018). Se define como vivienda vacía aquella que se mantiene vacía, sin mobiliario, durante más de dos años. La identificación corre por cuenta del fisco, pero el propietario puede hacer un descargo posteriormente. En caso de ser amuebladas pueden ser consideradas segundas viviendas, pero en ese caso son pasibles de otro gravamen, el Tax d'Habitation (TH, por sus siglas en francés).

En 2011, el gobierno local de Washington DC incorporó un impuesto a la vacancia de propiedades comerciales y residenciales que va de U\$S 5 a 10 por cada U\$S 100 de valuación fiscal. La identificación se realiza a través del registro de los propietarios, así como inspecciones y relevamientos por parte de la administración. Por su parte, en Gran Bretaña desde 2013 el impuesto inmobiliario (Council Tax) tiene un componente adicional de hasta 50% para aquellas viviendas que se encuentren vacías (empty properties) por un plazo mayor de dos años. Se cobra a partir de una declaración jurada de los propietarios.

En el marco de la Reforma Urbana que incorporó la Constitución de 1988 y la posterior Ley de Estatuto de las Ciudades de 2001, se crearon instrumentos de gestión de suelo en diferentes ciudades de Brasil. En el caso de San Pablo, en 2013 se incorporó el instrumento del Impuesto Predial Territorial Urbano Progresivo en el Tiempo (IPTU progresivo) que gravaba tres tipos de situaciones: inmuebles no edificados, inmuebles subutilizados e

inmuebles no utilizados. En el caso de los inmuebles no utilizados se incluyen las viviendas vacantes. Este impuesto no sólo es progresivo en el tiempo, sino que al cabo de 5 años de su aplicación habilita la expropiación con pago mediante bonos públicos.

En 2015, el gobierno de la Comunidad Autónoma de Cataluña incorporó en la Ley 14 un impuesto a las viviendas vacías que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente. Lo recaudado se destina a planes de vivienda social. El hecho imponible es la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada. Se cobra a partir de una autoliquidación de impuestos por parte de los propietarios.

De igual manera, la Comunidad Autónoma del País Vasco incorporó en la Ley 3 de 2015 el concepto de vivienda deshabitada, como aquella que se mantiene desocupada por un plazo de más de dos años. Asimismo, establece un canon a cargo de los ayuntamientos por un monto de 10 euros por m² útil y año, que se incrementará 10% por cada año que permanezca en dicha situación. Incluso se prevé la posibilidad de disponer un alquiler forzoso de la vivienda deshabitada transcurrido un año de su declaración.

El gobierno de Vancouver, Canadá introdujo en 2017 un impuesto a las viviendas vacías como forma de promover su reingreso al mercado para el alquiler permanente de personas que viven y trabajan en la ciudad. El cobro del mismo se realiza a partir de una declaración jurada de los propietarios y asciende hasta un 3% del valor fiscal imponible. Lo recaudado es reinvertido en vivienda asequible.

En Montevideo, la Intendencia implementó en 2017 un 100% adicional para la Contribución Inmobiliaria para aquellas viviendas en zonas urbanas y suburbanas que se hallen deshabitadas por un plazo de al menos un año. Para identificarlas se utiliza un criterio de un consumo eléctrico 90% por debajo del promedio histórico.

En 2018, el gobierno local de Oakland, California aprobó un impuesto a las viviendas vacantes, definiéndolas como las que se mantienen desocupadas por al menos 50 días en un año calendario. La identificación de las viviendas corre por cuenta de la administración.

Finalmente, el Fondo Monetario Internacional en su reporte 22/45 de febrero 2022 sobre España introduce entre las reformas estructurales la posibilidad de gravar las viviendas desocupadas como forma de promover el acceso a la vivienda asequible (FMI, 2022).

En general todas estas normativas reconocen excepciones a los gravámenes, como ser: estar derruida, estar ofrecida para alquiler o venta, estar en litigio judicial como sucesión u otros, estar en situación de herencia vacante, etc.

Existe otro tipo de políticas indirectas que podían inscribir en la tercera categoría delimitada, la de la regulación local. Estas políticas se inscriben en un contexto donde en los últimos años comenzaron a darse a conocer debates y propuestas de política pública en ciudades turísticas del mundo que están afrontando una verdadera “guerra contra el turismo”¹⁴. Si bien existían referencias previas a la “turismofobia” en la literatura¹⁵, el fenómeno parece estar cobrando una dimensión novedosa en el contexto de post pandemia, dado el auge de la actividad.

Ciudades colapsadas por el arribo de turistas, deterioro de las infraestructuras y el ambiente, congestión del tránsito y del transporte público, mercantilización de espacios públicos, gentrificación, dificultades en el acceso a la vivienda, etc. El turismo está dejando de ser la “industria sin chimeneas” que se promocionó durante décadas en el capitalismo postindustrial (Murray, Rullán y Blázquez-Salom, 2005), y se convierte cada vez más en una actividad -como muchas otras- que requiere de regulación para no generar efectos indeseados en la población y los destinos.

Gran parte de esta discusión está motivada por el desarrollo abrumador de la economía de plataformas aplicada a la oferta de alquiler turístico (Madariaga, 2019). Si bien la más conocida de ellas es AirBnb, no es la única, y el problema empieza a manifestarse en ciudades turísticas como Amsterdam, Barcelona o Nueva York. ¿Cuál es el punto de equilibrio entre las ventajas y desventajas que crea el turismo para la población local? En algunas ciudades europeas, la cantidad de oferta de viviendas y departamentos para alquiler turístico es equiparable al resto de la oferta de alojamiento turístico tradicional (Hernando Rydings, 2022).

Las ciudades están tratando de generar nuevas regulaciones para combatir la escasez de oferta de vivienda en alquiler permanente y el desplazamiento de la población local de áreas de la ciudad donde residían tradicionalmente. La más novedosa de estas propuestas es la zonificación, que apunta a identificar, en general, tres tipos de zonas: i. aquellas donde el alquiler turístico puede desarrollarse sin limitación; ii. aquellas donde el alquiler turístico está prohibido; iii. aquellas donde el alquiler turístico no está prohibido, pero el mercado se encuentra saturado, lo que implica que no puede expandirse más. La definición de zonas es relativamente arbitraria y debe estar articulada con los objetivos y lineamientos de una planificación urbana general. Lo más sensible parece ser definir cuáles son las zonas que se encuentran saturadas, y cuál es el punto de inflexión que determina su saturación. En general, las propuestas relevadas refieren a un determinado porcentaje de viviendas de

¹⁴ <https://www.bbc.com/mundo/noticias-40107507>

¹⁵ Millán Sánchez, L. (2020). Turismofobia: Origen y evolución. Tesina de Grado en Turismo. Universitat de les Illes Balears.

alquiler turístico sobre el total del parque habitacional, que puede rondar el 10 o 20%. Estas políticas requieren, como cualquier regulación, un andamiaje eficaz de fiscalización y penalización para impedir que proliferen el alquiler turístico irregular y paralelo. Si bien se puede rastrear diferentes ciudades que están aplicando estas iniciativas de zonificación, no existe aún un corpus de literatura que haya evaluado su eficacia, por lo que habrá que estar atentos para realizar un seguimiento del impacto y los resultados.

6. Referencias bibliográficas

- Abaleron, C.A., López Alfonsín, R., Kozulj, R., Giovannini, M. & Gluch, M. (2009). “Evolución de la Sustentabilidad Turística de San Carlos de Bariloche. Escenarios de Oportunidades y Amenazas para el Corto y Mediano Plazo”. Viedma, Argentina: Ministerio de Turismo.
- Bercovich, F., Alvaredo, C., Guevara, T. A., Malvicino, F. E., Barrios García Moar, G. E., & Chicaval, J. M. (2024). El alquiler turístico en Bariloche. Su impacto en el acceso a la vivienda. Documento N° 62. CEM.
- Blanco, A.; Fretes Cibils, V. y Muñoz, A. (2014). “Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe”. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Civitaresi, H. M., & Colino, E. (2019). “Turismo, transformaciones territoriales y resiliencia: Bariloche como evidencia de una ciudad turística intermedia argentina”. *Revista de Estudios Latinoamericanos sobre Reducción del Riesgo de Desastres (Reder)*, 3(1), 41–52. <https://doi.org/10.55467/reder.v3i1.22>
- Gargantini, D. M. (2021). “La inaccesibilidad a la vivienda en alquiler en Argentina: avances en tiempos de pandemia”. *Revista Quid* 16, 68-84. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/6829/pdf>.
- Guevara, T. (2010). Políticas habitacionales y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires. El caso de La Boca. Tesis de Maestría en Políticas Sociales. FCS-UBA.
- Guevara, T. (2022). “Inquilinización, vacancia y subocupación de viviendas en San Carlos de Bariloche”. Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables.
- Guevara, T. (2023). “Crisis de los inquilinos, subocupación y vacancia de viviendas en San Carlos de Bariloche”. Fundación Ambiente, Desarrollo y Hábitat Sustentables.

- Guevara, T., Medina, D. y Bonilla, J. (2016). "Demanda y déficit habitacional en San Carlos de Bariloche (2015)". *Revista Sudamérica*, núm. 5.
- Guevara, T.; Chicaval, J. M.; Malvicino, F. y Barrios García, G. (2025). "Proceso de inquilinización en ciudades turísticas. El caso de San Carlos de Bariloche". Enviado para su evaluación a la Revista Quid 16.
- Hernando Rydings, M. (2022). "Zonificación urbanística y viviendas de uso turístico en Madrid". *Revista De Estudios De La Administración Local Y Autónoma*, (18), 100–118. <https://doi.org/10.24965/reala.11110>
- Madariaga, J., Buenadicha, C., Molina, E. y Ernst, C. (2019). "Economía de plataformas y empleo ¿Cómo es trabajar para una app en Argentina?", CIPPEC-BID - OIT. Buenos Aires, 2019.
- Malvicino, F.; Civitaresi, M. y Dondo, M. (2018). "Desarrollo Regional, tipo de cambio y competitividad local. El Impacto de las políticas macroeconómicas en la actividad turística de San Carlos de Bariloche". XII Jornadas Nacionales de Economías Regionales: "Estrategias y dialécticas territoriales ante la) reconfiguración neoliberal".
- Malvicino, F. Guevara, T. y Barrios García Moar, G. (2024). "¿Lo que es bueno para el turismo es bueno para todos? Un análisis del impacto del Pre-Viaje en San Carlos de Bariloche". *Población & Sociedad*, Vol. 31 (1), pp. 1-23. DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/pys-2024-310108>.
- Malvicino, F.; Barrios García, G. y Chicaval, J. M. (2025). "Modelos de competencia metapoblacional para las políticas públicas habitacionales en ciudades intermedias turísticas. Una propuesta para San Carlos de Bariloche". Aceptado para su publicación en *Revista Invi*.
- Murray, I., Rullán, O. y Blázquez-Salom, M. (2005). Las huellas territoriales de deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística en Baleares. *Geo Crítica / Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. IX, núm. 199. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-199.htm>.
- Marcús, J. (2007). "¿Integración o vulnerabilidad? El caso de las familias que viven en Hoteles-pensión en la Ciudad de Buenos Aires". *Cuaderno Urbano* N° 6, pp. 55-70.

Niembro, A.; Calá, C. y Belmartino, A. (2021). "Una tipología de las Áreas Económicas Locales de Argentina en base a perfiles sectoriales de coaglomeración territorial (2011-2018)" . Investigaciones Regionales - Journal of Regional Research, 2021.

Documentos, notas periodísticas y otras fuentes de información

Centre de Política de Sol i Valoracions (2012). "Vivienda Social en la Unión Europea".

El Cordillerano, 13/04/2023. "En Bariloche, un alquiler turístico e una semana significan dos meses de alquiler permanente". Recuperado de: <https://www.elcordillerano.com.ar/noticias/2023/04/13/158900-en-bariloche-un-alquiler-turistico-de-una-semana-significan-dos-meses-de-alquiler-permanente>

Instituto de Vivienda de la Ciudad (2019). "Informe sobre la condición de ocupación de las Viviendas en CABA". Mesa de estudio de viviendas vacías. Recuperado de: https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/informe_mesa_de_estudio_de_vivien_das_vacias.pdf