



## Estudio de la oferta de alquileres temporarios y su relación con el alquiler permanente en Puerto Madryn (Chubut)

*Study of temporary rental offer and its relation with permanent rent in Puerto Madryn (Chubut)*

**Ferrari, María Paula**<sup>1</sup> 

<sup>1</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Instituto Patagónico de Ciencias Sociales y Humanas "Dra. María Florencia del Castillo Bernal. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco. Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales. Puerto Madryn, Chubut. Argentina

[pferrari@cenpat-conicet.gob.ar](mailto:pferrari@cenpat-conicet.gob.ar)

**Kaminker, Sergio Andrés**<sup>2</sup> 

<sup>2</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Instituto Patagónico de Ciencias Sociales y Humanas "Dra. María Florencia del Castillo Bernal. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco. Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales. Puerto Madryn, Chubut. Argentina

[sakaminker@gmail.com](mailto:sakaminker@gmail.com)

**Navarro, José Pablo**<sup>3</sup> 

<sup>3</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Instituto Patagónico de Ciencias Sociales y Humanas "Dra. María Florencia del Castillo Bernal. Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco. Facultad de Ingeniería. Puerto Madryn, Chubut. Argentina

[pnavarro@cenpat-conicet.gob.ar](mailto:pnavarro@cenpat-conicet.gob.ar)

Recibido: 28/11/25

Aceptado: 12/02/2026

### RESUMEN

Los alquileres temporarios ofrecidos a través de las plataformas digitales vienen agravando el acceso a la vivienda permanente en algunas de las principales ciudades turísticas del país. El objetivo del trabajo es analizar el fenómeno de los alquileres temporarios en Puerto Madryn (Chubut, Argentina) a partir de caracterizar la oferta, su patrón de ubicación, analizar la normativa y comprender el vínculo con los alquileres permanentes. La metodología de abordaje se basó en el relevamiento, sistematización y análisis de fuentes secundarias (registros de la Secretaría de Turismo Municipal) y la obtención de datos primarios de dos plataformas digitales de alquiler temporario. Las observaciones comparativas entre Booking y Airbnb dan cuenta de volúmenes de ofertas distintos que registran ambas plataformas en el 2025. Asimismo, la concentración de la oferta de alquileres temporarios y su relación con los hogares inquilinos dan cuenta de solapamientos espaciales significativos en las áreas centrales y del sur de la ciudad.

**Palabras clave:** acceso al hábitat, plataformas digitales, alquiler temporario, Patagonia,



## **ABSTRACT**

Temporary rentals offered through digital platforms represent a growing phenomenon that is exacerbating the already challenging access to permanent housing conditions in several of the most prominent tourist cities across the country. The objective of this study is to analyze the phenomenon of temporary rentals in Puerto Madryn (Chubut, Argentina) by characterizing the supply, its locations, analyzing regulations and its relationship with permanent rentals. The methodology was based on the collection, systematization, and analysis of secondary sources (records from the Municipal Tourism Secretariat) and collection of primary data from two digital temporary rental platforms. A comparative analysis of the platforms' offerings reveals marked disparities in the volume of registered offers by Booking and Airbnb in 2025. Furthermore, the concentration of temporary rental supply reveals significant spatial overlaps with tenant households in central and southern areas of the city.

**Keywords:** habitat access, digital platforms, temporary rentals, Patagonia.

## **1. Introducción**

Los alquileres temporarios vienen agravando la situación del acceso a la vivienda en algunas de las principales ciudades turísticas del país, particularmente en el mercado de alquileres para vivienda de uso permanente (Lerena Rongvaux, 2022). En el caso de la ciudad de Puerto Madryn, en la provincia de Chubut, este fenómeno se replica en la dependencia del mercado inmobiliario en relación a la actividad turística y sus temporadas altas. En el verano el atractivo de sol y playa, y entre junio y diciembre con la temporada de avistaje de ballenas y fauna marina; son dos momentos donde los valores de los alquileres -principalmente temporarios- aumentan, condicionando y limitando las prácticas de alquileres permanentes (Ferrari y Velásquez, 2025). En dichas temporadas se registran los mayores índices de ocupación en alojamientos turísticos. A su vez, es oportuno señalar que la ciudad que analizamos reúne el mayor número de plazas ofrecidas y pernoctes en promedio anual en comparación con otros centros urbanos de la provincia, lo que refleja su centralidad como destino turístico nacional, regional e internacional.

Este estudio se vincula con una problemática inherente a las rentas del suelo urbano y a los factores que intervienen en la valorización y desvalorización de la vivienda. Por lo tanto, nos proponemos generar explicaciones en clave geográfica sobre los problemas y conflictos referidos a las dificultades de acceso al hábitat urbano que este fenómeno conlleva, en especial en lo relativo a los alquileres. Al día de hoy es escasa la producción de conocimiento en relación al tema en el ámbito argentino, de ahí el interés en abordar las particularidades que adquiere este fenómeno en Puerto Madryn, ciudad turística en expansión de la Patagonia. El objetivo que nos proponemos es explorar el fenómeno de los alquileres temporarios en la ciudad de Puerto Madryn a partir de caracterizar la oferta y analizar la normativa en relación a la misma. Asimismo, buscamos analizar el patrón de ubicación que dicho mercado tiene en la ciudad, y el modo en el que incide en el mercado de alquileres de largo plazo.

Algunos interrogantes que nos hemos planteado en relación al fenómeno que nos proponemos estudiar son: ¿Qué características tiene la oferta del mercado de alquileres temporarios en Puerto Madryn? ¿Qué patrón de ocupación territorial presentan las ofertas en la ciudad? ¿Cómo es la oferta por intermedio de las plataformas digitales? ¿Qué particularidades adquiere en cuanto a su localización espacial? ¿De qué manera incide el alquiler temporario en el acceso a la vivienda permanente?

Las plataformas digitales son expresiones del capitalismo informacional, empresas que proporcionan infraestructura y servicios a distintos grupos de usuarios, constituyéndose en nuevos actores de la economía global. Estas han irrumpido en el mercado de alquileres introduciendo diversidad de cambios y dinámicas. Asimismo, los alquileres temporarios se constituyen en un submercado inmobiliario que incluye los alquileres por turismo y ocio, pero que también involucra a usuarios diversos (no sólo turistas), personas que viajan por motivo laboral, salud o estudio. En el submercado inmobiliario de alquileres temporarios el uso de las plataformas digitales ha acentuado la extracción de rentas urbanas, profundizando la crisis de acceso a la vivienda, carac-

terística de la ciudad contemporánea del sur global. Paralelamente, en el análisis de este fenómeno se debe considerar el aumento del proceso de 'inquilinización', es decir el avance de la proporción de hogares inquilinos en relación a la de hogares propietarios. En el caso del Departamento Biedma, cuyo centro urbano principal es la ciudad de Puerto Madryn, los datos intercensales referidos al régimen de tenencia de la vivienda muestran que entre el 2001 y 2022 el porcentaje de hogares inquilinos pasó de 18% a 29 %<sup>1</sup>. Esta realidad es común en la mayoría de los hogares de las ciudades argentinas y se viene profundizando en períodos de crisis socio-económica (Bercovich et al., 2024).

Respecto a las formas de regular esta modalidad de alquileres de viviendas existen experiencias aisladas e incipientes en el ámbito de la provincia de Chubut. En el caso de Puerto Madryn, la Secretaría de Turismo municipal reguló y registró las viviendas y complejos turísticos hasta el 2015, año en el cual la ley provincial fue modificada agregando nuevas categorías de alojamiento. Con posterioridad, en el año 2024 ante un escenario de crecimiento de la oferta, se comenzó a trabajar activamente en el control y regularización de alquileres temporarios que no se encuentran registrados formalmente como alojamientos. En este trabajo, abordaremos ese proceso, dentro de un escenario más amplio, en el cual los vínculos entre submercados, temporario y permanente, resultan porosos, flexibles y centrales a la hora de pensar ciudades donde cada vez más familias alquilan. La problemática de los alquileres temporarios a través de las plataformas digitales no es un fenómeno marginal, ni exclusivo de las grandes ciudades y debe incluirse en los debates sobre las dinámicas de acumulación territorial y producción excluyente de las ciudades, en sus diversas escalas, pero con especial énfasis en aquellas donde el turismo es una actividad importante. También debe pensarse como parte de la agenda de luchas por el acceso a la vivienda y de la agenda pública nacional y local del hábitat, especialmente respecto a su regulación.

## 2. Antecedentes y marco teórico de referencia

La producción de conocimiento sobre alquileres temporarios es relativamente escasa, encontrando trabajos recientes que abordan la problemática desde diversos enfoques, a partir de los vínculos entre plataformas digitales y territorio, renovación urbana, valorización excluyente, transformaciones del sector de alojamientos turísticos, turistificación o gentrificación turística. Existe una amplia producción de trabajos sobre estos temas en el ámbito español (Moreno-Izquierdo et al., 2016; Díaz Parra y Sequera, 2021; Gil García, 2021; Yrigoy, 2017; Díaz Parra y Barrero Rescalvo, 2024) y, en menor medida, aunque en crecimiento, se encuentran estudios de casos en Latinoamérica (Cáceres-Seguel, 2023; González Loyde, 2024) y en el ámbito argentino (Lerena Rongvaux y Palumno, 2024). Aún así, sigue siendo escaso el desarrollo de conocimientos sobre el impacto de las plataformas digitales en el submercado de alquileres temporarios en ciudades de América Latina, dando cuenta de un área de vacancia temática en la agenda de estudios urbanos (Rodríguez et al., 2020) y en ciudades donde los alquileres turísticos adquieren relevancia.

Respecto al concepto de gentrificación asociado a la actividad turística, debemos señalar que, en su acepción inicial, Neil Smith en 1979 definió gentrificación como un proceso de sustitución social de estratos sociales humildes por otros con mayor poder adquisitivo. Desde entonces, el término gentrificación ha sido usado para explicar múltiples procesos, uno de ellos ha sido el rol de la actividad turística como un proceso gentrificador causante de varias formas de exclusión social y desplazamiento de población. En éste sentido es relevante, a los fines del análisis que abordamos en este trabajo, el aporte de Cocola-Gant (2018) quien sostiene que la gentrificación turística juega un papel central en la producción y consumo del espacio urbano y provoca tres formas interrelacionadas de desplazamiento: residencial, comercial y simbólico. El desplazamiento residencial y comercial está relacionado con el poder que tiene el turismo para incrementar el valor del suelo. El autor sostiene que el crecimiento del turismo afecta al mercado inmobiliario de varias maneras. Primero, los espacios para el consumo turístico suponen una intensificación del uso del suelo, lo que conlleva un aumento de los precios inmobiliarios. En este sentido, el turismo acelera la gentrificación dado que el incremento del precio de la vivienda, por un lado, hace más difícil que los residentes con pocos recursos puedan permanecer en la zona

y, por el otro, permite que solamente usuarios con altos recursos puedan mudarse a ella. Segundo, el desplazamiento residencial se deriva en gran parte de la conversión de viviendas en alojamientos turísticos. La apertura de hoteles como apartamentos o complejos turísticos implica “un goteo constante de expulsiones de inquilinos” (Cocola-Gant, 2018 p.299). El autor plantea que esto acentúa las dificultades para acceder a una vivienda y, por lo tanto, acelera la gentrificación «clásica», dado que únicamente las clases medias y altas pueden permitirse mudarse a la zona. Esto refuerza situaciones estructurales de desigualdad, donde inversores y propietarios tienen más opciones para extraer rentas inmobiliarias mientras que los más afectados son los inquilinos, un sector que normalmente engloba a la población más vulnerable que no puede acceder a la compra ni al aumento del alquiler. Respecto al desplazamiento simbólico de la gentrificación turística, este deriva de la pérdida de espacios cotidianos apropiados por la industria del ocio. La experiencia de vivir en espacios de consumo turístico es la causa de tensiones diarias a escala de barrio que complican la vida cotidiana de la población. Aunque haya personas que no son desplazadas físicamente y continúan viviendo en la zona, el dominio del espacio por parte de turistas puede desplazarlos de los lugares a los que pertenecen.

Continuando con la revisión de trabajos antecedente, se encuentra el trabajo de [Lerena Rongvaux \(2022\)](#) que analiza el impacto de la plataforma Airbnb en el mercado de alquileres temporarios con fines turísticos y en el mercado de alquileres de viviendas permanentes, específicamente en la ciudad de Buenos Aires. La autora sostiene que esta plataforma que ofrece servicios de alojamiento temporario se extendió masiva y rápidamente en diversas ciudades del mundo gracias a la débil normativa regulatoria sobre el servicio ofrecido, al precio competitivo en relación a los alojamientos tradicionales turísticos y a la posibilidad de hospedarse bajo una modalidad con otros beneficios, como es la posibilidad de tener una experiencia local alojándose en barrios tradicionalmente no turísticos, donde prima la impronta propia de la ciudad de destino; y en una residencia con amenidades “como en casa”<sup>2</sup>. Como resultado de sus investigaciones la autora sostiene que la gran mayoría de los alquileres temporarios ofrecidos mediante la plataforma Airbnb, permanece como vivienda ociosa, restringiendo la oferta de viviendas para alquiler permanente.

Por otro lado, el análisis de los vínculos entre los estudios urbanos y las plataformas digitales de alquileres temporarios, destaca los efectos que estas tienen en la mayor rentabilidad urbana y en la consecuente restricción de viviendas de largo plazo. Los alquileres temporarios si bien se constituyen en modos o prácticas de extracción de rentas del suelo urbano ([Topalov, 1979](#)) conocidas, con el surgimiento de las plataformas digitales, estas prácticas se han extendido rápidamente generando modificaciones sustanciales en la dinámica urbana. [Topalov \(1979\)](#) sostiene que “el marco edificado urbano es un conjunto de mercancías inmobiliarias: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas” (p.35) y que el sector inmobiliario es el que produce y hace circular dichas mercancías inmobiliarias mediante la promoción, las rentas y el crédito. En línea con lo que sostiene el autor los alquileres son una forma específica de renta inmobiliaria, pero la particularidad de los que se ofrecen bajo la modalidad de ‘temporarios’ es su mayor velocidad de rotación del capital, es decir, la posibilidad de generar mayores plusvalías en un período más corto de tiempo. Esta característica se debe a varios factores, por un lado, la flexibilidad en los contratos de alquiler (en relación a los alquileres de largo plazo), la posibilidad de establecer un valor de uso del inmueble diferencialmente mayor por el periodo de tiempo más acotado, y por los atributos del suelo donde se localiza el inmueble (zona céntrica, barrios con ofertas de servicios turísticos, gastronómicos, paisajísticos, accesibilidad a transportes, etc.).

Un aspecto que la bibliografía de referencia destaca sobre el tema es el hecho de que los alquileres temporarios si bien suelen localizarse en áreas urbanas más visitadas turísticamente por las amenidades y accesibilidades que ofrecen, con la difusión y extensión de la oferta por intermedio de las plataformas digitales, se amplió la localización de la oferta hacia sectores tradicionalmente no turísticos, a partir de la posibilidad de alojamiento con un atributo particular ‘lo genuino o lo local’ que ofrece la ciudad ([Lerena Rongvaux, 2022](#)), aspecto que es también demandado por los usuarios.

Por su parte, [González Loyde \(2024\)](#) analiza el fenómeno de la valoración del área central de la ciu-

dad de México, a partir de la promoción de la vivienda como activo financiero a través de plataformas digitales. La autora señala que las áreas centrales urbanas son aquellas donde “el fenómeno metropolitano se vive con mayor intensidad y donde, habitualmente, las prácticas globales también se materializan, ya sea por el turismo, la localización de centros financieros o la mejora de espacios públicos e infraestructuras” (p.123). Esto genera un amplio abanico de conflictividades, entre ellos el del acceso a la vivienda, dado que aquella destinada al alquiler se constituye en un motor fundamental de la obtención de rentas y, por consiguiente, de las inversiones financieras destinadas a esta práctica. En este contexto, Airbnb se ha convertido, en una de las empresas de la industria del hospedaje con mayor visibilidad a nivel mundial<sup>3</sup> y en América Latina, su crecimiento sostenido está fomentando la acentuación de procesos de segregación socioespacial y valorización excluyente, principalmente en aquellas ciudades con atractividad turística. La vivienda en alquiler temporario ligada al mercado de las plataformas digitales se ha transformado en una práctica no sólo en constante crecimiento, sino además en “una forma potenciada de mercantilización de la vivienda” (González Loyde, 2024, p.124), fenómeno que acentúa el problema de acceso a la vivienda permanente para sectores medios y populares.

Una de las conclusiones a las que llega González Loyde (2024), la cual refuerza la conflictividad por la vivienda y el suelo urbano, es que la falta de regulación, tanto del mercado de alquileres temporarios como de alquileres de larga estancia en México, hace que la competitividad por las áreas mejor ubicadas aumente, así como el valor ofrecido en el mercado y por consecuencia la vivienda en alquiler se posiciona como una mercancía a la que puede acceder quien esté dispuesto a pagar por el servicio ofrecido. Asimismo, a esta situación de conflictividad se suma que las plataformas digitales de alquileres (como ser Airbnb o Booking) compiten fuertemente con el mercado hotelero tradicional promoviendo un servicio de alojamiento diferencial a costos más accesibles para ciertos sectores sociales. Por último, la autora remarca la necesidad de avanzar en mecanismos de regulación del mercado de alquileres temporarios, no sólo de aquel vinculado al sector turístico, sino también al alquiler tradicional relacionado con los nómades digitales<sup>4</sup>.

En relación a trabajos antecedentes sobre renovación urbana y valorización excluyente encontramos el estudio de Lerena Rongvaux y Palumno (2024), quienes remarcan el rol del Estado como promotor fundamental de los procesos de valorización inmobiliaria, extracción de rentas urbanas, dinámicas de reestructuración, renovación y valorización excluyente en muchas ciudades de Latinoamérica. Apuntan a que el Estado -en sus diferentes escalas de intervención, con sus prácticas selectivas y de excepcionalidad- ha facilitado estos procesos “subsidiando la inversión inmobiliaria y generando oportunidades para la apropiación de rentas extraordinarias por parte de privados” (Lerena Rongvaux y Palumno, 2024, p.3) y, además, produciendo marcos regulatorios a medida y para la ocasión.

Entre los trabajos referidos a los vínculos entre las transformaciones del sector de alojamientos turísticos y las nuevas tecnologías encontramos el de Moreno-Izquierdo et al., 2016 quienes sostienen que, a nivel global, la evolución de la actividad turística se ve fuertemente determinada por las tecnologías de la economía digital. Un aspecto clave que señalan es el hecho de una tradición en el uso de la tecnología en los usuarios y usuarias del turismo (tanto de la oferta como de la demanda) donde el uso de internet y las plataformas de contratación de diversos servicios turísticos ha sido el denominador común, y además un espacio (virtual) que brinda confianza y recomendaciones en la organización de un viaje.

La posibilidad que las plataformas digitales le ha dado a muchos propietarios de viviendas para ofrecer en alquiler sus inmuebles, en ocasiones segundas residencias o habitaciones a turistas sin otro requisito que disponer del inmueble y crear una cuenta de usuario anfitrión en la plataforma; determinó que desde el sector de la hotelería esta situación sea considerada como “competencia desleal”<sup>5</sup> generando diversas conflictividades y solicitudes del sector al Estado municipal por mayores controles y regulaciones. Algo relevante a señalar en relación a esto, es el hecho de que en estas prácticas de la economía colaborativa los propietarios individuales son los actores que menor protagonismo tienen en el volumen de servicios y rentas obtenidas. Son precisamente los complejos empresarios que gestionan y administran gran cantidad de propiedades median-



te las plataformas (como Airbnb o Booking) los actores que mayor competencia desigual aportan en todo este sistema de relaciones.

Por último, el trabajo de [Paolinelli et al. \(2013\)](#) analiza la problemática de los inmuebles urbanos ociosos, específicamente, las consecuencias del suelo urbano ocioso, aludiendo a que por decisiones sobre la propiedad privada cada propietario de terrenos y con la connivencia del Estado por no regular o normar esta práctica, se está incumpliendo una función social y económica que es la de dotar al espacio urbano de actividades y servicios productivos y de reproducción de la vida cotidiana, entre ellas el acceso a una vivienda. Si bien el trabajo mencionado aporta reflexiones en torno a la ociosidad del suelo urbano, estas arrojan luces para pensar lo que sucede con las viviendas destinadas a los alquileres temporarios, aludiendo que “la ociosidad de los inmuebles atenta contra la garantía de cumplimiento del derecho a la vivienda, un derecho humano básico, protegido constitucionalmente y por tratados internacionales” ([Paolinelli et al., 2013](#), p. 105). La problemática se acentúa y se torna más crítica, debido a que, en las sociedades capitalistas contemporáneas, la vivienda y el suelo urbano son considerados mercancías, desplazando la mirada y el entendimiento de que el acceso a una vivienda digna es un derecho humano que debe estar garantizado para todos y todas de manera igualitaria. Este contempla una serie de requisitos básicos: la seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural, muchos de los cuales son puestos en tensión en estos procesos ([Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos \[ONU-HABITAT\], 2010](#)).

Si analizamos el uso de la terminología “alquiler de alojamiento temporario” y “alquiler de alojamiento turístico”, observamos lo siguiente. Por un lado, de acuerdo a la bibliografía de referencia los alquileres temporarios corresponden “al arriendo de una vivienda completa, o habitación en vivienda compartida, o habitación compartida en vivienda compartida, por un período menor a un contrato de alquiler tradicional” ([Lerena Rongvaux, 2022](#), p. 3). Por otro lado, de acuerdo a un informe de planta turística de la ciudad de Puerto Madryn, los “alojamientos temporarios” hacen referencia a “aquellos establecimientos que presten el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes, con instalaciones y el equipamiento adecuado para la conservación, elaboración y consumo de alimentos, pudiendo además ofrecer otros servicios complementarios, debiendo ocupar la totalidad de una misma estructura edilicia y bajo la misma unidad de explotación” ([Secretaría de Turismo y Deporte de Puerto Madryn, 2017](#), p. 4). A su vez dicho informe también especifica la categoría de “vivienda turística” para referirse a “establecimientos que brinden servicio de alojamiento en casas, departamentos, dúplex o mono ambientes con ingresos independientes y cuentan con las instalaciones y el equipamiento adecuado para la conservación, elaboración y consumo de alimentos, pudiendo además ofrecer otros servicios complementarios” ([Secretaría de Turismo y Deporte de Puerto Madryn, 2017](#), p. 4). Al analizar las categorías observamos, en primer lugar, que las definiciones de la Secretaría de Turismo Municipal no especifican el periodo de tiempo de contratación del servicio, es decir, tanto para los alojamientos temporarios como para las viviendas turísticas no se establece un tiempo específico mínimo o máximo de contrato del servicio. Las definiciones apuntan más a especificar características edilicias, de acceso y condiciones del servicio de alojamiento ofrecido. Por su parte, [Lerena Rongvaux \(2022\)](#) aporta su definición desde su experiencia en el campo temático de investigación, haciendo la aclaración respecto al período de tiempo menor de un contrato de alquiler temporario, en relación a los alquileres de larga estancia, a sabiendas que en los casos de los alquileres temporarios en general no se rigen por contratos preestablecidos por las partes, sino por la confirmación del intercambio del servicio a través de un acuerdo entre las partes y mediado por la tecnología en la mayoría de los casos. La aclaración de especificidades propias del alquiler temporario debería ser considerada por los gobiernos locales a la hora de establecer pautas o lineamientos para la regulación de los alquileres temporarios.

### 3. Estrategia Metodológica

La metodología de abordaje del estudio se basó en el relevamiento, sistematización y análisis de fuentes primarias que recaban información sobre las ofertas de alquileres temporarios en Puerto Madryn, a través



de portales web del mercado inmobiliario, registros de alojamientos de la Secretaría de Turismo Municipal y de dos plataformas digitales de alquiler temporario. La caracterización de la oferta de alquileres temporarios se realizó de dos maneras distintas, en primer lugar, a partir de las estadísticas existentes de la plataforma Airbnb (AirDNA y InsideAirbnb) y por otro lado mediante el 'scrapping' de las plataformas digitales Airbnb y Booking, indagando variables como cantidad de ofertas, tipo de ofertas y localizaciones, entre otras.

El sitio web InsideAirbnb es un proyecto independiente y sin fines de lucro que recopila y analiza datos públicos de los listados de Airbnb. El mismo publica periódicamente datos sobre la oferta de alojamientos en las principales ciudades del mundo donde opera la plataforma. Éstos datos se obtienen del sitio web oficial y son públicos; entre ellos se encuentran el identificador del espacio ofertado, el identificador del anfitrión, el barrio, las coordenadas, el tipo de espacio, el costo por noche, las noches mínimas, los espacios ofertados por anfitrión, el número de reseñas de cada espacio, entre otros. En el caso de Argentina, la plataforma sólo ofrece datos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por este motivo, para obtener datos de Puerto Madryn se recabó la base de AirDNA, una plataforma que ofrece datos similares, pero con el propósito de proveer datos, análisis para inversores y anfitriones del mercado de alquileres vacacionales. Muchas de sus estadísticas son pagas, pudiendo disponer de algunos pocos datos básicos descriptivos de forma pública. A través de AirDNA se realizaron dos momentos de observación, uno al comenzar la investigación en el mes de noviembre del año 2024 y un segundo momento en el mes de abril del año 2025, coincidente con el desarrollo y análisis de datos vinculados a la caracterización de la oferta de alojamientos temporarios; es decir, ambos momentos de observación coinciden con tareas de investigación y no responden a una búsqueda por temporada específica.

A su vez, se indagó y recolectó información en las plataformas Booking y Airbnb durante cuatro meses consecutivos (de marzo a junio de 2025), capturando datos de las ofertas correspondientes a los meses de junio, septiembre y octubre de 2025, y enero de 2026, todos ellos asociados a temporadas turísticas altas. Por esto, cabe aclarar que en la información analizada está el mes de observación, es decir el mes caracterizado, y el mes de captura del dato. La recolección de datos se realizó mediante la elaboración de scripts de web scraping, técnica que permite automatizar la extracción de información pública disponible en sitios web. El web scraping se aplica habitualmente para recopilar grandes volúmenes de datos de manera sistemática y reproducible, evitando la necesidad de registrar manualmente la información. En este caso, los scripts desarrollados permitieron acceder a las páginas de resultados de búsqueda de alojamiento, extraer información relevante (como precios, tipo de alojamiento, ubicación y disponibilidad), y almacenarla en formato estructurado para su posterior análisis. El criterio de selección de la información tuvo en cuenta la búsqueda de alojamiento para dos personas adultas, por una semana y con fechas flexibles. No obstante, el proceso presenta ciertas limitaciones inherentes a las plataformas consultadas. Tanto Airbnb como Booking informan el número total de alojamientos disponibles, pero no muestran la totalidad de las ofertas en los resultados de búsqueda, ya que existe un límite máximo de publicaciones visibles por consulta. En consecuencia, la información recolectada representa una muestra parcial del total de la oferta existente, dependiente del ordenamiento y los filtros aplicados por cada plataforma al momento de la búsqueda.

Para la identificación de las áreas críticas de concentración de la oferta turística, se aplicó la técnica de Estimación de Densidad de Núcleos (KernelDensityEstimation - KDE). Esta metodología permitió la generación de una superficie continua de probabilidad de densidad, proyectada bajo el sistema de coordenadas planas POSGAR 2007 / Argentina 4 (EPSG:5345) para garantizar la precisión métrica en la escala urbana.

Complementariamente, para cuantificar la asociación entre la oferta de alquileres temporarios y la estructura de tenencia de vivienda, se calculó el Coeficiente de Correlación de Pearson ( $r$ ). Este estadístico mide el grado de asociación lineal entre la densidad de oferta (calculada como el cociente entre las unidades por radio censal y la superficie en  $\text{km}^2$ ) y el porcentaje de hogares inquilinos según los datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022.

Finalmente, para capturar posibles relaciones no lineales y suavizar la tendencia en los gráficos de

dispersión, se emplearon Splines Cúbicos en modelos de regresión lineal simple (OLS). Esta técnica de suavizado permite una interpretación más robusta y flexible de la presión turística sobre el mercado habitacional local, identificando umbrales donde la concentración de ofertas temporarias impacta con mayor fuerza en la disponibilidad de vivienda permanente. También, se concretaron entrevistas en profundidad a informantes clave del mercado inmobiliario local y del sector turístico. Durante los meses de mayo y junio del 2025, se entrevistó a Brenda Vaccaro (Directora de Planificación y Desarrollo de la Oferta en la Secretaría de Turismo de Puerto Madryn) y Melisa Ocampo (encargada de estadística de Turismo); Walter Kobak (presidente de la Cámara Inmobiliaria y ex-presidente de la Cámara de la Construcción); Leandro Bruzzo: referente de AHT (Asociación de Hoteles de Turismo de la República Argentina); Angélica Crusate, referente de la Red de Alojamientos Temporarios/Turísticos. Debido a la diversidad de actores que se entrevistaron, cada guía de entrevista fue diseñada de un modo personalizado orientando las preguntas hacia el rol principal de cada entrevistado respecto a la actividad que realiza. Cada entrevista contó con un conjunto de preguntas específicas (su vínculo con la actividad y la ciudad; el estado de la actividad de la construcción, inmobiliaria, agente de control estatal) y otras preguntas generales sobre los alquileres temporarios (si administra alquileres temporarios, características de la oferta, estacionalidad, uso de medios de comercialización, rol de las plataformas digitales, actores principales, conflictos de intereses que detectan, situación de la oferta, registros, regulaciones, trámites). Los actores entrevistados fueron seleccionados a los fines de que todas las voces involucradas en la problemática analizada estén representadas, mediante el contacto de quienes elaboramos el trabajo y las redes que venimos desarrollando en nuestras tareas de investigación en el ámbito de la ciudad.

Por otro lado, se analizó la normativa vigente sobre alquileres temporarios y viviendas turísticas en el ámbito provincial y municipal; y se indagaron notas periodísticas, documentos e informes oficiales. La normativa analizada corresponde a la siguiente: [Ley provincial XXIII N° 27/2010](#) que regula el servicio de alojamientos turísticos en la provincia del Chubut; [Resolución N° 114/2024 del Ministerio de Turismo y Áreas Protegidas de la Provincia de Chubut](#), que establece modificaciones a las categorizaciones de los alojamientos turísticos; el [Decreto Provincial N° 1098/2024](#) que introduce modificaciones a la [Ley XXIII N° 27/2010](#) y la Carta Global ReformBnB del año 2024. Las mismas corresponden a la normativa principal que regula a los alojamientos turísticos en el territorio provincial analizados en el presente trabajo. El análisis consistió en caracterizar la gestión, denominaciones específicas propias de los tipos de ofertas de alojamientos de alquiler temporario y sus categorizaciones, los procesos de habilitación; aspectos que fueron cotejados e indagados mediante las entrevistas en profundidad realizadas.

## 4. Resultados

### 4.1. La oferta de alquileres temporarios en AirDNA

Una primera aproximación a la caracterización de la oferta del mercado de alquileres temporarios en la ciudad de Puerto Madryn se realizó a partir de la plataforma digital Airbnb, analizando la base de datos AirDNA que ofrece detalles del comportamiento del mercado que analizamos en el marco de este trabajo. Como señalamos anteriormente, este registro pone a disposición de manera gratuita algunos indicadores para la ciudad de Puerto Madryn. De la observación efectuada en el mes de noviembre del 2024 se registraron en la plataforma un total de 434 alojamientos activos<sup>6</sup> en la ciudad. En cuanto al tipo de alojamiento ofrecido, de ese total, el 94 % corresponde a viviendas completas, mientras que en el 6% se encuentran las ofertas de alojamiento en habitación privada de una vivienda compartida. Por otro lado, el 93,7 % del total de las ofertas establecen un mínimo de estadía de alojamiento de entre 1 a 3 días, siendo la estadía mínima de 2 días la condición más ofertada del total de alojamientos activos (el 43,7%). En una segunda observación realizada en el mes de abril del 2025 en la misma base de datos, se registraron un total de 502 alojamientos activos<sup>7</sup>. Un primer análisis que se desprende es el incremento de 68 ofertas de alojamientos en un lapso de 5 meses transcurridos entre la primera y la segunda observación, representando un aumento de las ofertas del 13% respecto del mes de no-





viembre del año 2024. Por otro lado, considerando los indicadores descriptos (tipo de oferta y estadía mínima), los datos del mes de abril del 2025 dan cuenta de un comportamiento similar al 2024, es decir, la vivienda única es la oferta mayoritaria (94%) y la estadía mínima de entre 1 a 3 días concentra el 94,8 % del total de las ofertas activas, de los cuales el 42,5% corresponde a 2 días mínimos para alojarse.

Si analizamos otro dato que brinda la plataforma AirDNA para ambos momentos de observación (noviembre 2024 y abril 2025) referido al porcentaje de ocupación en los últimos 12 meses, vemos que el mes de julio del 2024 registra un 85 % de ocupación de las ofertas activas y el mes de agosto del 2024, un 75 % de ocupación. Por otro lado, entre mediados de octubre del 2024 y principios de enero del 2025 los datos dan cuenta de una ocupación que oscila entre el 75 % y 85 % del total de ofertas activas. Por su parte, el porcentaje más bajo de ocupación corresponde al mes de junio del 2024 con un 55 %. Estos datos descriptivos se obtuvieron para ambos momentos de observación, pero debido a restricciones de acceso no pudieron ser graficados. Los mismos dan cuenta del nivel del comportamiento de la oferta coincidente con las temporadas alta y baja para Puerto Madryn.

#### 4.2. La oferta de alquileres temporarios: análisis de las plataformas Airbnb y Booking

En el ámbito nacional las dos plataformas principales de alquiler temporario, es decir, las más utilizadas para ofrecer y demandar la modalidad de alquiler que analizamos en este trabajo son Airbnb y Booking. En palabras de un actor entrevistado son “plataformas que se posicionan como las principales y más visibles a nivel mundial” (L. Bruzzo, comunicación personal, 13 de mayo, 2025). Según los datos recabados en las mismas, mediante procedimientos informáticos de captura de datos públicos disponibles en la web se confeccionaron los gráficos que presentamos a continuación (Figuras 1 y 2).

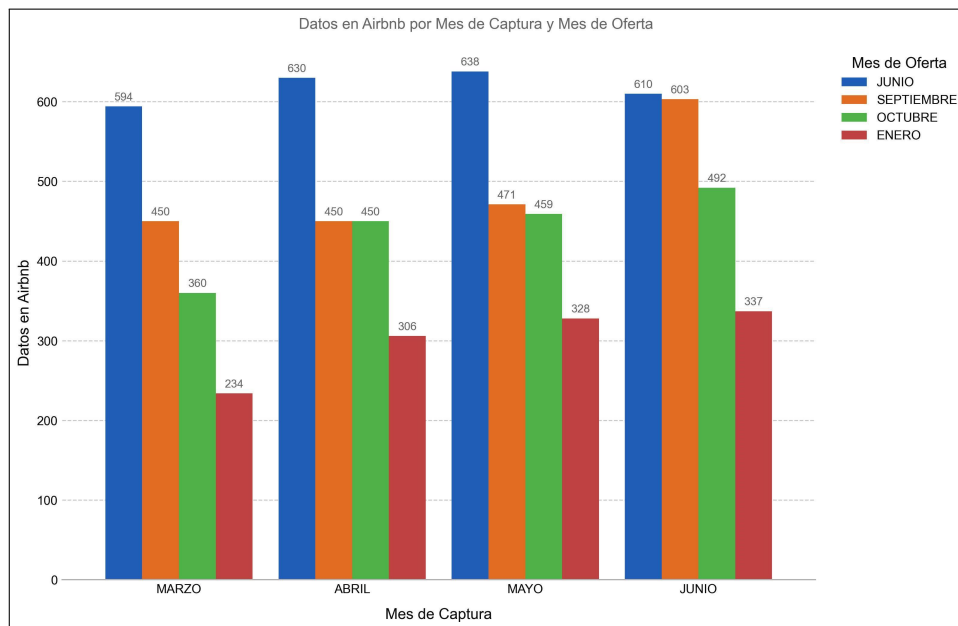


Figura 1. Comparativa de la oferta de anuncios en Airbnb por mes de recolección de datos (Marzo-Junio) y mes de estancia ofertado (Junio, Septiembre, Octubre y Enero).

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre datos scraping.

En la Figuras 1 se observa la oferta de alojamientos de la plataforma Airbnb para cuatro meses de captura de datos: marzo, abril, mayo y junio de 2025 (el mes de captura corresponde al momento en el cual fueron obtenidos los datos de la plataforma). Cada barra de color corresponde a volúmenes de alojamientos temporarios ofrecidos en el lapso de una semana para los meses de junio, septiembre, octubre del 2025 y enero del 2026, correspondientes a los momentos de observación de los datos en la página de Airbnb (los momentos de observación corresponden a los meses de la oferta analizadas). Para cada mes de captura de datos (marzo,

abril, mayo y junio) se observaron los mismos meses de la oferta de alquileres (junio, septiembre, octubre de 2025, y enero de 2026).

Un primer análisis consiste en el mayor volumen de alojamientos ofrecidos en el mes de junio (barra celeste que corresponde al mes más próximo al momento de captación de los datos); es decir, en todos los momentos de captación de las ofertas, el mes de junio es el que registra valores próximos a los 600 alojamientos, observándose en el mes de mayo un volumen de ofertas para junio de 638 alojamientos, el más alto de las observaciones realizadas. En segundo lugar, si nos detenemos en analizar los datos captados en el mes de junio, vemos que el volumen de alojamientos es alrededor de 600 para ese mismo mes de observación (junio) siendo muy aproximado a la cantidad de alojamientos disponibles en la plataforma para el mes de septiembre (603). Lo anterior da cuenta de que, a medida que nos aproximamos al momento de observación respecto del momento de la captura de datos, las diferencias se achican, o lo que es lo mismo, a medida que nos aproximamos al momento de observación, respecto al momento de la búsqueda, el volumen de oferta presenta diferencias menores.

Por su parte, en la **Figuras 2** se observan los datos de ofertas de alquileres temporarios de la plataforma Booking correspondientes a los mismos momentos de captura y observación. El comportamiento de los datos para cada momento observado y de captación de los mismos, es similar a lo que ocurre con Airbnb. El mes de junio es el que registra los volúmenes mayores de ofertas de alojamientos temporarios, siendo las ofertas capturadas y observadas en el mes junio las que registran el valor más alto (385 ofertas). El resto de los meses de observación (septiembre y octubre de 2025; y enero de 2026) arrojan ofertas significativamente más bajas.

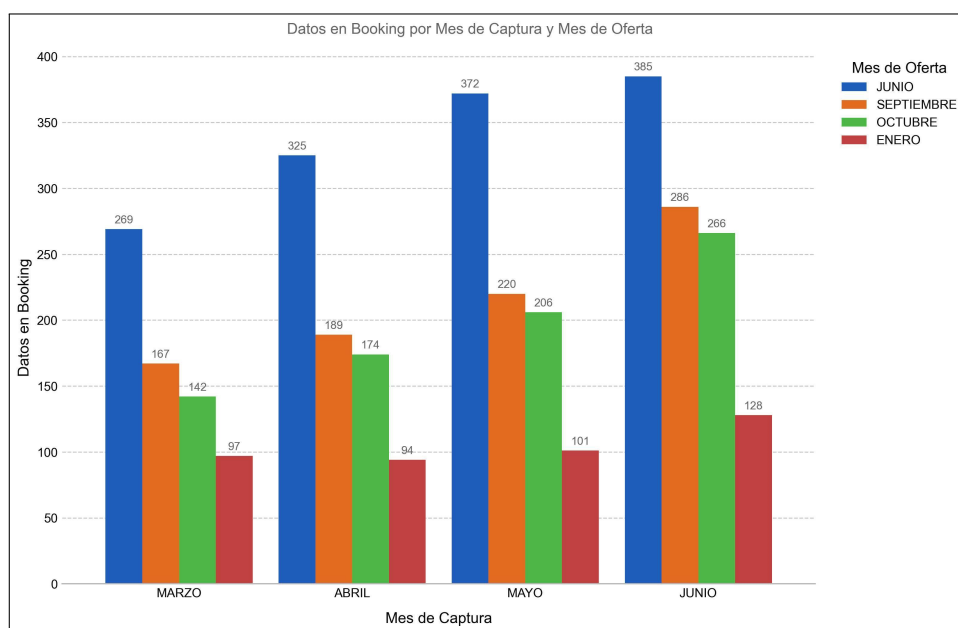


Figura 2. Comparativa de la oferta de anuncios en Booking por mes de recolección de datos (Marzo–Junio) y mes de estancia ofertado (Junio, Septiembre, Octubre y Enero).

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre datos scraping.

Un interrogante surgido del análisis de los datos recabados de las dos plataformas consiste en si tiene incidencia el hecho de capturar datos en temporada turística baja y/o alta, es decir, si los datos que se captan en alguna de esas temporadas, registran valores acordes a la misma (bajo volumen de ofertas en temporada baja y alto volumen de ofertas en temporada alta). De lo observado se desprende que lo anterior sí es un aspecto que influye, como bien lo muestran las capturas de junio observadas en ese mismo mes, coincidente con el comienzo de la temporada de avistaje de ballenas, momento en el que las ofertas aumentan, en las dos plataformas analizadas. Lo contrario ocurre si tomamos el mes de marzo, cuando finaliza la temporada de verano, de

turismo de sol y playa, las ofertas registran un valor significativamente menor en las dos plataformas digitales analizadas.

El dato relevante respecto a las observaciones comparativas entre Booking y Airbnb radica en las diferencias de volúmenes de ofertas que registran ambas plataformas. En la **Figuras 3** se observan los datos correspondientes al mes de junio del 2025, momento coincidente con el inicio de la temporada alta de invierno. Resaltan las diferencias en la cantidad de alojamientos ofrecidos por ambas plataformas, siendo mayores en Airbnb (638 ofertas para junio capturadas en el mes de mayo) mientras que en Booking el registro de mayor cantidad de ofertas es de 385 (capturas en junio para el mes de observación junio). Al observar comparativamente se desprende que las ofertas de Airbnb para los meses observados oscilan entre un 45% y un 63% más que Booking. A su vez, se observa un comportamiento diferencial del volumen de las ofertas entre el mes de mayo y junio. Booking registra 13 ofertas activas más entre ambos meses y Airbnb 28 ofertas activas menos entre mayo y junio. Esto puede traducirse en ventas concretadas en la plataforma Airbnb, que explicaría la disminución de ofertas en junio, y también por el hecho de la desregulación del medio de comercialización, aspecto que analizaremos más adelante en este trabajo.

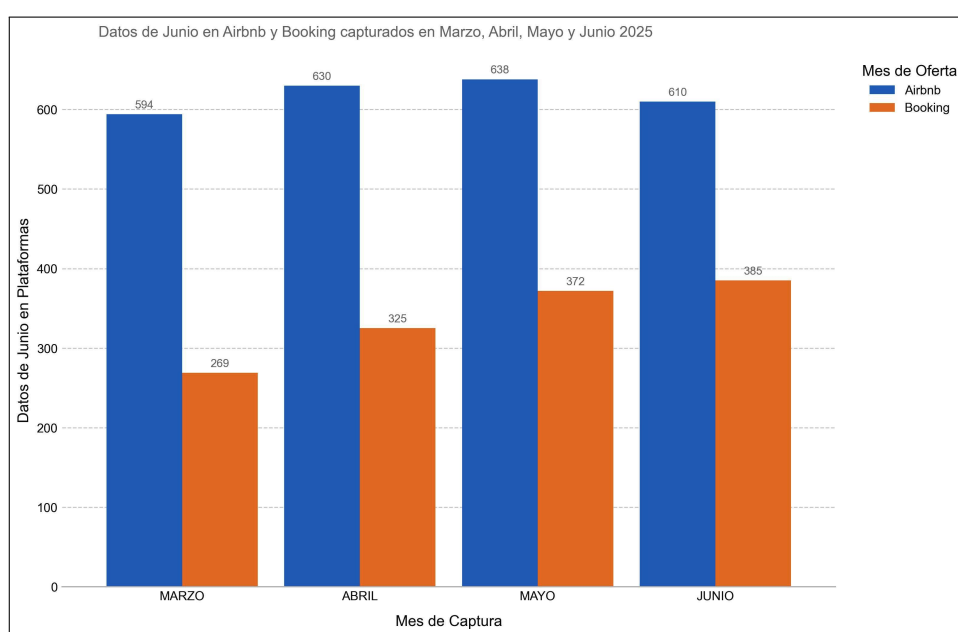


Figura 3. Distribución de anuncios disponibles para junio 2025: Análisis comparativo entre Airbnb y Booking durante el periodo de relevamiento marzo–junio 2025.

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre base de datos Airbnb.

#### 4.3. Patrón de ubicación de los alquileres temporarios en Puerto Madryn

Hacia el año 2000, la localización de los alojamientos turísticos se concentraba en la zona céntrica y en el sur de la ciudad, donde se desarrolló la infraestructura de hoteles y servicios. La zona sur, próxima al mar, ha concentrado la mayor oferta de complejos de alojamientos por su ubicación con vistas al paisaje costero y por la disponibilidad de suelo en el momento del boom del desarrollo turístico de la ciudad, coincidente con la declaración de Península Valdés como Patrimonio Natural de la Humanidad<sup>8</sup>. A partir de ese momento comenzó una campaña de difusión y promoción muy grande y empezaron a proliferar los alquileres temporarios. En esa época se construyeron la mayoría de los complejos de departamentos de la zona sur, dado que la disponibilidad de terrenos en venta estaba en esa zona, cercana al mar y en un sector residencial de alto poder adquisitivo. En el año 2008, con la ampliación de la planta industrial de ALUAR.S.A. comienza el auge de la construcción de edificios en altura en la zona céntrica, por parte de inversores locales y no locales, que ofrecían departamentos céntricos, en edificios nuevos, con vista al mar, modernos, que empezaron a competir con los complejos de

alquiler turísticos de la etapa inicial.

En la pospandemia, hacia el año 2022, empiezan a aparecer ofertas de alojamientos en la zona oeste y norte de la ciudad, es decir, en barrios tradicionales de clase media y baja. A partir de este momento la oferta de alquileres temporarios se expande hacia diversos sectores del espacio urbano (incluso en espacios donde la normativa no permite este uso del suelo), encontrando ofertas en barrios alejados del centro de la ciudad como el Área Ecológica El Doradillo, Procrear, Solanas y MapuNgefu. En palabras de la referente de la Red de Alquileres Temporarios: “Ya no hay un sector específico turístico de la ciudad. Y esto genera muchísimos conflictos, no sólo de control, sino también para los residentes de esos barrios”. (A. Crusate, comunicación personal, 6 de junio, 2025).

Otro de los impactos de los alquileres temporarios en el tejido urbano, se refiere a la aparición de nuevos objetos urbanos: edificios inteligentes<sup>9</sup> diseñados exclusivamente para el alquiler temporario. En el caso de Puerto Madryn existen edificaciones de este tipo (CQ1 y CQ2 Ramada ResidencebyWyndham) ambas en funcionamiento y localizadas en la zona céntrica. Lo llamativo radica en que no existe normativa urbana que regule cantidad de edificaciones de este tipo según área de localización, ni porcentaje de unidades de alquiler destinadas para uso temporario y permanente. Esto lleva a una tendencia de hiperconcentración de edificaciones para alquiler temporario en áreas centrales de la ciudad y próximas al mar, que representa una oferta significativa y ociosa la mayor parte del año. Desde la Secretaría Municipal de Turismo se reconoce el fenómeno, pero la actualización de normativa de alojamientos realizada en 2024 no regula el vínculo entre alojamientos y usos del suelo; y el Código de Planeamiento Urbano municipal no es un instrumento flexible en relación a los usos, dejando por fuera de la normativa estos nuevos emprendimientos. El referente de la Asociación Hotelera expresa: “El principal competidor dentro de esto, es la cantidad de edificios que se han hecho. Los edificios no vinieron para solucionar un problema habitacional de Madryn porque están a 40 o 50 % ocupados, depende del edificio, no está todo habitado, son inversiones”. (L. Bruzzo, comunicación personal, 13 de mayo, 2025).

Para analizar la relación entre la oferta de alquileres temporarios y el acceso a la vivienda permanente, se empleó un enfoque metodológico de análisis espacial multivariante. En primera instancia, se cartografió el porcentaje de hogares inquilinos por unidad de radio censal en Puerto Madryn, utilizando datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2022 (Figura 4). Esta representación permite identificar los nodos de mayor concentración de viviendas rentadas, donde la intensidad del color se correlaciona positivamente con la presión de la demanda de alquiler residencial estable.

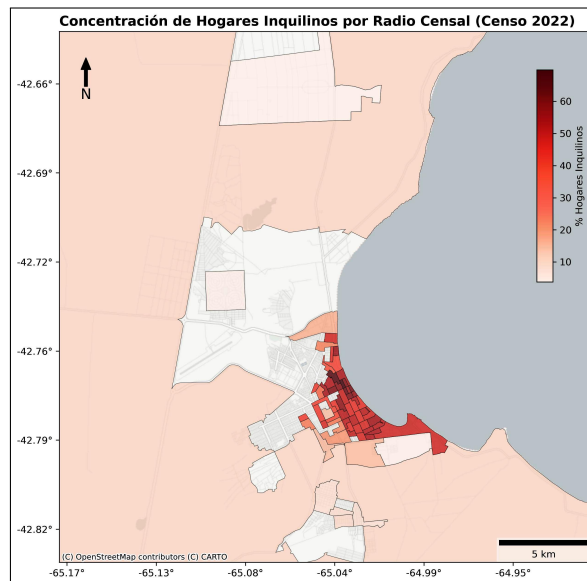


Figura 4. Porcentaje de hogares inquilinos por unidad de radio censal en la ciudad de Puerto Madryn, según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Los sectores con colores más intensos representan los nodos de mayor concentración de viviendas rentadas.

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre base de datos INDEC Año 2022.

Posteriormente, con el fin de identificar las zonas de mayor concentración de la oferta turística de forma precisa, se procesó la localización de las unidades de las plataformas Airbnb y Booking mediante la técnica de estimación de densidad de núcleos (KernelDensityEstimation - KDE). La comparativa de estos núcleos de densidad (Hotspots) para ambas plataformas revelan una marcada concentración de unidades sobre la estructura de radios censales, resaltando focos críticos de superposición en el frente costero y el área central de la ciudad. Este solapamiento cartográfico constituye la base para la validación estadística de la relación entre la oferta temporaria y la estructura de tenencia de vivienda en la ciudad (Figura 5).



Figura 5. Distribución espacial de la oferta de alquileres temporarios en Puerto Madryn. Comparativa de densidad de núcleos (KDE) para las plataformas Airbnb (A) y Booking (B). Los mapas muestran la concentración de unidades sobre la estructura de radios censales, resaltando los hotspots en el frente costero y el área central. Los niveles de intensidad indican la probabilidad de densidad de puntos (bw = 0.3).

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre base de datos Airbnb y Booking.

Se observan solapamientos espaciales significativos en las áreas centrales y del sur de la ciudad sobre el frente costero. Esto da cuenta de una competencia por espacios entre residentes inquilinos y turistas, lo cual llevaría a desplazamientos de población residente hacia otras áreas de la ciudad. Dicha competencia, acorde a estudios previos (Zaar, 2025), podría determinar una incidencia directa en el valor, es decir, a mayor competencia por espacios, precios más altos en el mercado de alquileres permanentes. El abordaje de los desplazamientos de residentes y los efectos sobre los valores son dos cuestiones que suceden como parte de la gentrificación turística, como sostiene Cocola-Gant (2018), y quedarán a explorar en próximos trabajos.

A su vez, el análisis visual de hotspot se complementa con un análisis de correlación estadística para cuantificar la magnitud del impacto de la oferta temporaria sobre el mercado de alquiler permanente. Los coeficientes de correlación de Pearson obtenidos reflejan una asociación positiva para ambas plataformas, siendo de  $r=0.55$  para Airbnb ( $p<0.001$ ) y  $r=0.56$  para Booking ( $p<0.001$ ). Estos valores indican que las áreas con mayor densidad de alojamientos turísticos coinciden, en gran medida, con los radios censales que presentan los niveles más altos de hogares inquilinos.

Asimismo, la aplicación de modelos de regresión mediante Splines Cúbicos permitió capturar la naturaleza no lineal de esta relación (ver Figuras 6). Los modelos arrojaron una capacidad explicativa robusta, con un coeficiente de determinación  $R^2$  de 0.45 para Airbnb y 0.58 para Booking. Estos resultados sugieren que la densidad de la oferta de alquileres temporarios es un factor determinante en la configuración socio-espacial del mercado de vivienda en Puerto Madryn, explicando gran parte de la variación en la distribución de hogares inquilinos en los sectores más presionados de la ciudad.



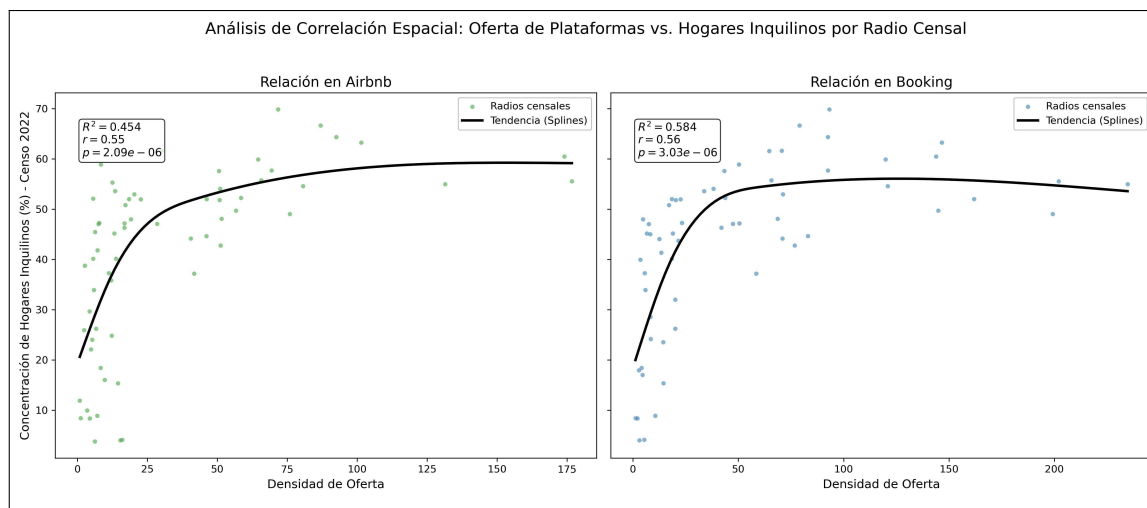


Figura 6. Correlación entre oferta de alquileres temporarios e inquilinos permanentes. Los diagramas de dispersión muestran que los radios censales con mayor porcentaje de hogares inquilinos (Censo 2022) coinciden con las áreas de mayor presión de oferta en Airbnb y Booking. La línea de tendencia indica un crecimiento acelerado de la oferta en zonas de inquilinos hasta alcanzar una fase de meseta.

Fuente: Elaboración propia de Pablo Navarro sobre base de datos Airbnb, Booking y INDEC Año 2022.

En línea con lo que plantea [Zaar \(2025\)](#) entre los principales impactos negativos de los alquileres temporarios se encuentran los desplazamientos de residentes hacia barrios periféricos por menores costos y disponibilidad (viviendas vacantes), la conversión de edificios de viviendas en hoteles u otros alojamientos turísticos, la explotación intensiva del espacio urbano y de los recursos naturales, basada en la mercantilización del espacio público; y el impacto que implican las visitas de ‘turistas de un día’ a partir del arribo de cruceros. Las contradicciones entre el modelo de ciudad turística de Puerto Madryn y las demandas de acceso a la vivienda, no han vehiculado o estimulado movimientos de protestas (si bien existe el reclamo por parte de la red de Alquileres Temporarios, el malestar planteado por sectores de la actividad turística y una organización de inquilinos e inquilinas que viene interviniendo en medios de comunicación) ni tampoco han promovido políticas públicas que limiten el crecimiento en los lugares más saturados.

#### 4.4. (Des)regulación e informalidad

La [Ley XXIII N° 27 de octubre del 2010](#), que regula los alojamientos turísticos en el territorio de la provincia de Chubut, establece la concreción de un registro de alojamientos turísticos articulado con los municipios en lo concerniente a inscripciones, habilitaciones e inspecciones. En su artículo 15 especifica que es infracción realizar la apertura de un alojamiento turístico sin encontrarse inscripto en el registro. También, existe una normativa municipal, la [Ordenanza General de Servicios Turísticos N° 12.817/2022](#) que debe adaptarse a aquella normativa provincial<sup>10</sup>.

En una entrevista realizada a dos referentes de la Secretaría de Turismo Municipal en el mes de mayo del 2025, nos manifestaron que el fenómeno de la informalidad en los alojamientos de alquiler temporario registra un aumento destacado desde el año 2021. Si bien la informalidad muchas veces está asociada a la estacionalidad, en el caso de Puerto Madryn, también existen alojamientos que no están registrados y se ofrecen durante todo el año<sup>11</sup>. La Dirección de Planificación y Desarrollo de la Oferta de la Secretaría de Turismo está llevando adelante un trabajo de acompañamiento y seguimiento de aquellos propietarios que desean habilitar formalmente su alojamiento y comercializarlo por los diversos canales de difusión, sean plataformas digitales o canales convencionales no digitales. El procedimiento del trámite de habilitación puede comenzar por voluntad del prestatario, pero muchas veces se inicia como consecuencia de una denuncia (que en la mayoría de los casos es anónima o bien de prestadores habilitados) a partir de la cual se procede a contactar al o la propietaria del alojamiento para convocar a realizar la habilitación correspondiente. Las referentes del sector explican que

los trámites de habilitación son diversos e implican una serie de pasos y requisitos a cumplir por parte de cada propietario. El paso inicial que se corrobora es si la ubicación del alojamiento es compatible con el uso de suelo que establece el Código de Planeamiento Urbano municipal. En el caso de que este 'uso conforme' no corresponda con el uso de suelo habilitado por la normativa, se puede pedir una excepción al Concejo Deliberante Municipal. Después se registra según la normativa provincial, la cual le asigna una categorización al alojamiento luego de ser inspeccionado, y, posteriormente, se pasa al trámite de la habilitación municipal. Además de contar con los planos aprobados, tasa de bomberos y de seguridad e higiene, ofrecer un alojamiento temporario habilitado por la municipalidad implica abonar ciertos servicios, como ser la habilitación comercial, tasas y seguros municipales, que según nos comenta la referente de la Red de Alquileres Temporarios de Puerto Madryn:

...Vivís en trámite permanente. Y además se suman requisitos de seguridad, planos aprobados, final de obra, detector de humo, análisis bacteriológico de los tanques de agua, etc. Quienes desean tener un alquiler se encuentran con un laberinto de trámites y que además los tienen que pagar. El año pasado todos estos trámites costaban para habilitar un departamento aproximadamente 250 a 300 mil pesos. Y una vez que estás habilitado tenes que pagar mensualmente una tasa de habilitación comercial que varía según lo que facturas mensualmente (por módulos). Un departamento que facturó cero, tiene que pagar estos costos fijos mensuales igual. Y a esto se suma, que una vez que te habilitan pasas a pagar luz y gas comercial, que tiene otro costo. Entonces todo este combo, hace que muchos elijan la informalidad. (A. Crusate, comunicación personal, 6 de junio, 2025).

A diferencia del relato de la referente del sector de alquileres temporarios, desde actores estatales se sugiere que los trámites no son costosos ni engorrosos. Más allá de las diferentes perspectivas, queda claro que anteriormente, cuando la regulación era local, se registraban más viviendas. Durante el año 2024, la Secretaría Municipal de Turismo llevó adelante 99 inspecciones de constatación de alojamientos turísticos "informales"<sup>12</sup>, es decir, no registrados formalmente ante el organismo. Del total de dichas inspecciones, 83 corresponden a alojamientos ofrecidos mediante la plataforma digital Booking y 16 a ofertas a través de la red social Facebook. Asimismo, como resultado de la labor realizada por el equipo del área de turismo, el 20% de los alojamientos inspeccionados dieron inicio al trámite de habilitación del servicio ofrecido; el 33% recibió infracción (por incumplimiento de la normativa); mientras que el 47% se dió de baja en las dos plataformas mencionadas. Los motivos de baja de la plataforma suelen ser el desinterés en habilitar el alojamiento por los costos y trámites engorrosos o por no querer abonar la multa de infracción. Según lo expresado por las entrevistadas, hay quienes optan por dar de baja al alojamiento de la plataforma de modo temporario y luego vuelen a publicarlo con otra denominación, evadiendo la habilitación municipal; o bien, deciden comercializar por intermedio de otros canales, migrando a otras plataformas como Interpatagonia o Marketplace de Facebook.

Una cuestión relevante en relación con la regulación y las plataformas digitales, tiene que ver con que la Secretaría de Turismo se contactó con Booking para solicitarle a la empresa informar a usuarios y prestadores sobre la normativa vigente en la provincia de Chubut y promover la obligatoriedad de la habilitación correspondiente, haciendo público el número de habilitación comercial desde el portal. Asimismo, la empresa Booking habilitó a que la Secretaría de Turismo acceda a la información específica de la plataforma, vinculada a cantidad de alojamientos y estado de habilitación de los mismos, a los fines de efectuar el control y seguimiento respectivo. A partir de las entrevistas concretadas a referentes del área se especificó que los alojamientos no registrados inspeccionados pudieron ser identificados en las plataformas Booking y Facebook debido a que mediante las mismas se accede al dato de contacto y ubicación del alojamiento, o bien mediante las denuncias realizadas. Además, a nivel municipal, aprobaron una resolución que obliga a los consorcios y administradores de edificios a brindar información a la autoridad de aplicación de turismo sobre posibles propietarios que estén alquilando ([Resolución N° 90/2025](#)).

Respecto a la regulación en Airbnb, si bien desde la AHT y la Secretaría de Turismo se concretaron

tratativas y presiones para que la plataforma internacional acceda al diálogo, no se ha podido efectivizar. Por otro lado, las infracciones a alojamientos no habilitados por medio de esta plataforma se dificultan dado que muchas veces no se cuenta con la dirección exacta del lugar. Este dato es brindado al huésped una vez concretada la confirmación de la reserva y de manera privada. Con los alojamientos ofrecidos a través de la plataforma Airbnb no se puede acceder a los datos de domicilio exacto, motivo por el cual ese nicho de la oferta de alojamientos temporarios no puede ser inspeccionado por el agente municipal. La plataforma Airbnb dificulta el control y promueve un formato de alquiler informal.

En síntesis, el estado local está trabajando para resolver el tema de la informalidad, pero el problema no se soluciona, cuenta con escaso personal para abordar esta tarea específica (son siete personas trabajando para atender las diversas tareas que involucra: cruceros, agencias de viajes, etc.) y en paralelo sigue habiendo un volumen importante de ofertas no habilitadas, registrando un cálculo aproximado a los 700 alojamientos informales en el año 2024. Esto mismo también es destacado por la referente de las Red de Alquileres Temporarios, quien señala que la proporción de alojamientos informales es alrededor del doble de la oferta de alojamientos registrados, existiendo un nivel muy alto de informalidad. No se logra llegar a los alojamientos informales por restricciones en la normativa (modo de llegar a la oferta no registrada) y por falta de competencias de la Secretaría para hacer cumplir la norma (no pueden obligarlos, en general se evade la habilitación). Por lo tanto, existen dificultades para controlar a los alojamientos informales, en la detección, en el seguimiento, en el control y las infracciones, lo cual coincide con la mirada de los propios agentes estatales. En relación a esto, la referente de la red de Alquileres, expresa:

...Existe un seguimiento parcializado de la informalidad de los alojamientos temporarios. El Municipio es muy laxo en la tramitación de las infracciones, muy permisivo. Para quienes estamos habilitados lo único que recibimos del Estado son exigencias y costos fijos, sin ninguna contraprestación, beneficios ninguno y la competencia en el rubro es compleja. Entonces, el Estado exige, y a la hora de controlar, controla hasta ahí, a medias, porque sabe que la opción de habilitación no es la mejor y por los intereses en conflicto (políticos, económicos). El municipio no controla de manera eficiente o eficaz. (A. Crusate, comunicación personal, 6 de junio, 2025).

La mirada del sector inmobiliario respecto al tema de la regulación es: "mientras el establecimiento tenga habilitación como alquiler temporario y tenga todo en regla está bárbaro, porque es una oferta más para una ciudad turística como Madryn" (W. Kobak, comunicación personal, 9 de mayo, 2025).

Las iniciativas de regulación también han sido impulsadas desde el sector hotelero mediante la adhesión a la Asamblea de Global Reformbnb, habiéndose desarrollado foros en las ciudades de Tokio, Nueva York, Barcelona y Buenos Aires. La asamblea nace ante la necesidad de una gestión turística de los alquileres de corta duración y la demanda del sector a las administraciones locales a abordar el tema, actualizando las recomendaciones que las legislaciones deberían recoger sobre los alquileres temporarios y el posicionamiento sobre distintos aspectos de la distribución digital hotelera. La Asamblea General de Global Reformbnb centró su debate en la necesidad de que las administraciones turísticas aborden con una gestión eficaz el fenómeno de los alquileres turísticos de corta duración que incluya registros verificables a fin de garantizar el cumplimiento de las normas de seguridad y fiscalidad en todas las jurisdicciones y asegurar que las comunidades locales perciban el turismo como una actividad económica positiva. Como sostiene el representante de la Asociación Hotelera de Puerto Madryn:

...Esto vino para quedarse, el pensamiento principal desde la hotelería, que sea visible, que esté regulado y que funcione con sus características, pero que también tenga un marco regulatorio de inspecciones de bomberos, inspecciones sanitarias, habilitación, pagar impuestos. Entonces ahí, cuando se sincere un poquito eso, creemos que también se va a normalizar la cantidad de departamentos que están en oferta. (L. Bruzzo, comunicación personal, 13 de mayo, 2025)



El caso español es emblemático en este sentido, allí varias ciudades turísticas intermedias han iniciado hace años alternativas para legislar a favor de un mayor control de las viviendas destinadas al uso turístico, limitando las viviendas en las zonas turistificadas, suspendiendo nuevas licencias y generando una serie de mecanismos legales y normativos para facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada para aquellas personas que tienen dificultades de acceso a ella en condiciones de mercado, favoreciendo la existencia de una oferta de precios asequibles (Zaar, 2025). Desde la AHT ponderan, a su vez, el caso de Japón que impuso restricciones severas a los propietarios en cantidad de días de alquiler y la obligación de informar el número de registro al momento de alquilar<sup>13</sup>. Como sostienen Lerena Rongvaux y Palumno (2024) es fundamental pensar en regulaciones situadas, que atiendan los problemas y realidades concretas de cada ciudad; y fomentar mecanismos formales para regularizar plataformas de renta de corta estancia a través de regulaciones de turismo locales (González Loyde, 2024).

En la ciudad, en el año 2003 surgió la Red de Alojamientos Temporarios de Puerto Madryn, una asociación sin fines de lucro que agrupa a prestadores de alojamientos temporarios y turísticos. Al año 2025 está conformada por 24 socios. En sus inicios estuvo constituida por cerca de 40 socios, y la participación fue mermando por renovación de socios antiguos, por desinterés en participar de trabajos colaborativos y por el hecho de que inicialmente quienes conformaban la Red, comercializaban por intermedio de la Secretaría de Turismo a través de un listado oficial de alojamientos registrados. Ese era el medio por el cual los prestatarios se conectaban con los huéspedes. Todo esto fue cambiando con el tiempo y actualmente el principal medio de comercialización son las plataformas y redes sociales digitales; y debido a que los turistas reservan con antelación su alojamiento, por lo tanto, es mínima la búsqueda de alojamientos en la Secretaría de Turismo al momento de arribar a la ciudad.

En el año 2025 la red está constituida por un número muy pequeño proporcionalmente a la totalidad de la oferta de alquileres temporarios. Desde la red se estima que apenas un tercio de la oferta total de alquileres temporarios se encuentran registrados y habilitados como alojamientos turísticos. La Red como asociación empezó a trabajar fuerte en la legislación de los alquileres temporarios, tanto en el ámbito provincial como municipal, en la formación del Ente Mixto de Promoción Turística (es miembro fundador del ente mixto de turismo y de la Cámara de Turismo provincial). A nivel institucional participa en estos ámbitos también. Desde la red se organizan capacitaciones para los prestadores de alojamientos (manejo de personal, administración de pymes, herramientas financieras y de costos) generando articulaciones con la Cámara de Comercio de Puerto Madryn y con otras organizaciones del ámbito público y privado. Según palabras de la referente de la red:

...Lo que tiene de particular el alquiler temporario es que la mayoría de los que se dedican al rubro no tienen formación administrativa ni empresarial. Muchos arrancan comprando una propiedad o construyen y después se dan cuenta que no tienen las herramientas para su administración. (A. Crusate, comunicación personal, 6 de junio, 2025).

Respecto a la informalidad o la tendencia a no registrarse formalmente, algo relevante que señala la referente de la red, es el hecho de que durante los años que se implementó el Previaje<sup>14</sup> como política estatal de fomento al turismo muchos propietarios decidieron dejar de alquilar permanente para alquilar de manera temporaria, buscando mayores rentabilidades. En palabras de un actor entrevistado: "con todas las facilidades que daba el Previaje, se dio un boom del turismo y muchas propiedades se retiraron del alquiler permanente para pasar al temporario" (W. Kobak, comunicación personal, 9 de mayo, 2025).

Una particularidad de estas transiciones, es que la mayoría se efectuaron mediante mecanismos informales, es decir, desreguladamente:

...Hoy está flexibilizado todo, muchos hacen contratos mensuales durante el año y en temporada alta de verano desalojan a los inquilinos y alquilan temporario. Hoy el panorama es mucho más irregular, más informal, termina siendo peor para todos, para los que estamos registrados,

para los que necesitan una vivienda permanente, también para los que alquilan temporario porque es un riesgo hacer estos cambios, y no te garantiza renta. (A. Crusate, comunicación personal, 6 de junio, 2025).

Situación similar expresa el referente de la Cámara Hotelera entrevistado: “Después del Previaje el turismo cayó, sabemos que era una inyección. Un anabólico momentáneo, pero no se puede seguir pensando de esa forma el turismo. Ahora estamos en la realidad”. (L. Bruzzo, comunicación personal, 13 de mayo, 2025).

Asimismo, algo relevante que señala la referente de la red es el hecho de que las plataformas digitales como Booking, Instagram, Whatsapp, Airbnb son usadas en su mayoría por casi todos los prestatarios de servicios de alojamientos temporarios habilitados. La gran mayoría usa estos canales digitales de venta y tiene el mismo nivel de profesionalización que el área del hotelaría. Por otro lado, la competencia en el mercado es desigual, por un lado, los alojamientos registrados tienen que adecuarse a la normativa y asumir costos para mantener su oferta habilitada, lo cual repercute indefectiblemente en el precio de mercado y, por otro lado, los alojamientos que no se encuentran registrados afrontan otra situación que les permite ofrecer un precio mucho más competitivo y obtener mejores rentas. En palabras de varios referentes del sector “la competencia es sumamente desleal” (Cámara Hotelera, Cámara Inmobiliaria, Red de Alojamientos Temporarios, comunicación personal, 9 de mayo, 13 de mayo, 6 de junio del 2025).

## **5. Conclusiones**

Considerando el objetivo planteado y a partir de los resultados obtenidos en el trabajo, un primer análisis que realizamos en relación a las características de la oferta de alquileres temporarios mediante plataformas digitales, radica en la introducción de diversidad de cambios y dinámicas en la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad de Puerto Madryn. Por un lado, la aparición de ‘nuevos objetos urbanos’, es decir, edificios diseñados exclusivamente para el alquiler temporario surgidos durante los últimos años y en el 2025 como consecuencia de una serie de factores, no sólo vinculados a las demandas de nuevos modos de viaje, sino también a la potencialidad de la ciudad como un centro de inversiones para el desarrollo del turismo. Por otro lado, aparece el dilema entre ‘edificios de alquiler temporario’ (sin regulación respecto a tipo de ocupación y localización) versus ‘demanda de alquiler permanente’, lo cual lleva al interrogante: ¿para qué y para quienes se piensan las inversiones en la ciudad?

En este punto, cabe recuperar la importancia del lugar de la normativa urbana en las definiciones sobre inversiones, qué se puede construir, dónde y qué usos están permitidos en cada zona de la ciudad. Esta cuestión que se trata localmente en el Código de Planeamiento Urbano entra en tensión con la dinámica de los alquileres temporarios. Además, la poca flexibilidad de la normativa urbana dificulta la habilitación de establecimientos nuevos en espacios no habilitados para estos usos, lo que condiciona su registro. En este mismo sentido, la normativa provincial de alojamientos no permite habilitaciones temporarias de estos inmuebles, generando una imposibilidad en la rotación de uso entre alquiler con fines turísticos y con fines habitacionales. Todo ello deriva en una regulación actual, tanto local como provincial, que no acompaña estos procesos, y además de ser ineficiente, dificulta la adecuación de los propietarios a la dinámica actual de la actividad.

En simultáneo, las plataformas digitales como medios de comercialización han dificultado los procesos de registro y control, y facilitado la publicación de la oferta. En el caso de Booking, el trabajo conjunto con el municipio y su control, da cuenta de la posibilidad de regular en forma más eficiente. Sin embargo, la opacidad de Airbnb en su plataforma, la falta de vínculos con los distintos niveles del estado facilita la informalidad y dificulta su control, en escenarios de falta de recursos de la gestión local para morigerar los efectos sobre la actividad que el capitalismo de plataformas viene teniendo en muchas ciudades turísticas. Esto resulta particularmente gráfico en la diferencia de volúmenes de ofertas observados entre las plataformas digitales analizadas. Por ello concluimos que hay una estrecha vinculación entre la oferta sostenida por la plataforma Airbnb y la





incapacidad de regular de la gestión local. No es casual, en este sentido, la dificultad del acceso a los datos en forma gratuita y organizada, capturados en gran volumen para este trabajo en forma automática para un muestreo parcial, pero amplio. El trabajo interdisciplinario entre profesionales de la informática y de las ciencias sociales permite sortear esto para un estudio real y concreto contra los obstáculos que imponen estas plataformas.

En relación al patrón de ubicación que la oferta de alquileres temporarios está teniendo en la ciudad, podemos aseverar que la concentración y solapamiento que confirmamos en este trabajo, dan cuenta de una competencia por las mismas ubicaciones entre uso con fines de alojamiento turístico, inquilinos de largo plazo y usos habitacionales de potenciales propietarios. En un escenario de crecimiento de la tasa de inquilinos a nivel local, esto dificulta aún más el acceso a la vivienda permanente en la ciudad.

El otro resultado claro del trabajo nos muestra la dispersión de la oferta de alquileres temporarios hacia espacios no tradicionales para el turismo. Resta saber qué efectos tendrá este fenómeno en barrios de sectores medios y tradicionalmente populares de la ciudad, aspectos que podrán ser analizados en futuros trabajos, abriendo el interrogante respecto a: ¿en qué medida estas tecnologías acentúan las desigualdades territoriales generadas por el modelo capitalista de producción de ciudad?

Cabe preguntarse hacia adelante también ¿quiénes son los actores que ganan y que pierden? ¿Quiénes son propietarios de estos inmuebles? ¿Son sectores medios? ¿Son grandes corporaciones? ¿Son elites locales? Identificar con más detenimiento quiénes y cómo se benefician puede permitir pensar soluciones de mediano y largo plazo en ciudades turísticas donde la regulación debe mejorar las condiciones de vida y garantizar el hábitat digno sin ir en desmedro de la actividad en sus vertientes generadoras de empleo para la población. En la medida que estas cuestiones no sean atendidas, sucederá como recalca Zaar para algunas ciudades medias de España, “cada vez más consolidadas como destinos turísticos, por su patrimonio histórico-cultural y natural, el proceso de gentrificación impulsado por las actividades turísticas, ya se inició o está en ciernes, en detrimento de la vida cotidiana del vecindario” (Zaar, 2025, p. 19).

Para ello, el lugar de la regulación urbana y turística, la posibilidad de trabajar sobre cupos, días de alquiler, observatorios e incentivos al uso habitacional son alternativas a revisar para las localidades, donde este tipo de alquileres termina condicionando el acceso al hábitat digno. A su vez, queda planteada otra cuestión a explorar, vinculada a la adecuación ‘obligada’ del sector de alojamientos turísticos. Este submercado que ‘llegó para quedarse’: ¿está vinculado a una demanda de nuevos sectores sociales que viajan, o es una flexibilización encubierta del sector de alojamientos operada por este nuevo capitalismo de plataformas?

## Agradecimientos

Agradecemos especialmente el trabajo del Lic. Lucas Bandieri, Profesional de Apoyo a la Investigación del Instituto Patagónico de Ciencias Sociales y Humanas (IPCSH) “Dra. María Florencia del Castillo Bernal” por la confección de la cartografía presentada en este artículo. También agradecemos a los actores estatales y del sector privado por las entrevistas concretadas (quienes dieron su consentimiento para ser enunciados en el presente trabajo).

## Referencias bibliográficas

- Bercovich, F., Vital, P., Marino, C., Miguens, L., Vera Belli, L., Toscani, M.P., González Redondo, C., Lerena Rongvuaux, N. y Labiano, F. (2024). *Encuesta Inquilina, alquilar en el AMBA en tiempos de libre mercado*. EDAES, CEUR, ACIJ, Instituto de Geografía Romualdo Ardissonne, Contested Territories, CELS, Buenos Aires. <https://acij.org.ar/encuesta-inquilina-2024-alquilar-en-el-amba-en-tiempos-de-libre-mercado/>
- Cáceres-Seguel, C. (2023). Airbnb en Valparaíso: dinámicas de localización y su relación con procesos de turistificación y despoblamiento. *Revista de Urbanismo*, (49), 178-191. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.71059>

- Cocola-Gant, A. (2018). Gentrificación turística. En L. Lees y M. Phillips (Eds.), *Tourism gentrification* (pp. 291-308). Handbook of Gentrification Studies. Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Decreto Provincial N° 1098 del 2024 [Poder Ejecutivo de la Provincia del Chubut]. *Por el cual se actualiza la normativa que regula los alojamientos turísticos a efectos de adecuarla a las nuevas tendencias, a la oferta y a la demanda de los turistas y del mercado*. 9 de agosto del 2024.
- Díaz Parra I. y Sequera, J. (2021). Introducción al número especial "Turistificación y transformación urbana. Debates sobre la especialización turística y sus consecuencias socioespaciales". *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6-12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.14067%20>
- Díaz Parra, I. y Barrero Rescalvo, M. (2024). Los mitos de la economía colaborativa: ideología y regulación de los alquileres de corta duración en el caso Andaluz. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 28(1), 103-129. <https://doi.org/10.1344/sn2024.28.42289>
- Ferrari, M. P. y Velásquez, R. (2025). Desigualdades en el acceso al hábitat urbano en dos ciudades intermedias patagónicas. En G. Pérez, L. Lamfre, y F. Casullo (comps.), *Rompecabezas Urbano II: reflexiones sobre desigualdades y dinámicas urbanas en la Patagonia* (pp. 47-79). Editorial Universitaria del Comahue.
- Gil García, J. (2021). Turistificación, rentas inmobiliarias y acumulación de capital a través de Airbnb. El caso de Valencia. *Cuadernos Geográfico*, 60(1), 95-117. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.13916>
- González Loyde, R. (2024). Consolidación y profesionalización de Airbnb en áreas centrales de la Ciudad de México. *Punto Sur*, 11, 118-137. DOI: 10.34096/ps.n11.14361
- Lerena Rongvaux, N. (2022). Tendencias de mercantilización de la vivienda en América Latina: el submercado de alquileres temporarios a través de plataformas digitales. Airbnb en Ciudad de Buenos Aires. *Geograficando*, 18(2), e115. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe115>
- Lerena Rongvaux, N. y Palumno, J. (2024) Renovación urbana en áreas centrales. Gentrificación, turistificación y dinámicas recientes de valorización excluyente de los centros urbanos. *Punto Sur*, (11), 1-10. <https://doi.org/10.34096/ps.n11.16321>
- Ley Provincial XXIII N° 27 del 2010. *Por la cual se regula el servicio de alojamientos turísticos en la provincia del Chubut*. 7 de octubre de 2010. DO Nro. 1579.
- Moreno-Izquierdo, L., Ramón-Rodríguez, A. y Such Devesa, M. J. (2016). Turismo colaborativo: ¿está Airbnb transformando el sector del alojamiento? *Economistas*, (150), 107-119. <http://hdl.handle.net/10045/73628>
- Ordenanza General de Servicios Turísticos N° 12.817 del 2022 [Consejo Deliberante de Puerto Madryn]. *Por la cual se rigen todos los servicios turísticos directos e indirectos que se presten dentro del ejido municipal*. 15 de diciembre del 2022.
- Paolinelli, J. C., Guevara, T. A. y Dondo Büller, M. B. (2013). El Problema de los Inmuebles Urbanos Ociosos. Fundamentos de una propuesta de regulación para los municipios argentinos. *TeukenBidikay*, (4), 87- 106. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/22525>
- Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos [ONU-HABITAT] (2010). *El derecho a una vivienda adecuada* (Folleto Informativo N° 21, revisión 1). Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, Ginebra, Suiza.
- Resolución N° 114 del 2024 [Ministerio de Turismo y Áreas Protegidas de la Provincia de Chubut]. *Por la cual que establecen modificaciones a las categorizaciones de los alojamientos turísticos en el territorio provincial*. 16 de octubre del 2024.
- Resolución N° 90 del 2025 [Municipalidad de Puerto Madryn. Secretaría de Turismo]. *Por la cual se establecen modificaciones y requisitos para los prestadores del rubro alojamientos turísticos*. 4 de febrero del 2025.
- Rodríguez, L., Lerena, N., Sabán, L. y Rodríguez Moz, C. (5-6 de noviembre 2020). Una exploración sobre las producciones académicas de Airbnb. América Latina en contexto [ponencia]. *II Coloquio Internacional Conflictos*



Urbanos, Jerez de la Frontera, España.

Secretaría de Turismo y Deporte de Puerto Madryn (2017). *Informe de Planta Turística y Generación de Empleo*. Año 2017. <https://turismo.madryn.gov.ar/download/informe-de-planta-turistica-y-generacion-de-empleo-2016-2017/>

Topalov, C. (1979). La Urbanización capitalista: algunos alimentos para su análisis\*. Edicol

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(580). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>

Zaar, M. H. (2025). Procesos de gentrificación y turistificación en “áreas tensionadas” de ciudades medias en Catalunya. *Ikara. Revista de Geografías Iberoamericanas*, (6). <https://doi.org/10.18239/Ikara.3622>

## Notas

1. Según datos de los Censos Nacionales de Población, Vivienda y Hogares 2001, 2010 y 2022.↑
2. Este es el slogan con que se vende el servicio, contando con la posibilidad de acceder al uso de espacios para cocinar, lavar o recrearse (patio, pileta) a menos costo y más íntimo que un alojamiento tradicional turístico.↑
3. La empresa fue creada en 2008.↑
4. Los nómades digitales son aquellas personas que migran por estancias cortas, realizando tareas de teletrabajo y que contratan alojamiento a través de las plataformas digitales.↑
5. Término acuñado por los actores entrevistados para referirse a una competencia desigual en relación al servicio que se ofrece y al precio de mercado.↑
6. Los datos corresponden a la oferta de alojamientos de la plataforma Airbnb para el día 4/11/2024.↑
7. Datos correspondientes a la oferta de alojamientos mediante Airbnb para el día 3/4/2025.↑
8. 4 de diciembre de 1999. ↑
9. Son inteligentes porque están diseñados con tecnología para que el ingreso, permanencia y egreso de los y las usuarias se realice mediante códigos de acceso y uso de las *amenities* del alojamiento sin intermediación de personal turístico.↑
10. En 2024, la Provincia de Chubut actualizó la normativa sobre alojamientos turísticos, agregando nuevas categorías, como glamping y dormis. A su vez, la municipalidad de Puerto Madryn adhirió y se erigió en un punto de registro para acelerar la habilitación.↑
11. Cuando la municipalidad regulaba y registraba a las viviendas y complejos turísticos los mismos podían ser habilitados por temporadas y dados de baja para otros usos. Esta flexibilidad permitió tener más de estos establecimientos registrados y trabajando formalmente.↑
12. Así lo denominan los agentes entrevistados de la Secretaría.↑
13. Japón ha promulgado una Ley de Alojamientos Privados que regula los alquileres temporarios, obliga al registro, información al Estado y al potencial usuario, fuente: Ministerio de Turismo de Japón, disponible en <https://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/regulation.html> (accedido el 13/11/2025).↑
14. El Previaje tuvo 6 ediciones entre fines del año 2020 y el año 2023.↑