



**Cita bibliográfica:** Gordziejczuk, M.A. (2025). El alojamiento como dimensión de la turistificación: análisis aplicado al sudeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina (1991-2024). *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio*, 10 (2), pp. 121-153. <https://doi.org/10.21071/riturem.v9i2.18106>

## El alojamiento como dimensión de la turistificación: análisis aplicado al sudeste de la Provincia de Buenos Aires, Argentina (1991-2024)

*Accommodation as a dimension of touristification:  
analysis applied to the southeast of the Province of Buenos Aires, Argentina  
(1991-2024)*

Matías Adrián Gordziejczuk<sup>1</sup>

### Resumen

El propósito de este estudio es analizar la distribución y evolución espacial del alojamiento en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires. Dado que el abordaje de la turistificación privilegia la escala local, el estudio de caso y el trabajo con unidades espaciales intraurbanas, se propone la aplicación de análisis espacial cuantitativo sobre un marco geográfico regional, tomando al alojamiento como dimensión del turismo. A partir de la utilización de cinco fuentes estadísticas de cobertura nacional, se representan y examinan a nivel cartográfico indicadores como tasas de crecimiento anual intercensal, variaciones porcentuales y promedios de viviendas de potencial uso turístico y establecimientos hoteleros y parahoteleros. Se revela una región con heterogeneidad interna, con fuentes que evidencian desde la preeminencia de la ciudad de Mar del Plata en cuanto a cantidad y diversidad de alojamientos hasta la adquisición de mayor participación relativa de otros destinos, incluyendo un caso de redistribución espacial integral. Producto de la investigación se exponen aspectos como la disímil cantidad de datos oficiales sobre turismo serviciado y residenciado, el perjuicio que ocasionan los cambios implementados entre relevamientos censales sobre estudios de carácter comparativo y longitudinal y la necesidad de triangular con otras fuentes y métodos.

**Palabras clave:** Alojamiento; Distribución espacial; Evolución espacial; Fuentes de datos; Sudeste de la Provincia de Buenos Aires; Turismo residenciado; Turismo serviciado; Turistificación.

### Abstract

The purpose of this study is to analyze the distribution and spatial evolution of accommodation in the southeast of the Province of Buenos Aires. Given that the approach to touristification prioritizes the

<sup>1</sup> Instituto de Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET-UNMDP) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas) y Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP). Grupo de Estudios Sobre Población y Territorio (FHUM-UNMDP); Grupo Turismo y Territorio. Espacios Naturales y Culturales (FCEyS-UNMDP), Argentina. Email: [mgordziejczuk@mdp.edu.ar](mailto:mgordziejczuk@mdp.edu.ar); Id. Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-7009-9913>.



local scale, case studies, and intra-urban spatial units, the application of quantitative spatial analysis within a regional geographic framework is proposed, considering accommodation as a dimension of tourism. Using five statistical sources with national coverage, indicators such as annual intercensal growth rates, percentage variations, and averages of housing for potential tourist use and hotel and para-hotel establishments are represented and examined at the cartographic level. The study reveals a region with internal heterogeneity, with sources that demonstrate everything from the preeminence of the city of Mar del Plata in terms of the quantity and diversity of accommodations to the acquisition of a greater relative share by other destinations, including a case of comprehensive spatial redistribution. The research highlights aspects such as the disparity in the amount of official data on serviced and residential tourism, the harm caused by changes implemented between census surveys on comparative and longitudinal studies, and the need to triangulate with other sources and methods.

**Keywords:** Accommodation; Spatial distribution; Spatial evolution; Data sources; Southeast of Buenos Aires Province; Residential tourism; Serviced tourism; Touristification.

## 1. Introducción

Analizar la turistificación que atraviesan determinados territorios requiere tener en cuenta un componente fundamental del sistema turístico, como es el alojamiento. Esta clase de equipamiento satisface el hospedaje tanto para la práctica turística como para otras formas de movilidad espacial de la población que se caracterizan por la realización de un desplazamiento de duración relativamente corta (pero mayor a una noche) por fuera del espacio de vida habitual (viajar para resolver un trámite personal, asunto familiar o compromiso laboral, entre otros ejemplos). La actual intensificación de la actividad turística y su expansión territorial genera nuevas inversiones inmobiliarias y hoteleras, además de impulsar otros rubros como transporte, recreación, gastronomía y comercio.

Macro-factores como la mayor conciencia social sobre el valor, la importancia y el derecho al tiempo de ocio, la constante incitación al consumo de bienes y servicios que caracteriza al sistema de producción capitalista, la búsqueda de mejor calidad de vida y el interés de acumulación de nuevas experiencias efímeras ligadas al contacto con la naturaleza, el retorno a las raíces ancestrales y la sumersión en otras culturas, llevan a que cada vez más territorios extraurbanos transiten transformaciones y evidencien signos de turistificación. Producto de ello, recae entre los intereses de la disciplina geográfica su revelación empírica.

Desde el punto de vista epistemológico, la turistificación está siendo abordada, sobre todo, desde la escala local, el estudio de caso y el análisis intraurbano, y en menor medida desde un marco geográfico clásico como el regional. Esto se aplica tanto al contexto latinoamericano como europeo (Babinger y Ayala, 2016, como se citó en García de Fuentes, Jouault y Romero, 2019; Egio Rubio y Fernández Toledo, 2020). En relación a este tema y la perspectiva del análisis espacial cuantitativo, Piñeira, Fernández Tabales y Minguez expresan que “Es este un enfoque en plena expansión, y absolutamente necesario para avanzar en una materia en la que hasta el momento ha predominado el debate ideológico sobre la medición precisa de los fenómenos” (2020, p. 90).

Por otra parte, el avance de la ciencia y la tecnología ha permitido reunir, uniformar y mejorar progresivamente las estadísticas sobre turismo. No obstante, la dificultad para producir y obtener datos cuantitativos sobre escalas medianas y grandes (espacios regionales y locales) es uno de los motivos por los cuales, hasta hace unos años, la investigación concerniente al desarrollo de este fenómeno social ponía énfasis en sus aspectos cualitativos e inmateriales (Almirón, Bertoncello, Kuper y Ramírez, 2008). A pesar de este señalamiento, y frente al desafío metodológico que conlleva cuantificar poblaciones elusivas, o con alto grado de movilidad, como los turistas (Domínguez, Aledo y Roig Merino, 2016), la fijación en el

territorio que posee el alojamiento provee mayor facilidad para su recuento y monitoreo, más allá de que la estacionalidad turística provoque variaciones en la oferta de determinadas regiones.

Entre esta clase de regiones se encuentra el sudeste de la Provincia de Buenos Aires (República Argentina), conocido también como sudeste bonaerense. Según el estudio de Ares, Mikkelsen y Lucero (2020), dicha área comprende 13 Partidos o Municipios: 8 marítimos (Pinamar, Villa Gesell, Mar Chiquita, General Pueyrredon, General Alvarado, Lobería, Necochea y San Cayetano) y 5 interiores (General Juan Madariaga, Maipú, Ayacucho, Balcarce y Tandil). Aquí, el despertar del turismo inicia a fines del siglo XIX, teniendo como epicentro a la ciudad de Mar del Plata, cabecera del Partido de General Pueyrredon. Paulatinamente en esta región se añadieron a la oferta turística nuevos lugares de destino impulsados por emprendimientos estatales, empresariales, comunitarios y de particulares. Especialmente en los últimos años, los macro-factores mencionados anteriormente conllevan a que las nuevas iniciativas le hagan frente a las tradicionales localizaciones balnearias y serranas. Si bien no en todos los casos acompaña el servicio de alojamiento, en paralelo a este proceso prosperaron desarrollos inmobiliarios que no solo atestiguan un uso residencial permanente, sino también el correspondiente a segundas residencias y alquileres temporarios.

A la luz de las fuentes estadísticas identificadas y recopiladas hasta el momento, este artículo procura analizar la distribución y evolución espacial del alojamiento en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires. La intención de asegurar la replicabilidad de este ejercicio sobre cualquier otra porción del territorio argentino, garantizando así la comparación interregional, conduce a que, en esta ocasión, se tengan en cuenta datos procedentes de operativos como censos, encuestas y padrones que abarcan todo el país.

El trabajo se inspira en dos perspectivas teórico-metodológicas. Por un lado, las nociones de estructura y proceso territorial que, según Sánchez Crispín, Mollinedo Beltrán y Propin Frejomil (2012), fueron aportadas por la Geografía Económica al ámbito de la planificación regional. Mientras que el concepto de estructura territorial refiere al tiempo presente y a la identificación de elementos implantados en el espacio geográfico y que, por ende, pueden ser cartografiados, el concepto de proceso territorial alude a la dimensión histórica, o a las transformaciones sociales, culturales, políticas y económicas que dan origen a la estructura territorial. Por otro lado, las nociones de distribución y evolución espacial provenientes del análisis espacial, una práctica de investigación propia de la Geografía Cuantitativa, apoyada sobre métodos estadísticos, modelos matemáticos y sistema de información geográfica (SIG) (Buzai, 2015). Al tiempo que el concepto de distribución espacial refiere a la frecuencia con que un determinado tema se reparte entre un conjunto de unidades espaciales que integran un área de estudio, el concepto de evolución espacial alude a la incorporación de la dimensión temporal y a la consideración de los cambios que se producen en la distribución espacial de una variable. Como se puede apreciar, estructura territorial y distribución espacial pueden ensamblarse y ser de utilidad para este trabajo, tanto como proceso territorial y evolución espacial.

A continuación, se repasan los conceptos de turistificación y alojamiento, haciendo referencia a dos estilos que, para este caso, devienen en elementos estructurantes y organizadores del escrito, denominados turismo residenciado y turismo serviciado. Ambos son definidos por Mantero, Laffan y Lefrou como “alternativas de acceso al usufructo turístico, entendiendo por residenciado aquel que hace de la vivienda la unidad de alojamiento turístico respecto de aquel que hace unidad de alojamiento al servicio de hotelería” (2011, p. 126). En base a estas nociones, luego se presentan las fuentes estadísticas oficiales que poseen cobertura nacional y posibilitan investigar sobre el alojamiento en clave de proceso a escala regional. La

pretensión de optimizar lo máximo posible cada base de datos define un arco temporal versátil, con series que varían entre 1991 y 2024. Dicho período coincide con la consolidación en Argentina del modelo económico neoliberal, el cual dio lugar a un nuevo mapa turístico, marcado por la activación de nuevas iniciativas, heterogeneidad de la oferta turística y fragmentaciones territoriales (Bertoncello, 2006). Tras ello se recuperan las fuentes identificadas para revelar la distribución y evolución espacial del alojamiento en el sudeste bonaerense a partir de la producción de cartografía temática. Finalmente, se rescatan algunas conclusiones y establecen nuevas aperturas.

### 1.1. Marco teórico-conceptual

Respecto a la turistificación, en Hiernaux (2006) y Hernández Cordero (2021) se atribuye el concepto a referentes de la Geografía y Sociología francófona, como Remy Knafo y Marie-Françoise Lanfant. En Europa occidental, la turistificación se aborda, sobre todo, como un proceso urbano (Freytag y Bauder, 2018; Calle Vaquero, 2019; Cañada y Murray, 2019; Piñeira *et al.*, 2020; Hernández Cordero, 2021 y Díaz Parra y Sequera, 2021). Esto se vincula con la crisis financiera global de 2008 y los procesos de acumulación y reproducción del capital que, tras ella, tuvieron lugar en las ciudades. Además, varios de los autores citados subrayan que la reciente expansión e intensificación del turismo otorgó al término una connotación predominantemente negativa, generando como resultado el afianzamiento de una línea de investigación crítica y el uso de dicha noción más allá del ámbito académico, es decir, por parte de determinadas agrupaciones políticas, medios de comunicación y movimientos sociales. Como bien plantean Diaz Parra y Sequera, “la noción de turistificación, que venía siendo utilizada en textos académicos en español desde la década de 1990, resurge en ámbitos principalmente activistas y académicos en la segunda década del XXI” (2021, p. 9). El descontento se hace notar, especialmente, en lugares que tiempo atrás no resaltaban por su función turística y que ahora sufren una ininterrumpida afluencia masiva, siendo el caso de diversas ciudades europeas.

Tal como expone Trivi, “Desde Latinoamérica se debe prestar atención a este debate, dado que es una situación que se puede replicar en el continente con rasgos específicos” (2024, p. 79). Al igual que en Europa, Cañada y Murray (2019) observan que en los países de América Latina el uso del concepto turistificación también se encuentra ligado a una Geografía crítica, aunque no solo pendiente de la cuestión intraurbana y turístico-masiva, sino también de otros procesos como la desposesión y el extractivismo originados por la construcción de espacios de exclusividad social (en su mayoría costeros), la relación entre estilos de vida y economías rurales y turismo y el desarrollo de formas de organización turística bajo modelos comunitarios, inclusivos o sustentables.

Calle Vaquero define a la turistificación como “una transformación funcional del espacio, con proliferación de las actividades vinculadas directa o indirectamente al consumo de los visitantes” (2019, p. 2). Su origen se vincula con la competencia interurbana y las políticas neoliberales, el crecimiento de la demanda de consumo, ocio y entretenimiento, el mayor acceso al transporte, la irrupción de las plataformas digitales, entendidas como nuevos canales de intermediación turística, y el auge de la vivienda como mercancía y forma de alojamiento. Por otro lado, el deterioro del paisaje urbano, el incremento de la congestión, contaminación y presión en los sistemas de abastecimiento, la dependencia ocasionada por la hiper especialización turística, el declive en determinados barrios de la función residencial para uso permanente de las viviendas, el rechazo local al turismo (difundido mediáticamente como “turismofobia”) y la posibilidad de deterioro de los atractivos turísticos son señalados como los efectos negativos más comunes. Si bien el autor explica que la turistificación no es un proceso

nuevo, sí que lo es su aceleración en un marco general de terciarización de la economía. Egio Rubio y Fernández Toledo (2020) coinciden con Calle Vaquero (2019) en señalar que la ampliación del acceso al viaje turístico por la reducción de su coste (expansión de las aerolíneas low cost) y el uso masivo de aplicaciones digitales para el alquiler temporal de viviendas (por ejemplo, Airbnb) son los principales factores de la turistificación contemporánea.

Para Freytag y Bauder (2018) la turistificación involucra tres niveles de análisis vinculados entre sí, pero que en términos metodológicos suponen métodos diferentes. Los autores refieren, en primer orden, a cambios visibles en el uso funcional del espacio material o construido, seguido de cambios (más difíciles de percibir) relacionados al uso de equipamientos e infraestructuras preexistentes, siendo el caso más paradigmático el pasaje de viviendas de uso residencial permanente a viviendas de alquiler temporal. El tercer y último nivel comprende las prácticas de movilidad de los visitantes. Todo esto abarca desde trabajo de laboratorio hasta trabajo de campo; desde el análisis cuanti y la representación de datos espaciales hasta lo más cuali, como la observación directa.

Según Hiernaux, la turistificación evidencia cómo “las actividades de ocio y el turismo trastocan cada vez más los espacios supuestamente relacionados exclusivamente con el mundo de la producción” (2006, p. 425). Probablemente, el ejemplo que mejor representa esta situación es el agroturismo, puesto que fusiona las prácticas agrícolas con los servicios turísticos y recreativos, aunque también se pueden mencionar las visitas programadas a activos industriales en desuso, puertos, antiguas estaciones de tren y pueblos de ancestros. En cualquier caso, la turistificación comprende una dimensión material y otra simbólica (Hernández Cordero, 2021). Mientras que la primera se relaciona con la expansión territorial de equipamientos, infraestructuras y servicios turísticos, la segunda se basa en hechos como la intensificación de la promoción turística, la creación de narrativas espaciales y la difusión de lugares en redes y medios de comunicación.

En relación a las formas de alojamiento, la turistificación promueve, por ejemplo, diferentes usos de la vivienda. En materia de indicadores sociales, Fernández-Arroyo (2020) señala que puede conducir a un descenso en el número de hogares (o grupos de personas convivientes) o a un incremento en la cantidad de viviendas desocupadas. Este autor define que el alojamiento es un “elemento indispensable que nos permite hablar de especialización turística: sin su existencia la ocupación de un lugar estaría condicionada por los ciclos diurnos y nocturnos, limitando siempre su apropiación turística a un hecho parcial e inacabado” (2020, p. 61).

Como se anticipó en la introducción, Mantero *et al.* (2011) distinguen entre turismo residenciado y turismo serviciado. Según estos autores, el despliegue de una u otra forma de alojamiento sobrelleva diferentes condiciones de desarrollo turístico en relación a variables como perfil socio-económico y demográfico de la demanda turística, beneficios para la población local, formas de convivencia y reglas de comportamiento, actividades y consumos de la población visitante e impactos de orden territorial y urbanístico, entre otras posibilidades.

Particularmente, el turismo residenciado no es una práctica nueva. Hiernaux (2015) destaca que ya era ejercido para estancias largas en el siglo XIX, sobre áreas rurales, frentes marítimos o zonas de montaña. Según autores como García Andreu (2005) y Aledo y Nogués-Pedregal (2019), el término turismo residencial se acuña en España por primera vez en la década de los setenta, en alusión a la venta masiva de suelo a extranjeros. Nace con espíritu crítico, o la intención de denunciar la transformación de territorios, principalmente costeros, promovida por empresas constructoras y agentes inmobiliarios. Hiernaux añade que “El desarrollo exponencial del turismo residencial también debe ser asociado con las estrategias neoliberales de reactivar la acumulación de capital mediante el impulso a la construcción” (2015, p. 608).

Más allá de estos señalamientos, desde un punto de vista centrado en los sujetos, también se reconoce que, en ocasiones, “los turistas residenciales lideran procesos de defensa del territorio, protección ambiental y revitalización cultural” (Aledo y Nogués-Pedregal, 2019, p. 130). En el caso del sudeste bonaerense, el trabajo de campo llevado adelante en la localidad de Chapadmalal comprueba varios de estos accionares (Gordziejczuk, Ares y López, 2024).

Partiendo de la vivienda como denominador común, García Andreu (2005) alude a tres realidades: vivienda propia (conocida como segunda residencia), prestada por familiares o amigos y alquilada. Dicha cualidad compartida es la que otorga relevancia a los censos de viviendas como operativos estadísticos y fuentes de datos necesarios para la producción del conocimiento relativo a este fenómeno. A su vez, el autor precitado aclara que la vivienda no es menos turística que otras formas de alojamiento, tanto como el establecimiento comercial que brinda hospedaje no es únicamente para uso turístico, tal como se exemplificó en la introducción. “(...) la naturaleza de la infraestructura, y en especial el alojamiento por ser nuestro objetivo, no le proporciona el significado turístico, sino que es la situación la que se lo otorga” (2005, p. 60).

El fenómeno de la segunda residencia adquiere trascendencia social y académica a mediados del siglo XX (Hiernaux, 2006), cuando “(...) el ocio y el tiempo libre comienzan a ser importantes, al mismo tiempo que las condiciones de vida se deterioran en las ciudades” (Díaz Hernández y Domínguez Mújica, 2015, p. 548). En base a los recién citados autores, se puede decir que, con el tiempo, se establecieron principalmente tres grupos. Por un lado, las casas ubicadas en proximidades al lugar de residencia habitual y que suelen ser el destino de las escapadas de fin de semana, feriados y días festivos, por otro, los departamentos localizados en frentes urbanos costeros, y finalmente, las viviendas radicadas en pueblos o pequeñas localidades asociadas al origen familiar y lo hereditario.

Respecto al alquiler de viviendas para uso turístico, lo más sobresaliente en los últimos años fue la consolidación de un nuevo actor social turistificador e interviniente en la intermediación entre oferta y demanda turística, representado por plataformas digitales como Airbnb y Booking. Diaz Parra y Sequera (2021) indican que la proliferación de esta alternativa de alojamiento se asocia más a un extractivismo urbano y rentismo inmobiliario que a una práctica cercana a los principios de una economía colaborativa, tal como se planteaba en sus orígenes. El conocimiento sobre el impacto territorial que en América Latina genera este tipo de plataformas es aún incipiente. No obstante, la posibilidad de contar con datos provenientes del sitio web Inside Airbnb permitió a Lerena Rongvaux (2022) explorar la dinámica del alquiler temporario y la mercantilización de la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hasta ahora el único punto de la Argentina sobre el que dicho sitio difunde información.

En relación a la hotelería convencional y la turistificación contemporánea, Calle Vaquero (2019) subraya que las opciones de alojamiento en residencias compiten cada vez más con el sector hotelero. La figura del hotel dejó de ser un protagonista indiscutible de la escena turística (García Andreu, 2005), y tras ello se encuentran factores no solo económicos, sino también políticos y culturales.

Finalmente, respecto al turismo serviciado se aclara que abarca “todos aquellos establecimientos que se dedican profesional y habitualmente a proporcionar alojamiento a las personas, mediante precio, con o sin servicios de carácter complementario” (Mestres Soler, 1999, como se citó en Naradowski, Remes Lenicov y Mallamace, 2014, p. 873). En la actualidad, variables como categoría, dimensiones, localización, funcionamiento independiente o bajo franquicia y servicios incluidos configuran una oferta diversa y compleja de analizar. La multiplicidad de formas que adquirió con el paso del tiempo este tipo de establecimientos guarda relación con la evolución misma del turismo y el empeño del sector privado por adecuar

su oferta y satisfacer una demanda cada vez más específica en términos de calidad de atención. “Argentina acompaña esta tendencia fundamentalmente en estos últimos años, con el desarrollo de una oferta de alojamientos muy diversificada” (Secretaría de Turismo de la Nación [SECTUR], 2008, p. 11). No obstante, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) clasifica entre establecimientos hoteleros y parahoteleros. Mientras que los primeros son aquellos categorizados como hoteles de 1 a 5 estrellas, apart hoteles y hoteles boutique, el segundo tipo engloba a hoteles sindicales, albergues, cabañas, bungalows, hospedajes, bed & breakfasts, hosterías y hostels, entre otras opciones (INDEC, 2020). La turistificación está profundamente ligada al sector hotelero y parahotelero, puesto que este alude a un actor clave en la transformación y adaptación de los territorios al turismo. El crecimiento de la demanda turística incentiva nuevas construcciones, ampliaciones y modernizaciones de los equipamientos ya existentes, cambios en la dinámica de barrios turísticos y mayor nivel competencia y especialización entre los lugares de destino.

## 2. Materiales y métodos

A continuación, se presentan las fuentes de datos halladas para dar respuesta al objetivo planteado. En base a las nociones de turismo residenciado y serviciado, estas serán utilizadas para revelar cambios y continuidades en la estructura territorial y distribución espacial del alojamiento en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires.

### 2.1. Fuente relativa al turismo residenciado

Tal como especifica Lucero (2022), los Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (CNPHyV) son operativos universales, simultáneos y periódicos que tienen la finalidad de conocer la cantidad, características sociodemográficas y distribución espacial de la población, y de otras unidades de cuenta u observación que se fueron añadiendo a lo largo del siglo XX, como son la vivienda y la familia (reemplazada a partir del siglo XXI por el concepto de hogar). Con el objetivo de focalizar el planteo de políticas públicas, la organización de estos relevamientos comprende la clasificación entre viviendas particulares y viviendas colectivas o institucionales. Específicamente, a la vivienda particular se la define como aquella “destinada a alojar personas que viven bajo un régimen de tipo familiar, sean parientes o no [, pudiendo] haber sido construidas con fines habitacionales o estar adaptadas para alojar personas” (INDEC, 2023, p. 95). Para el registro y la clasificación de las viviendas particulares, se suele establecer una categoría censal u opción de respuesta que guarda relación con el turismo residenciado. Pese a esta afirmación, “(...) la cuantificación de las plazas de alojamiento de carácter inmobiliario ligado, en principio a la actividad turística, resulta difícil” (García Andreu, 2005, p. 56).

La Tabla 1 es el resultado del seguimiento realizado a través de documentos oficiales correspondientes a los censos de 1991, 2001, 2010 y 2022. El motivo por el cual se parte del operativo correspondiente a la década del noventa es que fue el primero en el cual se instauraron categorías de desocupación de la vivienda. En dicha tabla se pueden apreciar cambios y continuidades vinculadas a la variable denominada generalmente como *condición de ocupación de la vivienda* y que, en parte, remiten a la historia del ocio, tiempo libre y turismo. De forma ininterrumpida, estos aspectos se sostienen como una preocupación y ocupación del INDEC, aunque en los sucesivos censos se plasman modificaciones terminológicas que parecen ir a destiempo de los cambios sociales, del mismo modo que Lucero (2022) reveló para el caso de otras variables no necesariamente vinculadas a la vivienda.

**Tabla 1. Evolución de la categoría censal afín al turismo residenciado\***

Censo	Variable	Categoría/opción	Definición
1991	Condición de ocupación de la vivienda (desocupada).	La vivienda se usa para veraneo o fin de semana.	Vivienda particular utilizada en períodos de descanso, tanto de fin de semana como por vacaciones. Por ejemplo: casa-quinta, viviendas en country clubs o en zona de veraneo (INDEC, 1994, p. 19).
2001	Motivo de no realización de la entrevista.	La vivienda se usa para vacaciones o fin de semana.	Vivienda construida originalmente para que habiten personas que en el momento del censo, no está habitada por las mismas y se utiliza en períodos de descanso, tanto de fin de semana como por vacaciones. Por ejemplo: casa quinta, viviendas en country, en clubes, en zonas de vacaciones (INDEC, s/d, p. 3).
2010	Condición de ocupación de la vivienda (desocupada).	La vivienda se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal.	Vivienda construida originalmente para que habiten personas, pero que la noche de referencia del Censo no tuvo personas que pasaran la noche, y que se utiliza en períodos de descanso (fin de semana, vacaciones) o en otro uso temporal (alquiler a extranjeros, viajes de trabajo). Por ejemplo: casa quinta, viviendas en country, en clubes, en zonas de veraneo o vacaciones de invierno (INDEC, 2017, p. 4).
2022	Condición de ocupación de la vivienda (desocupada).	La vivienda se usa para vacaciones, fin de semana, como segunda residencia u otro uso temporal.	Vivienda construida originalmente para que habiten personas pero que se utiliza en períodos de descanso (fin de semana, vacaciones) o bien para otro uso temporal (por ejemplo, alquiler temporal a extranjeros, viajes de trabajo) y en la que, al momento del Censo, no viven personas. Por ejemplo: casa quinta, viviendas en barrios privados, en clubes, en zonas de veraneo o utilizadas para vacaciones de invierno (INDEC, 2024, p. 11).

\* Los cambios señalados en negrita están a cargo del autor.

Fuente: INDEC (1994, s/d, 2017 y 2024). Elaboración propia

Pese a que la noción de vacaciones se extiende socialmente en Argentina durante la década del cuarenta del siglo XX por medio del proceso de sanción del derecho a las vacaciones pagas y el contexto de democratización del bienestar (Pastoriza, 2011), cuatro décadas después, durante la ronda censal de los años noventa, el organismo estatal optó por incorporar en la categoría censal la expresión veraneo. Esta se vincula a “un turismo masificado, banal e incluso alienador para la clase trabajadora” (Obrador, Crang y Travlou, 2009, como se citó en Domínguez *et al.*, 2016, p. 136), y ya no era la única forma de turismo existente en Argentina.

Asimismo, la referencia explícita al concepto de segunda residencia se manifiesta recién en el censo del año 2022, estando alejado del período señalado en el apartado anterior como origen del fenómeno. Con anterioridad a este operativo, García declaraba que “A diferencia de

la mayor parte de los países desarrollados, (...), en los censos oficiales argentinos es realmente difícil estimar la cantidad de viviendas que se encuentran clasificadas como “segundas residencias”” (2018, p. 246).

La extensión cada vez mayor de la categoría censal y de su correspondiente definición conlleva a reflexionar sobre la progresiva complejidad que representa precisar la realidad social y la turistificación de la vida cotidiana como proceso distintivo de la contemporaneidad (Lanford, 1995, como se citó en Hiernaux, 2000). No por nada se añade en 2010 una terminación general como: *u otro uso temporal*. A su vez, cambios en los ejemplos incluidos en las definiciones institucionales, como el viraje de country a barrio privado y la separación entre vacaciones de verano e invierno, denotan el esfuerzo del INDEC por refinar y abarcar las distintas realidades posibles, aunque al mismo tiempo parecen poseer cierto sesgo metropolitano.

Más allá de estos y otros debates que inspira la Tabla 1, en términos operativos, el mecanismo que indica el INDEC a los censistas para definir esta cualidad de la vivienda es la averiguación con los vecinos inmediatos. Esto conduce a recapacitar sobre el grado de subjetividad que recubre al dato. Precisamente, en uno de los documentos que evalúa la calidad de los datos correspondientes al censo de 1991 (INDEC, 1997) se hace referencia a esta variable como una de las que presenta mayores niveles de error, producto de la no respuesta o la marca múltiple asentada por los censistas. Ese informe refiere a la existencia de casos en los cuales se consignó más de una causa de desocupación, citando como ejemplo las categorías *se usa para veraneo o fin de semana y está en alquiler o venta*. Casualmente, los municipios que se ubican por fuera del Área Metropolitana de Buenos Aires, rotulados por el INDEC como *Resto de la provincia* (entre ellos se encuentran los que integran el sudeste bonaerense), son señalados como aquellos que registran mayor frecuencia de esta clase de invalidez. Debido a ello, en el mismo documento el INDEC reconocía que, a futuro, esta variable requiere mayor atención, en vistas de evitar problemas conceptuales y operacionales que puedan afectar la validez de los datos. A pesar de estos señalamientos, “en la mayoría de los casos los valores tienden a ubicarse por debajo de los umbrales de tolerancia establecidos por Argentina y que respetan en general las normas internacionales” (INDEC, 1997, p. 21). Debido a que en censos posteriores se revela la continuidad de esta problemática, queda en evidencia la complejidad que representa relevar la condición de ocupación de la vivienda en un territorio muy poblado y heterogéneo como la Provincia de Buenos Aires. Si bien el análisis en profundidad de este asunto escapa al objetivo del presente trabajo, amerita a futuro mayor reflexión.

## 2.2. Fuentes relativas al turismo serviciado

Como ya se dijo, en los CNPHyV se distingue entre vivienda particular y colectiva o institucional. Respecto a estas últimas, la definición del último censo de Argentina detalla que son:

viviendas de alojamiento construidas o adaptadas para albergar personas de un modo permanente o temporario, sujetas a reglamentos de convivencia y comportamiento que se plasman en normativas específicas y reconocidas por la sociedad en general, de carácter administrativo, militar, religioso, de salud, de privación de la libertad, de trabajo, de educación, servicios, etc., y que al momento del Censo estén ocupadas por al menos una persona que resida allí la mayor parte de la semana. Se excluyen las viviendas colectivas que estén deshabitadas al momento del Censo (INDEC, 2024, p.5).

Para que en la siguiente sección se haga una correcta interpretación de la información, retener las últimas líneas de la cita anterior es fundamental, puesto que develan una

característica sin precedente en la historia de los censos argentinos. Se hace referencia a la implementación de un censo de derecho, es decir, un conteo de personas que considera el lugar de residencia habitual, y no a un censo de hecho, o un recuento de la población basado en una noche de referencia o un momento preestablecido, que era lo tradicional en los censos nacionales. Mientras que las viviendas particulares se censan haya o no población residiendo en ellas, en el caso de las viviendas colectivas, el último censo incluyó solamente a las que representaron para alguien su lugar de residencia habitual. Vale explicar que el operativo de viviendas colectivas se basa en registros administrativos que actualiza el INDEC y que, generalmente, implica recorridos y contactos con las autoridades de cada institución previos al feriado nacional declarado por el día del censo.

Al igual que en el caso anterior, entre las categorías censales que derivan de la variable nombrada como *tipo de vivienda colectiva* se encuentra una opción de respuesta que remite al turismo serviciado, y cuya expresión se fue modificando con el transcurrir del tiempo. Mientras que en 1991 se utilizó simplemente el término *hotel* y en 2001 a dicho vocablo se le incorporó la adjetivación *turístico*; en 2010 y 2022 se mantuvo esa locución, aunque en el último caso se confeccionó una categoría compuesta, anteponiendo el término *alojamiento turístico*. Esta última decisión del INDEC pone de manifiesto que no todos los establecimientos que ofrecen servicio de hospedaje son estrictamente hoteles, aunque (una vez más) parece exemplificarse un aprendizaje tardío si se tiene en cuenta que marcos legales como la Ley Nacional de Turismo N° 25.997, sancionada en 2004, ya distingue entre hoteles y otros tipos de alojamiento. Pese a los cambios mencionados, la definición de esta categoría censal elaborada por el organismo estatal no sufrió alteraciones, más allá de algunos ejemplos. La siguiente cita es la versión correspondiente al último censo:

vivienda colectiva que aloja en forma transitoria huéspedes que siguen un régimen especial caracterizado por el pago diario, semanal o quincenal del importe del alojamiento en cuartos amoblados. Generalmente están encuadrados bajo la legislación vigente para este tipo de establecimientos, que se exhibe en lugares visibles (INDEC, 2024, p. 7).

La segunda fuente a destacar es el Censo Nacional Agropecuario (CNA). Estos relevamientos particulares forman parte de la infraestructura estadística del INDEC y se encargan de informar sobre los cambios que se producen en el sector agropecuario, estableciendo una base de datos georreferenciada necesaria para la implementación de programas y políticas públicas, el fortalecimiento de la competitividad del sector y el mejoramiento del conocimiento sobre las actividades agropecuarias desarrolladas en el país. En este caso, la unidad de cuenta es la explotación agropecuaria (EAP), entendida como unidad de producción agrícola, pecuaria o forestal no menor de 500 m<sup>2</sup>, ubicada dentro de una misma provincia, y que está organizada bajo un único tipo jurídico y algún medio de producción en común entre todas sus parcelas (INDEC, 2018).

El avance de la turistificación sobre territorios rurales y periurbanos, causados no solo por una demanda creciente de contacto con lo rural, las raíces culturales y el verde, sino también por una oferta heterogénea impulsada por el Estado, comunidades locales y productores agropecuarios con distintos niveles de capitalización, condujo a que el turismo y la prestación de otros servicios sean objeto de relevamiento censal. Específicamente, como resultado de los operativos de 2002 y 2018<sup>2</sup>, se difundieron cifras sobre cantidad de EAPs con hospedaje por partido/departamento, entre otras variables que, si bien no refieren a la dimensión alojamiento,

<sup>2</sup> Si bien en el año 2008 hubo otro CNA, este operativo presentó dificultades en términos de cobertura territorial en algunas jurisdicciones, por lo que se considera un censo incompleto (INDEC, 2018).

ya fueron objeto de análisis tanto a escala nacional como regional (Gordziejczuk y Mikkelsen, 2023a y b).

La tercera fuente de datos identificada es la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). Este es un operativo estadístico llevado adelante por el INDEC y el Área de Turismo de Nación. Como toda encuesta, los datos se relevan a partir de una muestra, en este caso de establecimientos hoteleros y parahoteleros radicados en 49 destinos turísticos que reúnen al 80% de las plazas disponibles<sup>3</sup> en cada una de las regiones que constituyen el Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable. En base a este último, la Provincia de Buenos Aires conforma una región en sí misma, y cuatro de los cinco centros urbanos que participan del relevamiento se encuentran dentro del sudeste bonaerense: Mar del Plata, Pinamar, Tandil y Villa Gesell; quedando por fuera de este análisis Bahía Blanca, ubicada en el sudoeste provincial.

Con una periodicidad mensual, desde el inicio de su relevamiento en 2004 se fueron ampliando tanto las localidades como los indicadores que integran la encuesta, aunque también vale destacar que, apenas emprendido el relevamiento, un indicador sensible como el número de personal ocupado en establecimientos hoteleros y parahoteleros se dejó de difundir. Para una explicación más específica sobre esta fuente puede ser consultado el documento metodológico del INDEC (2020).

Al igual que en los casos anteriores, en la próxima sección se tienen en cuenta indicadores que aluden estrictamente al equipamiento que ofrece alojamiento y que, a su vez, se sostienen a lo largo de los más de 20 años de implementación que lleva la encuesta. Se hace referencia al número de establecimientos. Si bien existen otros indicadores que se mantienen desde 2004 hasta la actualidad, como por ejemplo la duración de la estadía promedio y los porcentajes de ocupación de habitaciones y plazas, aquí no se consideran porque exceden el análisis más allá del objetivo propuesto y ponen en juego otra dimensión sumamente importante para el estudio de la turistificación, como es la demanda turística, la cual amerita su propio abordaje.

La cuarta y última fuente estadística a mencionar es el Padrón Único Nacional de Alojamiento (PUNA), que está a cargo de la Dirección Nacional de Mercados y Estadística (DNMyE), perteneciente al Área de Turismo de Nación. Se trata de una base que contiene información aportada, en primer lugar, por los organismos provinciales y municipales de turismo a través de los registros administrativos y las instancias de fiscalización que resultan de los procesos de habilitación de servicios de alojamiento y, en segundo lugar, por el INDEC, puesto que también incluye al marco poblacional de la EOH, entre otras fuentes secundarias. Los datos se actualizan con una frecuencia anual y se encuentran disponibles para el período 2014-2024.

En el sitio web del Sistema de Información Turística de la Argentina (SINTA) se halla el acceso a los datos del PUNA mediante un tablero interactivo<sup>4</sup>. Además de poder conocer el stock de establecimientos por año y según región, provincia, departamento/partido, localidad y tipo de alojamiento (hotelero, parahotelero u otro), también se detalla el total de plazas, habitaciones y unidades, es decir, departamentos, cabañas o *bungalows* ofrecidos bajo una misma entidad comercial.

<sup>3</sup> Se hace referencia al “número total de camas fijas y supletorias. Las camas matrimoniales se contabilizan como dos plazas” (INDEC, 2020, p. 11).

<sup>4</sup> <https://tableros.yvera.tur.ar/puna/>

### 2.3. Sobre la aplicación de las fuentes

La Tabla 2 recupera las 5 fuentes estadísticas presentadas, añadiendo información sobre los indicadores que se incluyen entre los resultados, junto con sus máximos niveles de desagregación espacial. En el caso de los CNPhyV, para el universo de viviendas particulares, la unidad espacial más pequeña sobre la cual se difunden datos son los radios censales, espacios territoriales que tienen una determinada cantidad de viviendas a relevar y se clasifican en urbanos (300 viviendas aproximadamente), rurales (donde las viviendas se distribuyen en campo abierto en forma diseminada) y rurales mixtos (con población en campo abierto y agrupada en pequeños poblados o bordes amanzanados de localidades). Por su parte, para los CNA y el universo de viviendas colectivas de los CNPhyV, la información se divulga, como máximo, a nivel de departamento/partido, en cumplimiento del secreto estadístico. Finalmente, la EOH y el PUNA permiten llegar hasta el nivel de localidad. Respecto al PUNA, se especifica que los datos se presentan geocodificados y homologados con la Base de Asentamientos Humanos de la República Argentina (BAHRA), primera base de datos oficial normalizada de localidades, parajes, entidades y bases antárticas del territorio nacional.

**Tabla 2. Características de las fuentes estadísticas oficiales sobre alojamiento**

Modalidad	Fuente	Temporalidad	Indicador representativo del proceso de turistificación	Máximo nivel de desagregación espacial posible
Turismo residenciado	CNPhyV particulares	1991, 2001, 2010 y 2022	Porcentaje de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) Tasa de crecimiento anual intercensal (TCAI) %	Radio censal (excepto 1991)
Turismo serviciado	CNPhyV colectivas	1991, 2001, 2010 y 2022	Viviendas colectivas censadas como alojamiento turístico sobre el total regional Tasa de crecimiento anual intercensal (TCAI) %	Departamento/ Partido
	CNA	2002 y 2018	Variación porcentual de EAPs con alojamiento EAPs con alojamiento sobre el total regional	Departamento/ Partido
	EOH	2004 a 2024	Promedio anual y mensual de alojamientos	Localidad
	PUNA	2014 a 2024	Variación porcentual del total de alojamientos	Localidad

		(hoteleros parahoteleros)	y	
--	--	------------------------------	---	--

### Elaboración propia

En relación a la primera fuente, la forma de sobrelevar la dificultad que supone, en términos operativos, trabajar con una categoría censal que, relevamiento tras relevamiento, cambia de denominación consiste en utilizar una expresión generalizada como la de viviendas de potencial uso turístico (VPUT). Si bien esta decisión metodológica se sostiene en la recomendación de Cortina, Martínez y Varela (2002), Domínguez *et al.* (2016) reconocen que considerar esta locución como base para cuantificar el turismo residenciado encuentra entre sus problemáticas la disponibilidad del dato únicamente cada 10 años.

Dependiendo de la naturaleza del dato, los indicadores a los que se apela son tasas de crecimiento anual intercensal (TCAI %), calculadas mediante la fórmula exponencial<sup>5</sup>, variaciones porcentuales y promedios anuales o mensuales, tanto de viviendas como de establecimientos hoteleros y parahoteleros. Entre los dos primeros cómputos radica una diferencia clave, ya que la variación relativa solo muestra una modificación, o no, respecto de un valor inicial, encubriendo el ritmo en el que se produce el cambio. En el caso de la EOH, la difusión mensual de estadísticas posibilita representar gráficamente la fluctuación interanual, pudiéndose abordar la estacionalidad a partir de una periodización de la serie de datos.

Para la elaboración de la cartografía temática se hace uso del SIG de acceso libre QGIS y para su análisis e interpretación se recuperan lecturas y aportes procedentes de fuentes bibliográficas e institucionales. Así se pretende integrar lo que Murray y Martínez-Caldentey (2020) definen como posturas ortodoxa y crítica en el estudio del turismo. Mientras que la primera se basa en el empleo de metodologías cuantitativas, la segunda centra su atención sobre causas y contextos, acudiendo para ello a métodos cualitativos. Precisamente, los autores citados expresan la importancia de fortalecer el estudio a escala regional del turismo y la desigualdad (en este caso, espacial) mediante la combinación del análisis espacial-cuantitativo y los aportes provenientes, por ejemplo, de la Geografía crítica.

## 2. Resultados y discusión

### 3.1. Mapeo y análisis del turismo residenciado

Si bien la primacía de Mar del Plata como destino turístico en el marco del sudeste bonaerense lejos está de considerarse un dato novedoso, en la Tabla 3 se refleja esa diferencia, puesto que General Pueyrredon sobresale frente al resto de los partidos que integran el sudeste bonaerense, no solo en términos demográficos, sino también habitacionales (viviendas particulares y VPUT). Los datos relativos también dejan documentada la importancia del turismo en otros destinos del frente marítimo bonaerense que, en diferentes momentos históricos, dieron acogida a sectores sociales que, impulsados por la distinción social y la menor popularidad, se alejaron de Mar del Plata y arribaron a localidades asentadas en partidos como General Alvarado, Mar Chiquita, Pinamar y Villa Gesell (Bertонcello, 2006; Pastoriza, 2011). La relevancia del turismo en la región puede valorarse tomando de parámetro el último censo, el cual reveló que las VPUT representan más de la mitad de las viviendas desocupadas (53,6%) y el 20% del total nacional.

<sup>5</sup>  $r = ((\ln(Nf/Ni))/t) * 1000$

Donde  $\ln$  es logaritmo natural;  $Nf$  es la población final;  $Ni$  es la población inicial, y  $t$  es el tiempo en años exactos.

**Tabla 3. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: población, viviendas particulares, viviendas de potencial uso turístico (VPUT) y tasas de crecimiento anual intercensal (TCAI) (%), 1991, 2001, 2010 y 2022**

Partido	15 de mayo de 1991				17 de noviembre de 2001			
	Población	Viviendas particulares	VPUT		Población	Viviendas particulares	VPUT	
			Total	%			Total	%
Ayacucho	19.634	7.286	178	2,4	19.669	7.796	215	2,8
Balcarce	41.194	13.965	193	1,4	42.039	15.684	278	1,8
Gral. Alvarado	30.385	21.363	8.296	38,8	34.391	22.922	8.979	39,2
Gral. Madariaga	16.923	5.929	73	1,2	18.286	6.628	128	1,9
Gral. Pueyrredon	532.845	257.366	51.894	20,2	564.056	285.599	60.897	21,3
Lobería	17.647	6.260	99	1,6	17.008	6.822	96	1,4
Maipú	10.042	3.682	30	0,8	10.193	3.798	34	0,9
Mar Chiquita	14.884	9.298	3.065	33,0	17.908	10.998	3.494	31,8
Necochea	84.581	35.282	5.378	15,2	89.096	38.853	5.044	13,0
Pinamar	10.316	14.572	8.566	58,8	20.666	19.019	9.648	50,7
San Cayetano	8.687	3.537	36	1,0	8.119	3.511	93	2,6
Tandil	101.228	33.849	328	1,0	108.109	40.992	494	1,2
Villa Gesell	16.012	21.111	12.594	59,7	24.282	23.146	11.308	48,9
<b>Total</b>	<b>904.378</b>	<b>433.500</b>	<b>90.730</b>	<b>20,9</b>	<b>973.822</b>	<b>485.768</b>	<b>100.708</b>	<b>20,7</b>

**Tabla 3. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: población, viviendas particulares, viviendas de potencial uso turístico (VPUT) y tasas de crecimiento anual intercensal (TCAI) (%), 1991, 2001, 2010 y 2022 (continuación)**

Partido	27 de octubre de 2010				18 de mayo de 2022			
	Población	Viviendas particulares	VPUT		Población	Viviendas particulares	VPUT	
			Total	%			Total	%
Ayacucho	20.337	8.408	110	1,3	21.977	9.864	365	3,7
Balcarce	43.823	17.444	282	1,6	48.982	20.449	330	1,6
Gral. Alvarado	39.594	25.095	7.412	29,5	45.526	28.946	9.004	31,1
Gral. Madariaga	19.747	7.636	144	1,9	22.624	9.204	202	2,2

Gral. Pueyrredon	618.989	307.404	49.036	16,0	667.082	342.942	41.087	12,0
Lobería	17.523	7.189	134	1,9	18.243	8.073	227	2,8
Maipú	10.188	4.332	65	1,5	11.323	4.893	77	1,6
Mar Chiquita	21.279	14.266	3.840	26,9	33.110	20.932	5.818	27,8
Necochea	92.933	41.778	4.685	11,2	102.110	49.150	4.453	9,1
Pinamar	25.728	24.369	10.162	41,7	39.449	30.563	13.595	44,5
San Cayetano	8.399	3.783	187	4,9	8.994	4.635	321	6,9
Tandil	123.871	50.450	552	1,1	145.575	64.951	754	1,2
Villa Gesell	31.730	30.793	12.395	40,3	37.463	28.655	11.591	40,5
<b>Total</b>	<b>1.074.141</b>	<b>542.947</b>	<b>89.004</b>	<b>16,4</b>	<b>1.202.458</b>	<b>623.257</b>	<b>87.824</b>	<b>14,1</b>

**Tabla 3. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: población, viviendas particulares, viviendas de potencial uso turístico (VPUT) y tasas de crecimiento anual intercensal (TCAI) (%), 1991, 2001, 2010 y 2022 (continuación)**

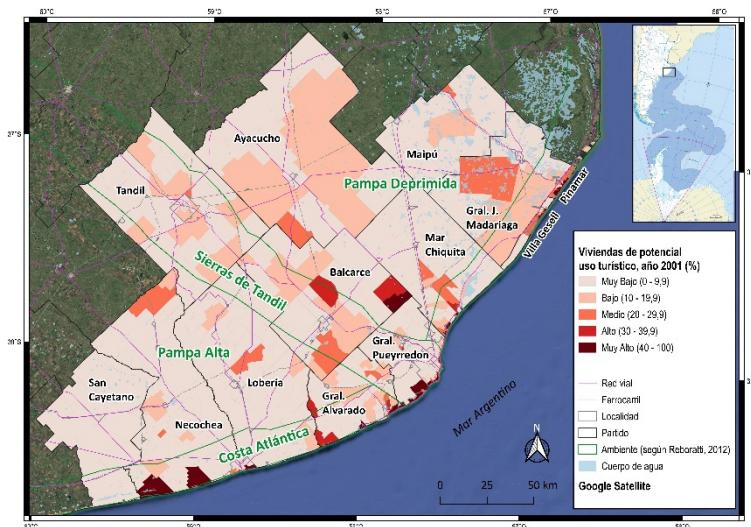
Partido	TCAI %o					
	Población			VPUT		
	1991-2001	2001-2010	2010-2022	1991-2001	2001-2010	2010-2022
Ayacucho	0,2	4,1	6,6	17,8	-82,6	102,5
Balcarce	1,9	5,1	9,5	34,4	1,8	13,4
Gral. Alvarado	11,7	17,4	11,9	7,5	-23,6	16,6
Gral. Madariaga	7,3	9,5	11,6	53,0	14,5	28,9
Gral. Pueyrredon	5,4	11,5	6,4	15,1	-26,7	-15,1
Lobería	-3,5	3,7	3,4	-2,9	41,1	45,1
Maipú	1,4	-0,1	9,0	11,8	79,9	14,5
Mar Chiquita	17,4	21,3	37,8	12,4	11,6	35,5
Necochea	4,9	5,2	8,0	-6,0	-9,1	-4,3
Pinamar	65,5	27,0	36,5	11,2	6,4	24,9
San Cayetano	-6,4	4,2	5,9	89,5	86,1	46,2
Tandil	6,2	16,8	13,8	38,6	13,7	26,7
Villa Gesell	39,3	33,0	14,2	-10,2	11,3	-5,7
<b>Total</b>	<b>7,0</b>	<b>12,1</b>	<b>9,6</b>	<b>9,8</b>	<b>-15,2</b>	<b>-1,1</b>

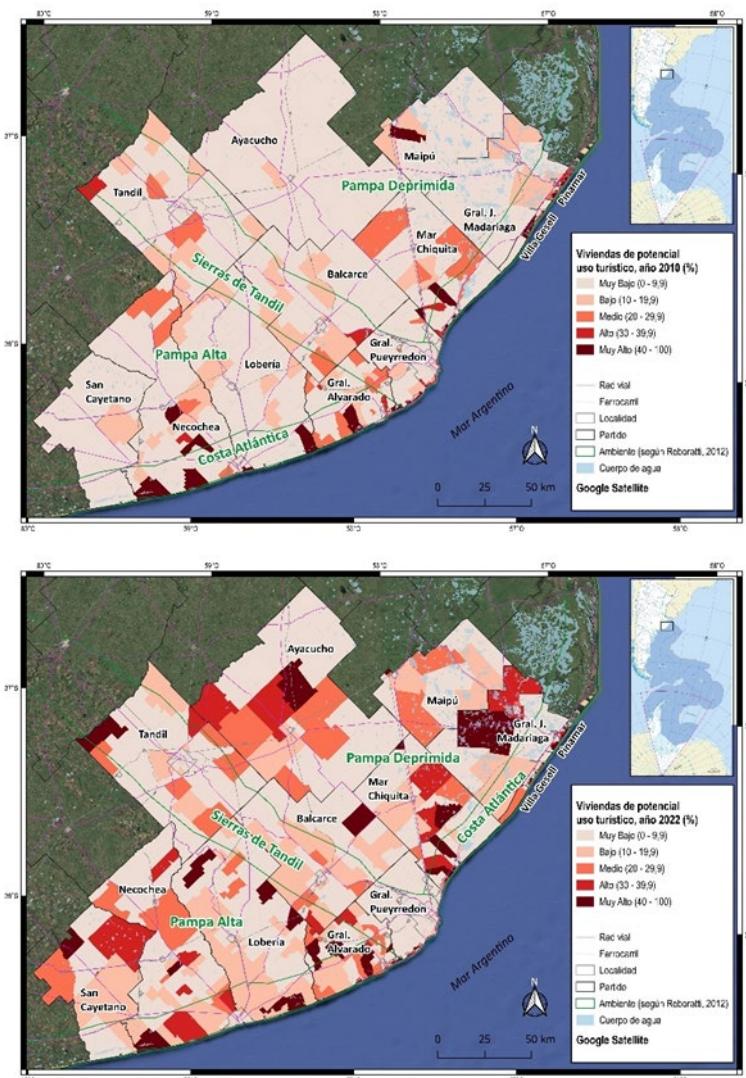
Fuente: INDEC, CNPyV 1991 y CNPhyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

En el sudeste bonaerense, el porcentaje de VPUT fue disminuyendo entre 1991 y 2022, a pesar de que durante el primer período intercensal se haya producido un aumento del valor absoluto. Como posible explicación se piensa en el mayor peso relativo que adquiere el posicionamiento de la región como ámbito de residencia permanente. Esta declaración se sostiene en las tasas de crecimiento demográfico positivas que registran casi todos los municipios durante los últimos tres períodos intercensales y se enlaza con múltiples factores, como pueden ser las oportunidades laborales, el acceso a servicios, la disponibilidad de terrenos, las redes familiares y comunitarias y las preferencias climático-ambientales. Pese a que este dato global parezca significar lo opuesto a un proceso de turistificación, la mayoría de las jurisdicciones llevan tres etapas consecutivas con tasas de crecimiento de VPUT positivas, aunque a ritmos irregulares. En realidad, son los partidos que albergan a destinos turísticos maduros y de fuerte tradición urbana, como General Pueyrredon, Necochea y Villa Gesell, aquellos que exhiben dos o tres períodos intercensales con crecimiento negativo de VPUT, acompañados, no obstante, por tasas de crecimiento poblacional positivas.

Para entrar más en detalle, los mapas de la Figura 1 muestran la evolución espacial del porcentaje de VPUT por radio censal. No se incluye la distribución espacial correspondiente a 1991 porque, según consulta al INDEC, y tal como se exhibió en la Tabla 2, para ese censo únicamente están disponibles los datos hasta el nivel de partido/departamento. Se optó por mantener los intervalos de clase definidos por García (2018), quien en su propuesta de Índice de Residencias Secundarias (IRS) toma en cuenta las mismas variable, categoría censal y tipo de unidad espacial de análisis.

**Figura 1. Sudeste de la Provincia de Buenos Aires: evolución espacial del porcentaje de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) por radio censal, 2001, 2010 y 2022**





Fuente: INDEC, CNPHyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

Cada mapa puede ser analizado individualmente, considerando el contexto propio de su época. Sin embargo, pensar en la turistificación de los territorios desde la perspectiva del análisis espacial implica centrar la atención sobre los cambios que se revelan al comparar las distintas distribuciones espaciales obtenidas. En este sentido, el cambio más evidente se observa entre 2010 y 2022, como consecuencia de que varios radios no pertenecientes a las zonas turísticas más comunes, como son en este caso la Costa Atlántica y las Sierras de Tandil, adquieren porcentajes altos y muy altos de VPUT. Al igual que en otras partes del mundo, resalta la importancia del turismo residenciado sobre áreas litorales, aunque también su presencia se vuelve cada vez mayor en espacios no litorales (García Andreu, 2005).

Sin duda, complementar el análisis de la cartografía con la indagación en la base de datos y la exploración en imágenes satelitales lleva a una mejor interpretación de la realidad. Al haber “múltiples tipos de ensamblajes de turismo residencial y, por tanto, múltiples y diferentes dinámicas” (Aledo y Nogués-Pedregal, 2019, p. 116), el análisis que se despliega en los siguientes párrafos intenta adentrar en la heterogeneidad de situaciones que se revelan al realizar un seguimiento por la evolución de los porcentajes según tipo de radio censal y localidad, aunque también advertir respecto a determinados errores o puntos críticos que acarrea esta fuente de información.

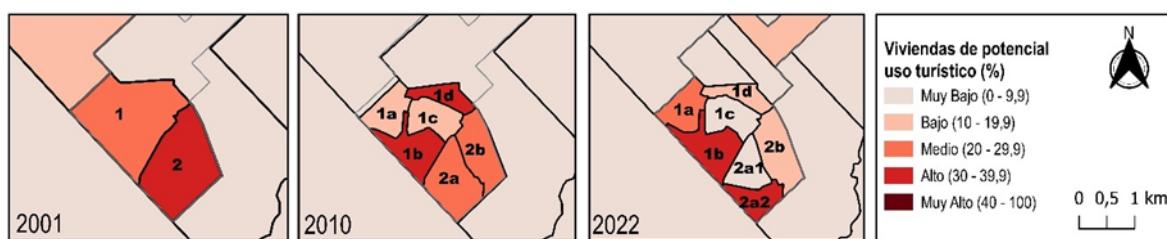
La triangulación de datos antedicha permite expresar que la mayor parte de los radios que sobresalen entre 2010 y 2022 son de tipo rural y presentan viviendas distribuidas de forma dispersa. Si bien son radios de considerable superficie, su total de viviendas particulares varía entre unos pocos ejemplares y algunas decenas, dado que el uso de esos territorios se vincula con las actividades agropecuarias tradicionales del sudeste bonaerense. En algunos casos, el despunte de estas unidades espaciales coincide con la presencia de elementos de potencial atracción y valorización paisajística, como sierras y lagunas, y residencias que ostentan elementos representativos del disfrute y la recreación (típicos de casa quinta), como piscinas y espacios parquizados. No obstante, en otros casos, la ausencia de esta clase de recursos turístico-recreativos y amenidades conduce a pensar en la tracción de otros factores explicativos, no necesariamente relacionados al turismo, como por ejemplo el despoblamiento rural vinculado al agro, que trae aparejado la desocupación de viviendas. Esta problemática afecta, principalmente, a los hábitats de ruralidad dispersa, debido a hechos como la menor oferta laboral y presencia de servicios, como así también el avance de la tecnología y del transporte, que generan la posibilidad de que los productores agropecuarios y sus familias opten por otros espacios de residencia habitual (Ares, Mikkelsen y Rodríguez, 2022). En esta instancia del planteamiento vale recordar que, tal como se expuso en la Tabla 1, a partir del año 2010 la categoría censal objeto de análisis añadió la referencia a otros usos temporales de la vivienda, utilizando como ejemplos no solo el alquiler a extranjeros, sino también los viajes por trabajo. Estas observaciones y reflexiones aportan a la comprensión de la amplia gama de realidades que recaen dentro de esta categoría censal en un abordaje a escala regional, o que no solo contempla áreas urbanas y costeras. Algunas de esas realidades pueden estar situadas en las antípodas del tridente ocio-recreación-turismo, y ser representativas de otras motivaciones que implican un desplazamiento mayor a una noche por fuera del espacio de vida habitual, como por ejemplo, si se trata de viviendas cuyo uso estacional se debe a labores que demandan presencialidad en el marco de una campaña agrícola-ganadera.

Al margen de esta discusión, se detectan radios cuyo porcentaje de VPUT descendió censo tras censo, probablemente no solo debido a un aumento en la construcción de nuevas viviendas destinadas a un uso permanente, sino también al viraje en la función de viviendas preexistentes, pasando de residencial temporal a residencial permanente, tal como Ferrando, Sagua y Ares (2022) han expuesto para el caso de localidades que se ubican sobre la franja costera de los partidos de Mar Chiquita y General Pueyrredon.

De forma inversa, se reconocen unidades espaciales que registraron un porcentaje de VPUT cada vez más elevado. Esto ocurre independientemente de que se haya acrecentado o no el total de viviendas particulares.

Entre las localidades que pertenecen al interior del sudeste bonaerense, sobresalen por sostener en el tiempo radios censales con altos porcentajes Villa Laguna La Brava en Balcarce, Sierra de los Padres y Colinas Verdes en General Pueyrredon y La Armonía en Mar Chiquita. En algunos de estos asentamientos, la desagregación de radios entre censos consecutivos permite apreciar cada vez más sus desigualdades internas. La Figura 2 ejemplifica este hecho a partir del caso de Sierra de los Padres.

**Figura 2. Sierra de los Padres: evolución espacial del porcentaje de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) por radio censal, 2001, 2010 y 2022**



Fuente: INDEC, CNPHyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

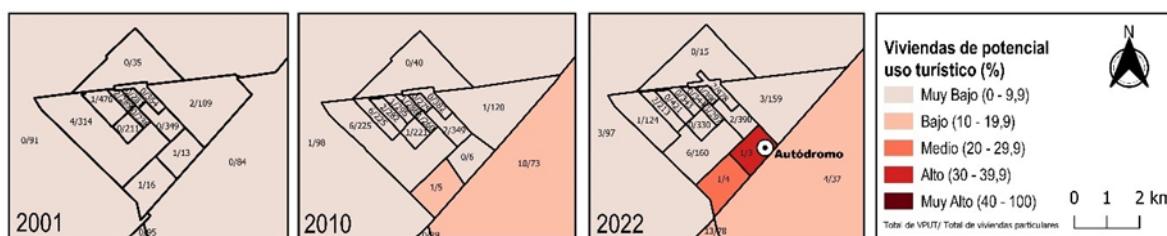
Entre los asentamientos costeros, los destinos de sol y playa más tradicionales de la región, como Mar del Plata, Miramar, Necochea, Villa Gesell y Pinamar muestran, naturalmente, un sector de la ciudad que resiste al paso del tiempo como espacio orientado al turismo. Estos radios están integrados tanto por viviendas de tipo casa como departamento. Paralelamente, sobresalen algunas pequeñas localidades como Mar del Sur en General Alvarado, Arenas Verdes en Lobería, Balneario Los Ángeles en Necochea y Balneario Pueblo San Cayetano en el distrito homónimo.

En la última unidad administrativa mencionada, se aprecia un cambio específico en torno a la ciudad cabecera, vinculado con la inauguración de la pista asfaltada del autódromo local en 2018, la cual habilita el desarrollo de competencias de carreras correspondientes a las categorías mayores del sudeste bonaerense. En una entrevista efectuada para otro fin a representantes de la Dirección de Producción y Turismo de la Municipalidad de San Cayetano resaltaban este acontecimiento y la nueva dinámica que imprime en el lugar, a saber:

*Nosotros tenemos un autódromo donde hoy tenemos carreras muy importantes cada quince días y mueve al pueblo entero porque trabaja la carnicería, la panadería, el hotel, la estación de servicios... trabajan todos [...] se asfaltó, después nos agarró la pandemia y no pudimos ver ese crecimiento inmediato, sino que nos demoró. Y para que ustedes se den una idea de cómo va cambiando la mentalidad de la sociedad, cuando el autódromo se inaugura teníamos cuatro casas para alquilar, y hoy para un fin de semana tenemos cuarenta. La gente empezó a ver que sí era una oportunidad dentro de lo que es la actividad turística (relevamiento personal 8/6/2023).*

Si bien los registros municipales difícilmente coincidan con los datos resultantes de los censos, la Figura 3 muestra que en la localidad de San Cayetano y sus alrededores se incrementó progresivamente el total de VPUT. Se pasó de 11 en 2001 a 41 en 2022.

**Figura 3. San Cayetano: evolución espacial del porcentaje de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) por radio censal, 2001, 2010 y 2022**



Fuente: INDEC, CNPHyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

Otra particularidad que se evidencia al emprender este análisis consiste en el rol destacado que empiezan a tener las urbanizaciones privadas, y que se manifiesta especialmente durante el último censo, producto de que varias de ellas se convierten en radios independientes. Como se demostró en la Tabla 1, en el relevamiento del año 2022 la definición de la categoría censal afín al turismo residenciado hace mención explícita a viviendas desocupadas situadas en barrios privados. Si bien en los mapas de escala regional esta clase de radio urbano no se luce adecuadamente, en partidos como Tandil y General Juan Madariaga se detectaron casos de emprendimientos residenciales privados con más de un 20% de VPUT.

En lo que respecta a puntos críticos de esta fuente, en más de un caso se evidenciaron contradicciones notables entre lo que informan los datos censales y lo que se conoce sobre el territorio a partir de instancias de trabajos de campo. Por ejemplo, mientras que el CNPhyV 2022 informa que en la localidad de Centinela del Mar (Partido de General Alvarado) ninguna de las 30 viviendas que componen el radio censal representativo de la localidad se usa para vacaciones, fin de semana, como segunda residencia u otro uso temporal, en campañas de reconocimiento que incluyeron diálogo con pobladores locales se corroboró que casi la totalidad de las viviendas se utilizan durante la temporada de verano, sea con fines de alquiler turístico o como segundas residencias.

Otro ejemplo que se puede rescatar atañe al Partido de Villa Gesell, y más precisamente al único radio censal de la región que registró en 2022 un 100% de VPUT. Mientras que el censo notifica un total de dos viviendas particulares, la exploración en el historial de imágenes de *Google Earth* exhibe que, seis meses antes del operativo presencial (diciembre de 2021), se contabilizaban al menos 25 viviendas, quedando expuesto un caso de subregistro.

### 3.2. Mapeo y análisis del turismo serviciado

La Tabla 4 muestra, para cada partido, el total de viviendas colectivas suscritas como alojamiento turístico en los últimos cuatro censos generales, junto a las tasas de crecimiento resultantes. Tal como se anticipó, dos factores perjudican la comparabilidad entre columnas. En primer lugar, las diferentes épocas del año en las que se relevaron los censos, las cuales, por cierto, se hallan circunscriptas a momentos del año en los que el común de la población tiene menor movilidad de tipo viaje; en segundo lugar, el cambio metodológico de censo de hecho a censo de derecho, establecido para el año 2022.

**Tabla 4. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: viviendas colectivas censadas como alojamiento turístico, total y tasa de crecimiento anual intercensal (TCAI) (%), 1991, 2001, 2010 y 2022**

Partidos	Viviendas colectivas censadas como alojamiento turístico						
	mayo de 1991	noviem bre de 2001	octubre de 2010	mayo de 2022	TCAI %		
					1991- 2001	2001- 2010	2010- 2022
Ayacucho	1	8	4	1	197,9	-77,5	-119,9
Balcarce	3	4	6	2	27,4	45,3	-95,0
Gral. Alvarado	4	30	33	20	191,7	10,7	-43,3
Gral. Madariaga	2	5	4	1	87,2	-25,0	-119,9

Gral. Pueyrredon	44	419	377	78	214,5	-11,8	-136,3
Lobería	2	2	2	0	0,0	0,0	---
Maipú	1	0	3	0	---	---	---
Mar Chiquita	2	3	16	14	38,6	187,2	-11,6
Necochea	4	56	72	14	251,1	28,1	-141,7
Pinamar	0	90	102	39	---	14,0	-83,2
San Cayetano	1	3	2	0	104,5	-45,3	---
Tandil	3	22	106	24	189,6	175,9	-128,5
Villa Gesell	0	129	108	35	---	-19,9	-97,5
<b>Total</b>	<b>67</b>	<b>771</b>	<b>835</b>	<b>228</b>	<b>232,5</b>	<b>8,9</b>	<b>-112,3</b>

Fuente: INDEC, CNPyV 1991 y CNPhyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

Respecto al primer punto, a diferencia del comportamiento que pueden llegar a tener destinos turísticos asociados con la modalidad de turismo urbano, el sudeste bonaerense, dependiente del turismo de sol y playa, se caracteriza por poseer una marcada estacionalidad turística, con cierre de establecimientos hacia el invierno y reanudación de los servicios hacia el verano. Esta dinámica se traslucen al observar en la Tabla 4 que los valores correspondientes a los censos ejecutados en un mes otoñal como mayo son generalmente menores a los resultados de los censos llevados a cabo en los meses primaverales de octubre y noviembre.

En relación al segundo punto, el hecho de que en los censos de derecho solo se contabilicen las viviendas colectivas que contienen al menos una persona como huésped, interno o paciente habitual, es decir, que reside allí la mayor parte de la semana (cuatro días o más), descartando de esta manera al resto de las viviendas colectivas que sí se incluyeron entre los resultados definitivos de los censos anteriores, afecta definitivamente el análisis comparativo de esta variable en el sentido longitudinal. A pesar de que el INDEC exponga argumentos que justifican la comparabilidad entre los resultados del censo 2022 y sus antecesores<sup>6</sup>, en el caso específico de esta unidad de cuenta se hace evidente el perjuicio sobre un objetivo de carácter comparativo. Además, otra particularidad que reviste el último censo, y que influye especialmente sobre esta variable, concierne al impacto de la pandemia y a la recuperación del sector hotelero y parahotelero, aun durante el transcurso del 2022. A modo de ejemplo, medios de orden nacional informaban durante 2021 que, en Mar del Plata, más de 200 hoteles habían bajado sus persianas a causa de la crisis sanitaria<sup>7</sup>.

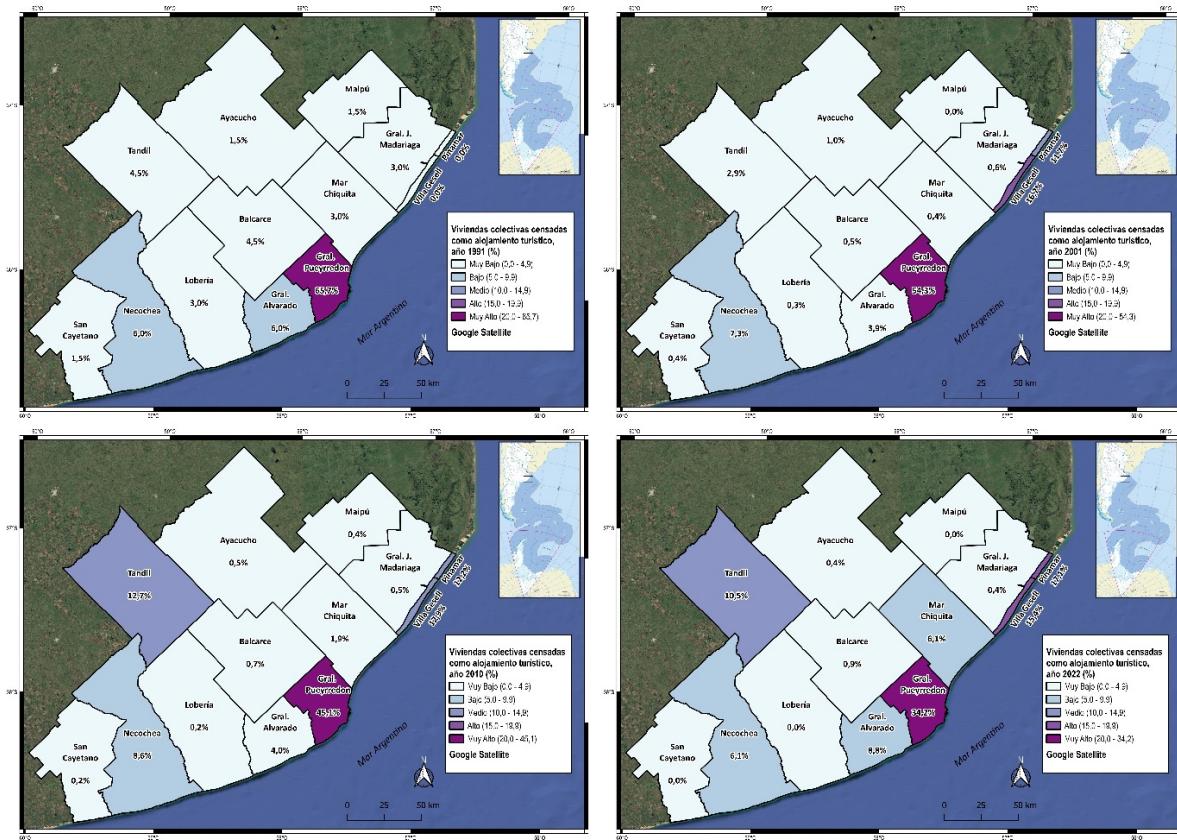
A la luz de estas observaciones, los ritmos de crecimiento que se añaden en la Tabla 4 devienen en datos de formalidad y cuyo análisis pierde sentido. Como estrategia alternativa para resolver estos problemas de los CNPhyV e identificar cambios y continuidades a través de un indicador representativo de esta fuente, se incorpora en la Figura 4 la distribución espacial del porcentaje de alojamientos turísticos que capta cada partido sobre el total regional, seriada censo por censo. En este sentido, se observa que solamente Pinamar absorbe una proporción cada vez mayor de alojamientos, y que Ayacucho, General Juan Madariaga, General Pueyrredon, Lobería y San Cayetano tienen un comportamiento opuesto. Independientemente del mes y tipo de operativo censal, como continuidad resalta el rol dominante que mantiene

<sup>6</sup> Para más detalle, ver: <https://censo.gob.ar/index.php/preguntas-frecuentes/> (consultado el 12-2-2025).

<sup>7</sup> Fuente: [https://www.clarin.com/sociedad/cierre-torres-manantiales-200-hoteles-perdio-mar-plata-pandemia\\_0\\_QKF6wXoP7.html?srsltid=AfmBOorMGXi5yxK3-0BpFFN58I7MPmJ\\_yQkxdOHWtzk9oDl5MeXonJu7](https://www.clarin.com/sociedad/cierre-torres-manantiales-200-hoteles-perdio-mar-plata-pandemia_0_QKF6wXoP7.html?srsltid=AfmBOorMGXi5yxK3-0BpFFN58I7MPmJ_yQkxdOHWtzk9oDl5MeXonJu7) (consultado el 20-3-2025).

General Pueyrredon y como cambio se puede señalar la mayor participación que, poco a poco, ganan el resto de los partidos que conforman el sudeste bonaerense. Esto puede ser tomado en cuenta como evidencia empírica de que, durante la última década del siglo XX y las primeras del siglo XXI, la actividad turística continuó expandiéndose y consolidándose más allá de su epicentro urbano originario.

**Figura 4. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: evolución espacial del porcentaje de viviendas colectivas censadas como alojamiento turístico sobre el total regional, 1991, 2001, 2010 y 2022**



Fuente: INDEC, CNPyV 1991 y CNPhyV, 2001, 2010 y 2022. Elaboración propia

En lo que respecta a los CNA, y al igual que en otros casos (Maldonado, Bustamante, Galfioni, Lucero y Picciani, 2024), la Tabla 5 revela que la cantidad de EAPs con prestación de servicios turístico-recreativos experimentó, a escala regional, una disminución significativa. A pesar de la exigua oferta, durante el período intercensal 2002-2018 la mayoría de los partidos muestra una marcada reducción, con valores que rondan entre 50 y 100%. Los únicos distritos con variación positiva fueron Lobería y San Cayetano, aunque se siguió tratando de valores absolutos mínimos. Junto a Tandil, estas tres jurisdicciones sustituyeron a otras en la función de otorgar alojamiento dentro de establecimientos agropecuarios. Tomando, nuevamente, el aporte que cada jurisdicción realiza al total de alojamientos de la región, los mapas de la Figura 5 exponen la redistribución espacial integral que sufrió este tipo de oferta, la cual, vale considerar, suele enfocarse en nichos específicos de la demanda o segmentos muy particulares de la población. Si se tiene en cuenta el auge en la actualidad del turismo alternativo basado en emprendimientos o iniciativas promocionadas comúnmente como sustentables, especiales,

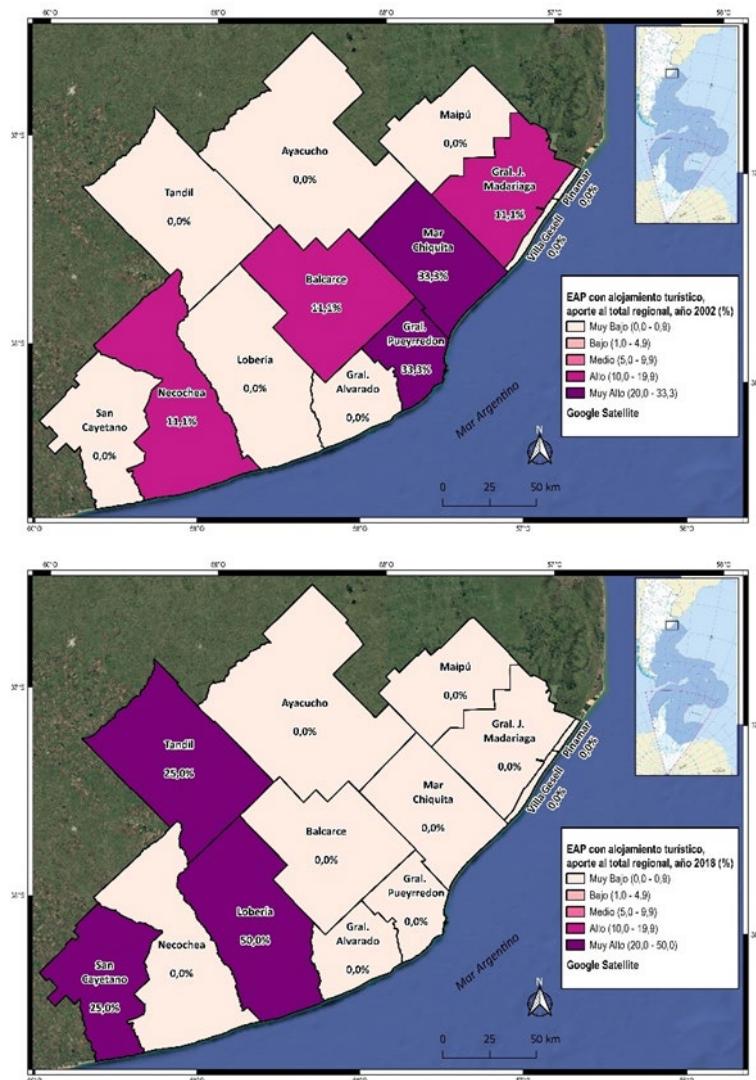
personalizadas o exclusivas, los resultados que emanan del tratamiento de esta fuente estadística son en verdad llamativos. Posiblemente, factores como la menor necesidad de complementar los ingresos procedentes de las actividades agropecuarias, los altos costos de inversión que se requieren para poner en marcha y mantener proyectos de esta clase y el apoyo institucional influyeron sobre la situación retratada.

**Tabla 5. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: EAPs con turismo y recreación y EAPs con inclusión de hospedaje, total y variación porcentual, 2002 y 2018**

Partidos	2002		2018		Variación (%)	
	EAPs con turismo y recreación	EAPs con hospedaje	EAPs con turismo y recreación	EAPs con hospedaje	EAPs con turismo y recreación	EAPs con hospedaje
Ayacucho	0	0	0	0	---	---
Balcarce	1	1	1	0	0,0	-100,0
Gral. Alvarado	1	0	0	0	-100,0	---
Gral. Madariaga	7	1	0	0	-100,0	-100,0
Gral. Pueyrredon	8	3	4	0	-50,0	-100,0
Lobería	1	0	2	2	100,0	---
Maipú	0	0	0	0	---	---
Mar Chiquita	5	3	1	0	-80,0	-100,0
Necochea	4	1	0	0	-100,0	-100,0
Pinamar	0	0	0	0	---	---
San Cayetano	1	0	2	1	100,0	---
Tandil	3	0	3	1	0,0	---
Villa Gesell	1	0	0	0	-100,0	---
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>-59,4</b>	<b>-55,6</b>

Fuente: INDEC, CNA 2002 y 2018. Elaboración propia

**Figura 5. Partidos del sudeste de la Provincia de Buenos Aires: evolución espacial del porcentaje de EAPs con alojamiento sobre el total regional, 2002 y 2018**

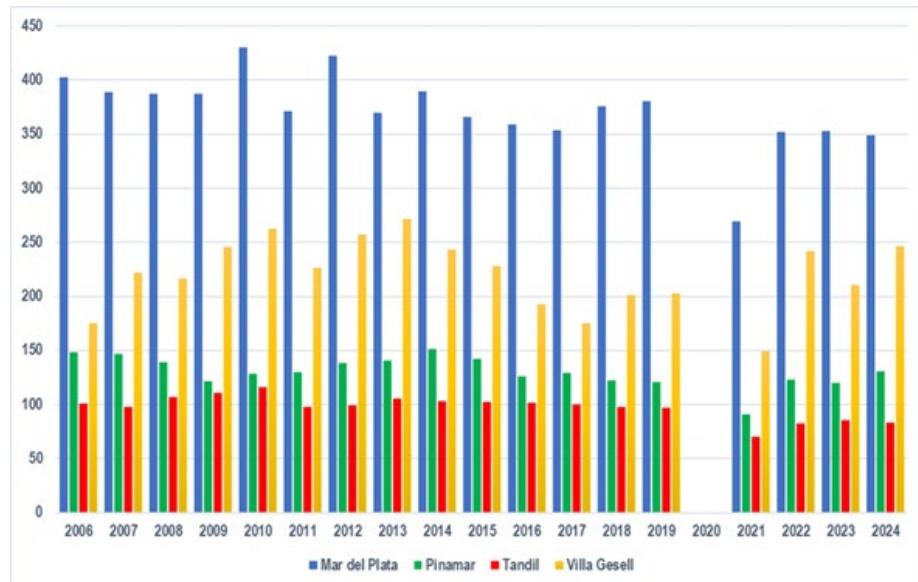


Fuente: INDEC, CNA 2002 y 2018. Elaboración propia

A diferencia de lo expuesto por los CNA, las Figuras 6 y 7, basadas en los datos de la EOH, muestran la vigencia de un patrón de distribución del alojamiento, tanto espacial como temporal. Dado que la incorporación de Tandil a la EOH se produjo en 2006, el lapso de tiempo que, en esta oportunidad, se impone en el área de estudio es de 19 años (2006-2024). Particularmente, el primero de estos elementos permite apreciar el impacto que ocasionaron la pandemia de Covid-19 y las consecuentes medidas de prevención, distanciamiento y aislamiento social adoptadas durante 2020 sobre el sector hotelero y parahotelero radicado en las ciudades de Mar del Plata, Villa Gesell, Pinamar y Tandil. Como en los casos de Villa Gesell y Pinamar se obtuvieron promedios anuales de establecimientos para el período de postpandemia superiores a años prepandémicos, se sugiere que la superación de la crisis sanitaria fue más rápida allí que en las otras dos ciudades, las cuales superan los 100 mil habitantes. Por su parte, el segundo elemento refleja, por un lado, cómo la estacionalidad es más notoria en los destinos de sol y playa que en Tandil y, por otro, cómo conforme transcurren distintos períodos los promedios de establecimientos que participan del relevamiento suelen ser menores. Aquí es importante tener en cuenta que, por lo general, el turismo serviciado se presenta como una opción menos económica que el turismo residenciado, y que esta última

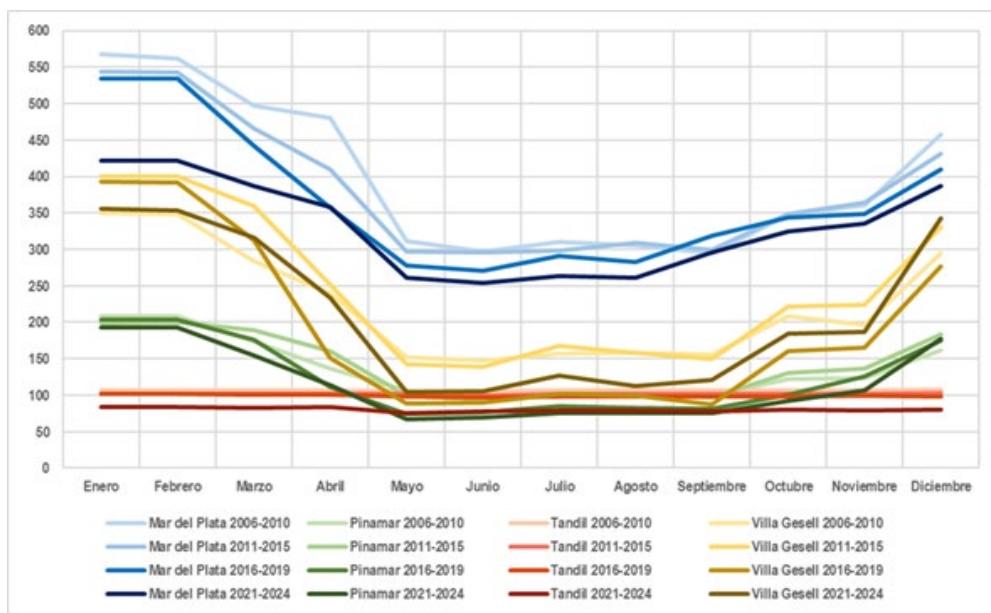
modalidad se encuentra influenciada por el auge contemporáneo de las plataformas de alquiler turístico.

**Figura 6. Promedio anual de alojamientos que participaron de la EOH en Mar del Plata, Pinamar, Tandil y Villa Gesell entre 2006 y 2024<sup>8</sup>**



Fuente: INDEC, EOH 2006 a 2024. Elaboración propia

**Figura 7. Promedio mensual de alojamientos que participaron de la EOH en Mar del Plata, Pinamar, Tandil y Villa Gesell por períodos entre 2006 y 2024**

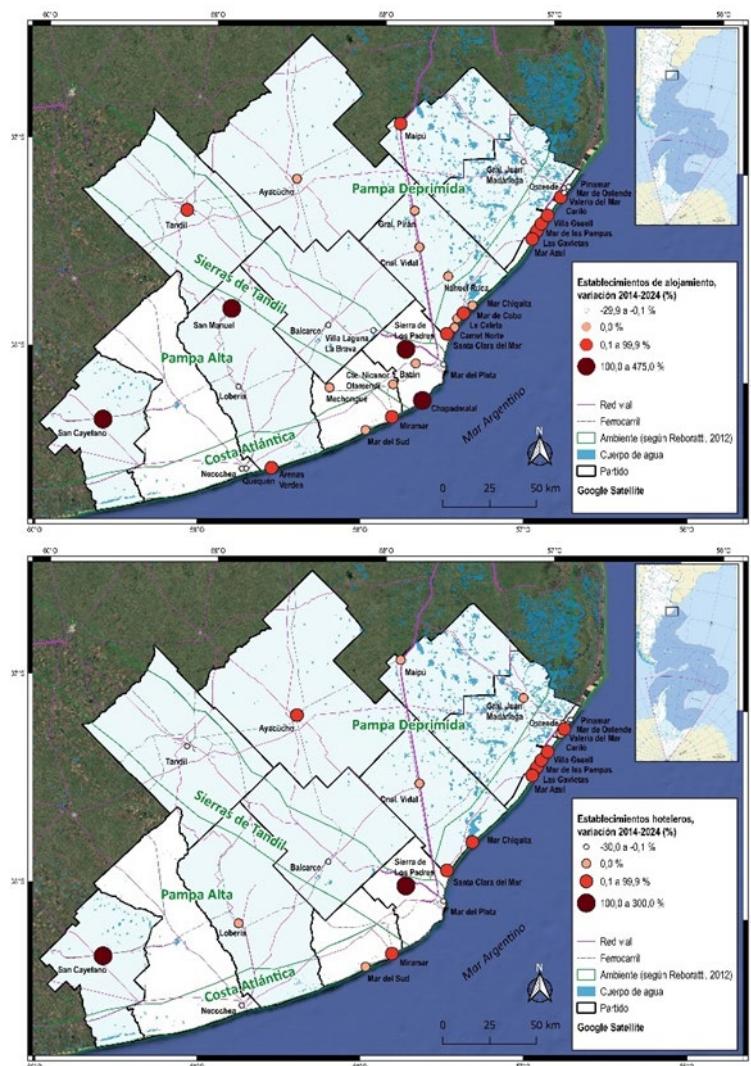


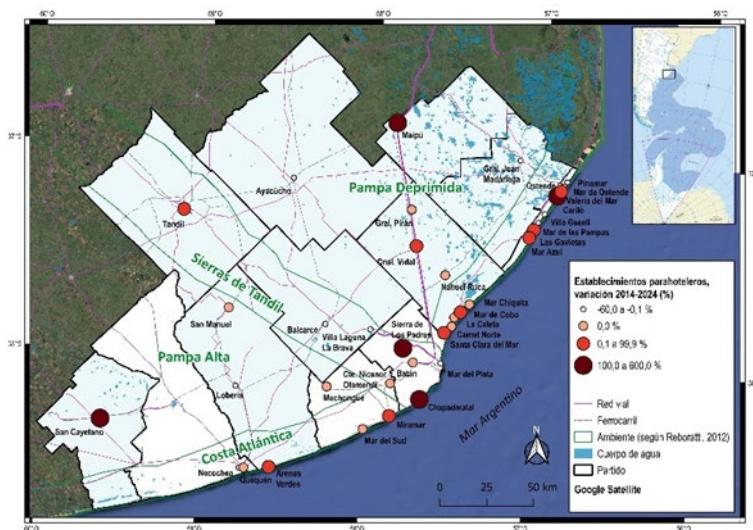
Fuente: INDEC, EOH 2006 a 2024. Elaboración propia

<sup>8</sup> En el análisis de la EOH se desestimaron los promedios correspondientes al año 2020, puesto que podrían generar conclusiones alejadas de la realidad producto de contemplar únicamente los valores correspondientes a los meses de temporada alta (enero, febrero y diciembre), como consecuencia de las restricciones a la movilización turística que impuso el gobierno argentino ante la crisis sanitaria de COVID-19 entre marzo y noviembre.

Finalmente, los datos del PUNA generan la posibilidad de enriquecer y complejizar el conocimiento sobre la estructura territorial del alojamiento en el sudeste bonaerense a partir del análisis de su distribución y evolución espacial, debido a la contemplación de un conjunto de unidades espaciales considerablemente mayor al de la EOH. En el caso de esta región, para el período 2014-2024 la fuente divulgó datos sobre 37 localizaciones. Mientras que en algunos casos se revelan valores constantes, representados en la Figura 8 con variación igual a 0%, en otros casos el número de establecimientos aumentó (variaciones positivas) o disminuyó (variaciones negativas) en dicho lapso de tiempo. Entre los puntos más sobresalientes se encuentran localidades vecinas a Mar del Plata como Chapadmalal y Sierra de los Padres. Respecto al primero de estos lugares, en otra investigación se profundizó sobre las transformaciones, disputas y tensiones que viene atravesando, producto del importante crecimiento demográfico observado especialmente desde 2010 y del aumento de las inversiones en servicios. Esto se asocia con su popularización y posicionamiento en el mapa turístico nacional a partir de la pandemia, la cual acentuó la búsqueda y demanda de destinos turísticos más pequeños y dispersos en términos socio-habitacionales (Gordziejczuk *et al.*, 2024).

**Figura 8. Sudeste de la Provincia de Buenos Aires: variación porcentual del total de alojamientos (hoteleros y parahoteleros) por localidad entre 2014-2024**





Fuente: PUNA, 2014 a 2024 (<https://tableros.yvera.tur.ar/puna/>). Elaboración propia

Al observar la dinámica particular de los establecimientos hoteleros, se revela que no todas las localidades poseen este tipo de alojamiento. Al ser, históricamente, la forma más tradicional de hospedaje, se encuentran radicados en los asentamientos balnearios de mayor trayectoria y ciudades cabecera de partido. Por el contrario, los establecimientos parahoteleros se distribuyen entre la totalidad de unidades espaciales que derivan de esta fuente, destacándose, por ejemplo, el peso de categorías como cabañas, bungalows y hosterías, tanto en localidades interiores (Tandil, Balcarce; Villa Laguna La Brava) como costeras (Arenas Verdes; Mar de Cobo). Vale aclarar que cada categoría de establecimiento hotelero y parahotelero podría ser representada individualmente para así ahondar aún más en el conocimiento sobre las diferencias que reviste esta dimensión del turismo, pero dicha labor demanda una extensión superior a la admitida para este trabajo.

## **4. Conclusiones**

El propósito de este trabajo fue analizar la distribución y evolución espacial del alojamiento en el sudeste de la Provincia de Buenos Aires. Las fuentes utilizadas retratan una región con heterogeneidad interna, compuesta por partidos, localidades y radios censales que, en materia de alojamiento, transitan rumbos diferentes. Si bien la decisión de trabajar con el máximo nivel de desagregación espacial que ofrece cada fuente obstaculiza presentar en esta instancia una tabla o mapa síntesis; en términos generales, se reforzó mediante evidencia empírica la preeminencia de Mar del Plata y, por añadidura, del Partido de General Pueyrredon, tanto en cantidad como en tipos de establecimientos. Sin embargo, algunos indicadores revelaron la adquisición de mayor participación relativa de otros espacios y, en uno de los casos, la redistribución espacial integral del alojamiento, aspectos que representan signos distintivos de una región turísticamente inquieta. Pese a esta dinámica, la dependencia hacia el turismo que poseen muchas de las localidades costeras y la estacionalidad de los flujos masivos son una combinación que contribuye a que la turistificación no alcance aquí niveles de mediatisación, regulación y conflictividad social comparables, por ejemplo, con Europa occidental, aunque investigaciones ya demuestren que se manifiestan algunos focos de tensión en lugares como Chapadmalal (Gordziejczuk *et al.*, 2024).

Paralelamente, otro aporte del trabajo fue la agrupación de las fuentes y su clasificación según modalidad de alojamiento. En este sentido, se destaca que los datos procedentes de

fuentes oficiales están disponibles tanto para las divisiones político-administrativas del territorio (por ejemplo, los partidos) como para otro tipo de unidades espaciales que responden a fines estadísticos (como los radios censales). Se identificaron más fuentes sobre el turismo serviciado que sobre el turismo residenciado. No obstante, es importante aclarar que, si bien al CNA se lo incluyó como parte del turismo serviciado, el alojamiento en EAP también podría responder al formato de turismo residenciado. Finalmente, el trabajo en detalle con fuentes censales permitió, en primer lugar, advertir respecto a una situación de subregistro y, en segundo lugar, señalar que los cambios en la metodología y la estación de relevamiento atentan contra el análisis de la evolución espacial del alojamiento turístico.

Uno de los siguientes pasos en la investigación debe ser superar el universo de fuentes estatales y explorar sobre la distribución y evolución espacial del alojamiento a partir de la información disponible en plataformas digitales como Booking y Airbnb, entre otras posibles. La decisión metodológica de trabajar con fuentes estadísticas oficiales no niega que gran parte del servicio de alojamiento no es registrado por el Estado por llevarse a cabo en el sector informal de la economía, aunque a su vez esto repercute en que se trate de información difícilmente accesible. Respecto a esta discusión, Lerena Rongvaux declaró que “es necesario relevar la emergencia de Airbnb en otras ciudades argentinas más allá de Buenos Aires, especialmente en aquellas donde, debido a la competencia con el alquiler turístico, la tensión entre alquileres de corto y largo plazo es patente” (2022, p. 11). En el caso del sudeste bonaerense dicha tensión se aprecia, por ejemplo, en ciudades donde, en determinados momentos del año, coinciden la demanda de alquiler turístico y universitario. Por su parte, Calle Vaquero resaltó que, si bien en este tipo de investigaciones se recurre a fuentes estadísticas convencionales, “crece el uso de técnicas de minería de datos para extraer información de plataformas como TripAdvisor, Booking y Airbnb” (2019, p. 8).

Otro camino posible puede ser indagar sobre la existencia de fuentes estadísticas oficiales, pero de orden provincial y local. Así se podría analizar su correspondencia o no con la información obtenida a partir de este ejercicio.

Por último, la profundización sobre otras dimensiones de la turistificación también se posiciona como una posible futura línea de investigación, para la cual autores como García de Fuentes *et al.* (2019) y Fernández-Arroyo (2020) sugieren considerar aspectos como la migración de trabajadores, la expansión territorial de grupos económicos, la ampliación de las vialidades, la promoción de nuevos atractivos turísticos y los procesos de municipalización. En este caso, sería esencial la búsqueda y recopilación de nuevas fuentes georreferenciadas, como así también su homologación con las matrices de datos de alojamientos, para avanzar hacia la medición de la turistificación por medio de índices multidimensionales, cartografía temática y de síntesis. Cualquiera sea el camino, es clara la relevancia de complementar el análisis cuantitativo con el cualitativo, incluyendo a partir de la fusión entre trabajo de oficina y trabajo de campo una mirada crítica y rigurosa sobre los alcances y las limitaciones de las fuentes empleadas. Así se podría contribuir no solo al mundo académico, sino también a los ámbitos de la planificación turística y regional.

## Agradecimientos

A Patricia Lucero, Claudia Mikkelsen y Agustín Parracone por su apoyo durante la redacción.

## Referencias

- Aledo, A. y Nogués-Pedregal, A. (2019). Turismo residencial internacional. En E. Cañada e I. Murray (Eds.), *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo* (pp. 113-144). Barcelona: Icaria.
- Almirón, A., Bertoncello, R., Kuper, D. y Ramírez, L. (2008). El turismo como impulsor del desarrollo en Argentina. Una revisión de los estudios sobre la temática. *Aportes y Transferencias*, 12(1), 57-86.
- Ares, S., Mikkelsen, C. y Lucero, P. (2020). Región, regionalizaciones y delimitación del sudeste de la Provincia de Buenos Aires. *Caminos Geográficos*, 1, 25-48. Recuperado de <https://gespyt.wixsite.com/gespyt/caminos-geogr%C3%A1ficos>
- Ares, S., Mikkelsen, C. y Rodríguez, C. (2022). Dinámica de la población en contextos de ruralidad. Sobre las otras ruralidades. En M. Irianni (Dir.), *Atlas Histórico y Geográfico de la Argentina. Tomo 3, Población* (pp. 345-382). Recuperado de <https://www.fch.unicen.edu.ar/atlashyg/Atlas%20poblaci%C3%B3n%20ebook.pdf>
- Bertoncello, R. (2006). Turismo, territorio y sociedad: el mapa turístico de la Argentina. En A. I. Geraiges de Lemos, M. Arroyo y M. L. Silveira (Orgs.), *América Latina: ciudad, campo e turismo* (pp. 317-335). São Paulo: CLACSO.
- Buzai, G. (2015). Conceptos fundamentales del análisis espacial que sustentan la investigación científica basada en geotecnologías. En M. Fuenzalida Díaz, G. Buzai, A. Moreno Jiménez y A. García de León, *Geografía, geotecnología y análisis espacial: tendencias, métodos y aplicaciones* (pp. 56-72). Santiago de Chile: Triángulo.
- Calle Vaquero, M. de la. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 83, 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Cañada, E. y Murray, I. (2019). Introducción: perspectivas críticas en turismo. En E. Cañada e I. Murray (Eds.), *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo* (pp. 7-34). Barcelona: Icaria.
- Cortina, F., Martínez, A. y Varela, B. (2002). Aproximación a la investigación del alojamiento privado de uso turístico. *Estudios Turísticos*, 151, 87-98.
- Díaz Hernández, R. y Domínguez Mújica, J. (2015). Segunda residencia, residencia secundaria. En L. López Trigal (Dir.), *Diccionario de Geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio* (pp. 548-549). Recuperado de [https://www.uv.es/~javier/index\\_archivos/Diccionario\\_Geografia%20Aplicada.pdf](https://www.uv.es/~javier/index_archivos/Diccionario_Geografia%20Aplicada.pdf)
- Díaz Parra, I. y Sequera, J. (2021). Introducción al número especial Turistificación y transformación urbana. *Cuadernos Geográficos*, 60(1), 6-12. <https://doi.org/10.30827/cuadgeo.v60i1.14067>
- Domínguez, J. A., Aledo, A. y Roig Merino, B. (2016). Dificultades epistemológicas y técnicas en encuestas a población elusiva: el caso de los turistas residenciales. *Cuadernos de Turismo*, 37, 135-155. <https://doi.org/10.6018/turismo.37.256181>
- Egio Rubio, C. J. y Fernández Toledo, P. (2020). Tratamiento en la prensa digital de un fenómeno geográfico: la turistificación. *Cuadernos de Turismo*, 46, 249-267. <https://doi.org/10.6018/turismo.451831>
- Fernández-Arroyo, A. (2020). Aplicación de un índice de especialización funcional del turismo en la identificación de relaciones de desigualdad territorial. En G. X. Pons, A. Blanco-Romero,

R. Navalón-García, L. Troitiño-Torralba y M. Blázquez-Salom (Eds.), *Sostenibilidad Turística: overtourism vs undertourism* (pp. 57-66). Palma: Societat d'Història Natural de les Balears.

Ferrando, L., Sagua, M. C. y Ares, S. E. (2022). ¿Cómo crece el Eje 11? Estudio de la reciente dinámica poblacional y habitacional en la franja costera de los Partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita (2001-2020). *Caminos Geográficos*, 3, 27-51. Recuperado de <https://gespyt.wixsite.com/gespyt/caminos-geogr%C3%A1ficos>

Freytag, T. y Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), 443-460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>

García, E. (2018). Turismo residencial: una aproximación a la dinámica turístico-inmobiliaria en la ciudad de Santa Rosa de Calamuchita, Córdoba (Argentina). *El periplo sustentable*, 34, 236-255. Recuperado de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1870-90362018000100236&lng=es&tlang=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-90362018000100236&lng=es&tlang=es).

García Andreu, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. En M. Mazón y A. Aledo (Eds.), *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas* (pp. 55-70). Alicante: Aguacalara.

García de Fuentes, A., Jouault, S. y Romero, D. (2019). Representaciones cartográficas de la turistificación de la península de Yucatán a medio siglo de la creación de Cancún. *Investigaciones Geográficas*, 100, 1-19. <https://doi.org/10.14350/ig.60023>

Gordziejczuk, M., Ares, S. y López, M. (septiembre de 2024). Ruralidades y turistificación en el sudeste pampeano. Entre la armonía y el conflicto en el fenómeno “Chapa”. En C. Steinhäuser, F. Martín y F. Ruiz Peyré (Orgs.), *31º Coloquio de la Comisión de Sustentabilidad de Sistemas Rurales de la Unión Geográfica Internacional*, Mendoza (inédito).

Gordziejczuk, M. y Mikkelsen, C. (2023a). Turismo y recreación en los espacios rurales de Argentina: variaciones según los Censos Nacionales Agropecuarios 2002 y 2018. *Investigaciones Geográficas*, 110, 1-19. <https://doi.org/10.14350/ig.60624>

Gordziejczuk, M. y Mikkelsen, C. (2023b). Situación de los establecimientos agropecuarios turístico-recreativos en el Sudeste bonaerense según los Censos Nacionales Agropecuarios 2002 y 2018. *Caminos Geográficos*, 4, 47-65. Recuperado de [https://6007826d-3657-4b01-9da2-ff27ea12054f.filesusr.com/ugd/e5a2c5\\_bf024490749a422685e568c3cb6a470f.pdf](https://6007826d-3657-4b01-9da2-ff27ea12054f.filesusr.com/ugd/e5a2c5_bf024490749a422685e568c3cb6a470f.pdf)

Hernández Cordero, A. (2021). Gentrificación y turistificación: origen común, efectos diferentes. *Dimensiones Turísticas*, 5(9), 128-137. <https://doi.org/10.47557/KRUW8909>

Hiernaux, D. (2015). Turismo residencial. En L. López Trigal (Dir.), *Diccionario de Geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio* (pp. 607-608). Recuperado de [https://www.uv.es/~javier/index\\_archivos/Diccionario\\_Geografia%20Aplicada.pdf](https://www.uv.es/~javier/index_archivos/Diccionario_Geografia%20Aplicada.pdf)

Hiernaux, D. (2006). Geografía del Turismo. En D. Hiernaux y A. Lindón (Dirs.), *Tratado de Geografía humana* (pp. 401-432). Barcelona: Anthropos,

Hiernaux, D. (2000). La fuerza de lo efímero. Apuntes sobre la construcción de la vida cotidiana en el turismo. En A. Lindón (Coord.), *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad* (pp. 95-122). Barcelona: Anthropos.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2024). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022. Resultados definitivos. Base de datos REDATAM. Definiciones de la base de datos*. Buenos Aires: INDEC. Recuperado de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2023). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022: resultados definitivos: indicadores demográficos por sexo y edad*. Buenos Aires: INDEC. Recuperado de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2020). *Encuesta de Ocupación Hotelera-EOH: aspectos metodológicos*. Buenos Aires: INDEC. Recuperado de <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-13-56>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (2017). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Censo del Bicentenario. Base de datos REDATAM. Definiciones de la base de datos*. Buenos Aires: INDEC. Recuperado de <https://redatam.indec.gob.ar/redarg/censos/cpv2010rad/Docs/base.pdf>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (1997). *Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991. Evaluación de la calidad de datos y avances metodológicos. Serie J, N° 2*. Buenos Aires: INDEC.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (1994). *Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991. Resultados definitivos- Características seleccionadas. Santa Fe. Serie B, N° 21*. Buenos Aires: INDEC.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (s/d). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Base de Datos. Definiciones de la base de datos*. Recuperado de [https://redatam.indec.gob.ar/redarg/censos/CPV2001ARG/DOCS/Definiciones%20CD%20Base%20CNPHV2001\\_d.pdf](https://redatam.indec.gob.ar/redarg/censos/CPV2001ARG/DOCS/Definiciones%20CD%20Base%20CNPHV2001_d.pdf)

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>

Lucero, P. I. (2022, 27 de mayo). Ciudadanos de ayer y de hoy a través de los censos de población argentinos entre 1869 y 2022. *Observatorio Ciudadano Político y Electoral*. Recuperado de <https://observatoriopolitico.com.ar/ciudadanos-de-ayer-y-de-hoy-a-traves-de-los-censos-de-poblacion-argentinos-entre-1869-y-2022/>

Maldonado, G. I., Bustamante, M., Galfioni, M., Lucero, F. G. y Picciani, A. L. (2024). *Atlas estadístico agropecuario de Córdoba: análisis de los Censos Nacionales Agropecuarios de 1988, 2002 y 2018*. Recuperado de <https://www.teseopress.com/atlasestadisticoagropecuariodecordoba/>

Mantero, J. C., Laffan, L. y Lefrou, D. (2011). Turismo residenciado-Turismo serviciado. Implicancias y alcances en Mar del Plata. *Aportes y Transferencias*, 15(2), 125-146.

Murray, I. y Martínez-Caldentey, M. A. (2020). Turismo y desigualdad: un debate pendiente. En G. X. Pons, A. Blanco-Romero, R. Navalón-García, L. Troitiño-Torralba y M. Blázquez-Salom (Eds.), *Sostenibilidad Turística: overtourism vs undertourism* (pp. 593-606). Palma: Societat d'Història Natural de les Balears.

Narodowski, P., Remes Lenicov, M. y Mallamace, M. (2014). El turismo. En P. Narodowski y M. Remes Lenicov (Coords.), *Geografía Económica Mundial: un enfoque centro-periferia. Las cadenas globales de valor, Vol. II* (pp. 847-922). Moreno: UNM Editora.

Pastoriza, E. (2011). *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*. Buenos Aires: Edhasa.

Piñeira, M. J., Fernández Tabales, A. y Minguez, C. (2020). Vulnerabilidad y turistificación ¿quiénes son los perdedores del centro urbano? En G. X. Pons, A. Blanco-Romero, R. Navalón-

García, L. Troitiño-Torralba y M. Blázquez-Salom (Eds.), *Sostenibilidad Turística: overtourism vs undertourism* (pp. 83-98). Palma: Societat d'Història Natural de les Balears.

Reboratti, C. (2012). La dinámica ambiental desde fines del siglo XIX. En H. Otero (Dir.), *Historia de la Provincia de Buenos Aires. Tomo 1. Población, ambiente y territorio* (pp. 113-139). Buenos Aires: Edhasa.

Sánchez Crispín, Á., Mollinedo Beltrán, G. y Propin Frejomil, E. (2012). Estructura territorial del turismo en Guatemala. *Investigaciones geográficas*, 78, 104-121. Recuperado de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-46112012000200009&lng=es&tlang=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-46112012000200009&lng=es&tlang=es)

Secretaría de Turismo de la Nación (2008). *Nuevas modalidades de alojamiento*. Secretaría de Turismo de la Nación. Recuperado de <https://www.yumpu.com/es/document/read/14392712/las-nuevas-modalidades-de-alojamiento-pdf-plan-federal->

Trivi, N. A. (2024). Los conflictos en destinos turísticos latinamericanos desde la óptica del extractivismo urbano. En M. D. Rodríguez (Comp.), *Turismo en clave territorial: memorias, resistencias y disputas* (pp. 75-85). Neuquén: Topos.