



Gentrificación turística en Ciudad de Buenos Aires

Autor: Axel Pelisch | Contacto: axpelisch@gmail.com

Resumen/introducción

Ante la propuesta de las Naciones Unidas en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, la Organización Mundial del Turismo manifestó cómo el sector puede contribuir en el cumplimiento de estos objetivos, no sólo en comprometer a las ciudades receptoras de turismo en el cuidado ambiental, sino también en un desarrollo económico en beneficio de todos los sectores sociales, garantizar el bienestar de sus ciudadanos y preservando su autenticidad sociocultural, entre otras. La gentrificación social y la masificación turística está mostrando grandes dificultades para el cumplimiento de estos objetivos en grandes ciudades como Barcelona y Venecia, donde la alta carga turística resultó un estrés, saturación y hasta expulsión en los residentes locales. El turismo es uno de los aspectos principales en el desarrollo económico de la Ciudad de Buenos Aires, pero ¿cómo se encuentra en comparación con las dos ciudades mencionadas? ¿Qué indicios se deberían tener en cuenta para lograr un desarrollo turístico sostenible sin perjudicar el beneficio económico que significa para la Ciudad?

A continuación, analizaremos dos ciudades consideradas de las más afectadas por la masificación turística, Barcelona y Venecia, y compararemos esta información con la Ciudad de Buenos Aires.

Desarrollo

A partir de la creación en 2015 de una agenda mundial que lleve al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, impulsado por la Naciones Unidas, la Organización Mundial del Turismo manifestó la implicancia que tiene el turismo y sus actores en contribuir en estos objetivos. Entre los puntos en los que un turismo sostenible puede dar su aporte son: fomentar el desarrollo económico en todos los niveles de la sociedad, proporcionando empleos y oportunidades de emprendimientos, así como lograr la integración, seguridad y bienestar en las ciudades receptoras de turistas, con una infraestructura óptima y accesible, generando los instrumentos y programas tanto para supervisar el desarrollo, como también para preservar la autenticidad sociocultural.

Bajo estos principios podemos incluir la discusión acerca de la gentrificación turística. Tomando de referencia un artículo del especialista en geografía Abraham Nuevo López (2021), en el que hace un recorrido por las distintas definiciones de gentrificación y turistificación, se entiende el concepto como un proceso paulatino de reestructuración urbana, en donde los sectores sociales menos favorecidos quedan restringidos o se ven expulsados de habitar determinados barrios de una ciudad por no alcanzar determinadas condiciones económicas y sociales. La gentrificación asociada a la masificación turística se ve reflejada en la suba de precios de los alquileres y de venta de viviendas de un determinado



barrio o locación, así como en el encarecimiento de los bienes y servicios en ese mismo, lo que lleva a la expulsión de ciertos segmentos sociales hacia las periferias por no poder cubrir los nuevos costos que se van desarrollando, provocando la pérdida de identidades y valores asociados a dichos barrios. De esta manera, determinadas locaciones de una ciudad se convierten en lugares de residencia exclusivos para capas sociales de ingresos altos y/o a lugares destinados al ocio del turismo.

A continuación, se analizarán dos ciudades consideradas de las más afectadas por la masificación turística, estas son Barcelona y Venecia, y sus datos se compararán con los de la Ciudad de Buenos Aires.

Las dos ciudades europeas tienen las características de tener altos niveles de arribos de turistas con una población residente que está estancada o disminuye en cuanto a su cantidad. En Venecia el número de turistas fue creciendo hasta llegar a un pico de 5,52 millones en 2019, y se espera que el número final de arribados en 2023 sea cercano a los 5,07 millones, representando un 37% más que en 2010. En Barcelona la variación de turistas no es tan alta. En 2023 el número de turistas fue de 7,78 millones, representando un 9% más respecto de 2010. En cuanto a la población residente, Barcelona sólo muestra un crecimiento de 2% entre los años 2010 y 2023, un punto menos respecto al crecimiento poblacional de la totalidad de España (3%). Por lo contrario, Venecia registra una caída constante durante el mismo periodo del -7%, pero hay que destacar que la población de total de Italia también fue en disminución, un -1% (cuadros 1 y 2).

En comparación con la Ciudad de Bs. As., el crecimiento en cantidad de turistas entre los años 2010 y 2023 es algo mayor a lo que tuvo Barcelona, 11%, pero el crecimiento en cuanto población fue mayor que en los casos considerados (8%).

Cuadro 1: Comparativo cantidad de turistas. 2010 - 2023 (en millones).

	2010	2023	Var
Barcelona	7,13	7,78	9%
Venecia	3,71	5,07	37%
CABA	4,70	5,24	11%

Fuente: Observatorio de turismo de Barcelona / Departamento de Turismo de la Ciudad de Venecia / Encuesta ocupación hotelera - INDEC / Observatorio Turístico - Ente de Turismo de la Ciudad de Bs. As.

Cuadro 2: Comparativo de la población residente. 2010 - 2023 (en millones).

	2010	2023	Var
Barcelona	1,63	1,66	2%
Venecia	0,27	0,25	-7%
CABA	2,89	3,12*	8%

Fuente: Ayuntamiento de Barcelona. Departamento de Estadística y Difusión de Datos / Municipio de Venecia. Estadísticas sobre datos del Registro Municipal / INDEC - CENSO.

*CENSO CABA 2022.

Carga Turística



Tomando como referencia las recomendaciones sobre indicadores económicos propuestos por la CEPAL (NU, 2006), se calcula la carga turística de cada ciudad a partir de la división del número de turistas respecto a la población total. Como resultado, la carga turística en 2023 de Venecia es de 20,11, la que es considerablemente alta si la comparamos con Barcelona que es de 4,67. La Ciudad de Bs. As. corre lejos en esta carrera con un 1,68.

Cuadro 3: Carga turística 2023 (en millones).

	Turistas 2023	Población 2023	Carga Tur. 2023
Barcelona	7,78	1,66	4,67
Venecia	5,07	0,25	20,11
CABA	5,24	3,12*	1,68

Fuente: Observatorio de turismo de Barcelona / Departamento de Turismo de la Ciudad de Venecia / Encuesta ocupación hotelera - INDEC / Observatorio Turístico - Ente de Turismo de la Ciudad de Bs. As. / Ayuntamiento de Barcelona. Departamento de Estadística y Difusión de Datos / Municipio de Venecia. Estadísticas sobre datos del Registro Municipal / INDEC - CENSO.

*CENSO CABA 2022.

En un trabajo sobre gentrificación turística realizado por Koray Genç, Oğuz Türkyay y Şevki Ulema, se analiza la situación de Barcelona y Venecia a partir de una serie de entrevistas y notas periodísticas tanto a vecinos como a representantes de organizaciones. Ambas ciudades sufren dos consecuencias principales en la gentrificación. Por un lado el encarecimiento y caída de la oferta de alquileres permanentes especialmente para residentes en las zonas céntricas de las ciudades. La población no sólo se ve expulsada o imposibilitada de habitar ciertos barrios por el alza de los precios de alquileres o venta, sino que las propiedades se ven exclusivamente destinadas al alquiler temporario, principalmente a través de aplicaciones web. No son solo propietarios particulares los que buscan un beneficio a través de esta modalidad de alquiler que apunta principalmente a turistas, sino que también se denuncia la existencia de grupos económicos que concentran una cantidad de viviendas destinadas específicamente para esto, y al mismo tiempo, ejercen distintos métodos para lograr la compra de las viviendas de los residentes. A pedido de los vecinos en busca de seguridad y de las cámaras hoteleras en velar por una competencia leal, tanto Barcelona como otras ciudades de España han buscado empezar a regularizar el mercado de alquileres temporarios y de las aplicaciones, pero el resultado por el momento fue una muy baja tasa de inscripción de propiedades destinadas a esto y una gran cantidad de alquileres funcionando sin ser declaradas y que al mismo tiempo son difíciles de ser fiscalizadas. La segunda consecuencia principal es que en los barrios crece la preponderancia de comercios y servicios destinados exclusivamente al consumo para los turistas, tanto por el encarecimiento en la oferta con precios turísticos, como por la expulsión de comercios no turísticos que se ven afectados por la disminución de la población local. De esta manera, barrios y hasta ciudades dejan de ser tradicionales para la población y pasan a convertirse meramente en centros de ocio para el turismo.

En las declaraciones, los residentes se muestran afligidos por la pérdida del sentido de pertenencia y de identidad a su barrio o ciudad, el distanciamiento con sus familiares, amigos y vecinos que fueron expulsados hacia las periferias, el stress sufrido por la



saturación turística encontrada en las calles y comercios a la hora de realizar actividades cotidianas (como salir de compras o hacer un paseo), y hasta un malestar por un aumento en la suciedad.

Pero también se denota un crecimiento del conflicto social, ya que tanto Barcelona como Venecia contemplan la formación de organizaciones que realizan protestas y hasta acciones anárquicas como pintadas y hasta quema de neumáticos de buses turísticos.

Al momento, la Ciudad de Buenos Aires está lejos de compararse con estos casos, así como se ve en el comparativo en la carga turística del cuadro 3. Sin embargo, ya se pueden advertir indicios que reclaman ser tenidos en cuenta. Según una nota del diario Infobae, donde se entrevista a Daniel Bryn, creador del Monitor Inmobiliario, la oferta de alquileres temporarios creció un 44% durante el 2023. Entre los barrios con mayor oferta están Palermo, Recoleta, Belgrano y Retiro, que al mismo tiempo son de los más transitados por los turistas. Estos barrios están ubicados entre los siete más caros para alquilar, y la variación interanual de su valor aumentó por arriba de la media (cuadro 4).

Cuadro 4: Valores y varianza de alquileres en CABA - Feb 2023-Feb 2024.

¿Cuál es el valor de alquiler de un 2 ambientes en los distintos barrios de la Ciudad de Bs. As.? Feb-2024 (En miles)		¿Cuál es la variación interanual del valor de un alquiler de un 2 ambientes por barrio de CABA? Feb-2023 vs Feb 2024	
Valor \$	Barrio	Zona	Variación
\$ 337,3	Valor Media	Variación Media	312,27%
\$ 658,6	Puerto Madero	San Telmo	395,37%
\$ 501,4	Palermo	La Paternal	383,34%
\$ 478,9	Núñez	San Nicolás	373,23%
\$ 478,3	Belgrano	Montserrat	357,65%
\$ 470,6	Chacarita	Retiro	346,69%
\$ 462,3	Recoleta	Belgrano	345,97%
\$ 459,4	Retiro	Parque Chas	340,79%
\$ 449,0	Coghlan	Barracas	338,81%
\$ 441,0	Saavedra	Floresta	337,06%
\$ 440,9	Villa Urquiza	Villa Pueyrredón	335,49%
\$ 440,6	Colegiales	Almagro	327,98%
\$ 428,8	La Paternal	Núñez	327,76%
\$ 424,1	Villa Pueyrredón	Chacarita	326,45%
\$ 421,7	Villa Crespo	Parque Chacabuco	325,88%
\$ 419,6	Parque Chas	Recoleta	325,86%
\$ 408,6	Villa Ortúzar	Saavedra	321,87%
\$ 407,0	Almagro	Caballito	320,41%
\$ 399,6	Caballito	Coghlan	320,29%
\$ 391,5	San Telmo	Balvanera	316,85%
\$ 389,5	Boedo	Palermo	316,20%

*Se muestran primeros 20 barrios
Fuente: Bryn - Monitor Inmobiliario



Así mismo, según la Encuesta de Turismo Internacional, muestra que la participación del tipo de alojamiento “otros”, en el que no contemple hoteles, hospedajes y alojamientos de familiares o amigos, pasó de ser de 20% en el cuarto trimestre de 2019 al 37% para el mismo trimestre del 2023, dando indicio del crecimiento en la demanda de alquileres por parte de este tipo de turismo.

Como proponen los autores Koray Genç, Oğuz Türkay y Şevki Ulema, se debería considerar una serie de medidas para evitar las consecuencias más negativas de la gentrificación turística, sobre todo en un país donde la economía doméstica se ve cada vez más perjudicada, y no alcanzar un extremo que lleve a tomar acciones controvertidas y penosas como lo hizo Venecia al colocar torniquetes de acceso en ciertos puntos de mayor densidad turística para controlar el caudal de gente. Las medidas que se pueden tener en cuenta son el fomento de rutas o lugares alternativos a las áreas centrales más tradicionales; políticas de incentivos para la comunidad y la inversión de emprendimientos no centrados únicamente en el turismo; crear un plan estratégico en el que se incluyan a todos los sectores; y un trabajo longitudinal de investigación de opinión pública sobre la actividad turismo, a los residentes de las zonas más afectadas.



Bibliografía

- Bryn Daniel - Monitor Inmobiliario, <https://www.bryn.com.ar/monitor-inmobiliario-daniel-bryn/>
- Departamento de Turismo de la Ciudad de Venecia (2023), *Anuario de datos de Turismo 2022*,
https://www.comune.venezia.it/sites/comune.venezia.it/files/documenti/Turismo/Yearbook_of_tourism_data_2022_rev.pdf
- Genç, K., Türkay, O. y Ulema, Ş. (2022). *Tourism gentrification: Barcelona and Venice*. Turismo y Sociedad, XXXI, 125-140. Link: <https://doi.org/10.18601/01207555.n31.06>.
<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/tursoc/article/view/7946/14852>
- INFOBAE, *Alquileres temporarios: qué rentabilidad recibe el propietario y por qué sigue creciendo la oferta*, 02-01-2024,
<https://www.infobae.com/economia/2024/01/02/alquileres-temporarios-que-rentabilidad-recibe-el-propietario-y-por-que-sigue-creciendo-la-oferta/>
- INDEC - OEH, <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-13-56>
- Instituto Nacional de Estadística i Institut d'Estadística de Catalunya.
- Instituto Nacional de Estadísticas de Italia, <https://demo.istat.it/app/?l=it&a=2022&i=POS>
- Ministerio de Turismo y Deportes . ETI,
<https://www.yvera.tur.ar/sinta/informe/info/turismo-internacional>
- Nuevo López, Abraham (2021). *Turismo y gentrificación: metaanálisis en torno al problema*. En Lurralde: investigación y espacio. Nro 44. España. Link:
https://www.ingeba.org/lurralde/lurranet/lur44/Lurralde-44-2021_Abraham.pdf
- Observatorio de turismo de Barcelona (2024). *Informe de actividad turística de barcelona 2023*,https://www.observatoriturisme.barcelona/sites/default/files/2023_C%3%A0psula_1_IAOTB.pdf
- Organización Mundial del Turismo (OMT). (2015). *El turismo y los Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Madrid. Link: <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284417766>