

**APORTES PARA LA MEDICIÓN DEL VALOR AÑADIDO POR EL TURISMO****El turismo residencial estival en las mediciones del Producto Bruto Geográfico del Partido de General Pueyrredon, Argentina**

Ana Julia Atucha<sup>\*</sup>  
María Eugenia Labruné<sup>\*</sup>  
María Teresa López<sup>\*\*\*</sup>  
Lucía Studnitz<sup>\*\*\*\*</sup>  
Universidad Nacional de  
Mar del Plata – Argentina

**Resumen:** La ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina, presenta una estructura económica vinculada a su evolución como centro turístico, desde inicios del siglo XX. La estimación local del Producto Bruto Geográfico, confirma la importancia del turismo de sol y playas, en la organización productiva de la ciudad. De acuerdo a las estadísticas locales, el hospedaje de turistas en la ciudad se orienta al denominado turismo residencial, el cual refiere al realizado en viviendas principalmente en verano. Esta particularidad queda oculta en las clasificaciones tradicionales del Producto Bruto ya que no se mide expresamente la magnitud de su aporte económico. El objetivo de este trabajo es presentar las características de este alojamiento y una estimación de su contribución económica, mediante el valor agregado generado en las temporadas de verano de 2004 y 2010. Se emplearon fuentes secundarias, encuestas y entrevistas en profundidad, y entre los principales resultados se estimó que el turismo residencial en temporada estival aportó 78 millones de pesos en 2004 a la economía local. Hacia 2010, dicho turismo se incrementó en un 40% a valores constantes. El escrito contribuye a ampliar el conocimiento sobre el rédito económico de la actividad turística receptiva local y cubre un área de vacancia destinada a autoridades y oferentes de servicios turísticos para la formulación y el fortalecimiento de políticas públicas y privadas.

**PALABRAS CLAVE:** turismo residencial, valor agregado, General Pueyrredón, Argentina.

**Abstract:** Contributions for Added Value Measurements for Tourism. The Summer Residential Tourism in Measures of Gross Geographic Product of Partido de General Pueyrredon, Argentina. Since the beginning of the twentieth century, the city of Mar del Plata, Province of Buenos Aires, Argentina, presented a structured economy linked to its evolution as a touristic center. The local estimate of Gross Geographic Product confirms the importance of sun and beaches tourism in the

<sup>\*</sup> Licenciada en Economía por la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina. Especialista en docencia universitaria en la misma institución. Docente e Investigadora del Grupo de Investigación Indicadores Socio Económicos que pertenece al Centro de Investigaciones Económicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. E-mail: atucha@mdp.edu.ar; anajulia.atucha@gmail.com

<sup>\*</sup> Licenciada en Economía por la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina. Magister en Economía y Desarrollo Industrial con mención en Pymes UNGS. Doctoranda en Ciencias Sociales y Humanas por la Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, Argentina. Docente e Investigadora del Grupo de Investigación Indicadores Socio Económicos que pertenece al Centro de Investigaciones Económicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. E-mail: melabrun@mdp.edu.ar

<sup>\*\*\*</sup> Licenciada en Economía por la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina. Docente e Investigadora del Grupo de Investigación Indicadores Socio Económicos que pertenece al Centro de Investigaciones Económicas y Sociales de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. E-mail: mtlopez@mdp.edu.ar; mtlopez17@gmail.com

<sup>\*\*\*\*</sup> Licenciada en Economía por la Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, Argentina. Adscripta al Grupo de Investigación Indicadores Socio Económicos de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata. E-mail: lstudnitz@gmail.com

*productive organization of the city. According to local statistics, hosting tourists in the city is oriented to residential tourism, which refers to that performed in homes, mainly in summer. This feature is hidden in traditional classifications of Gross Domestic Product since there are no explicit measurements of the magnitude of their economic contribution. The aim of this paper is to present the characteristics of this kind of hosting and its estimated economic contribution through the value added generated in the summer seasons of 2004 and 2010. Secondary sources, surveys and interviews were used and the main result was that residential tourism in the summer season contributed with 78 million pesos to the local economy, in 2004. By 2010, this numeral increased by 40% at constant values. This writing helps to extend knowledge about the economic profit of the local receptive tourism and covers an available area aimed to authorities and suppliers of touristic services for the development and strengthening of public and private policies.*

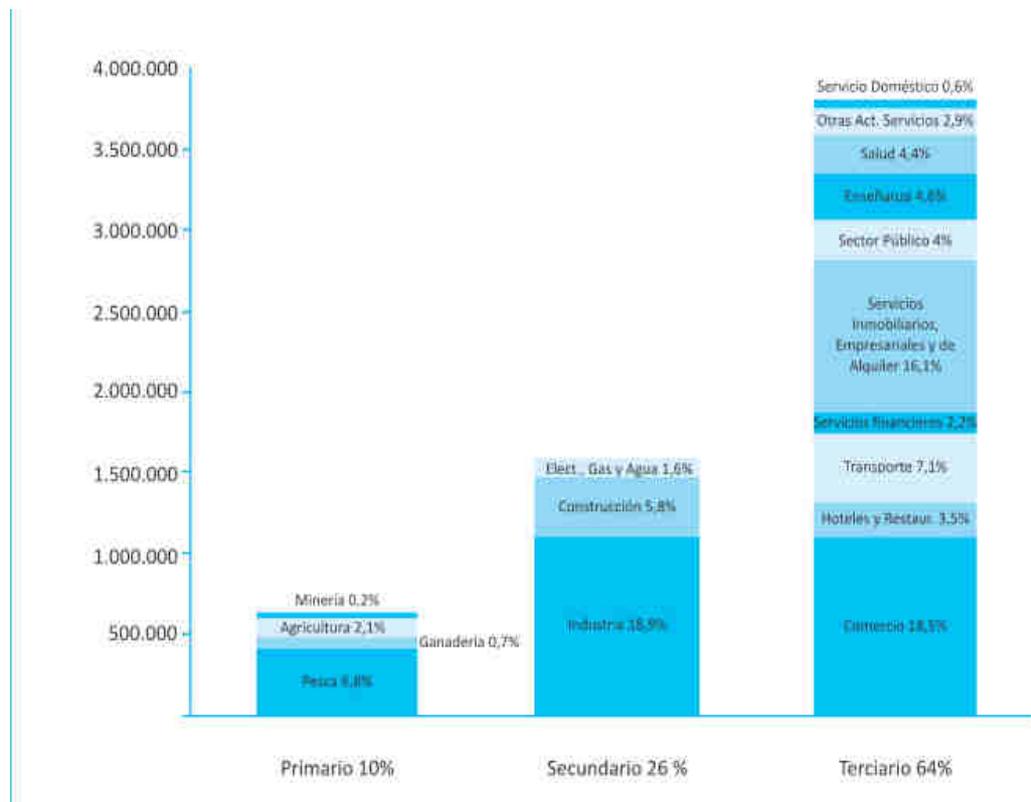
**KEY WORDS:** *residential tourism, value added, General Pueyrredon, Argentina.*

## **INTRODUCCIÓN**

Este estudio analiza la contribución económica y las características principales del turismo residencial en Mar del Plata, ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredon, Argentina. Esta localidad, ya desde sus orígenes, se define por su desarrollo a partir de sectores de acumulación y de atracción de fuerza de trabajo relacionados al turismo gracias a su ubicación geográfica, costera al océano atlántico y con amplias playas y atractivos urbanos. Es necesario mencionar que la pesca es otra de las actividades relevantes de la estructura económica. Ya desde fines del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX estas actividades plantearon una aceleración del proceso de urbanización superior al conjunto del país (Nuñez, 2000). Es decir, la organización productiva local presenta un carácter estructural vinculado en una buena parte a la estacionalidad del turismo de sol y playas, fenómeno verificado mediante las estimaciones del PBG (Gráfico 1) (Wierny *et al.*, 2012a).

Además, las actividades directa o indirectamente relacionadas al turismo receptivo tienen una alta participación dentro del Sector Terciario, el cual representa las dos terceras partes del total del producto (Atucha *et al.*, 2013: 74-76). Entre ellas, se destacan la hotelería y gastronomía, el comercio y las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (Wierny *et al.*, 2012a) (Gráfico 2). También se relacionan con el turismo, actividades como la financiera, transporte, salud y construcción, que colaboran para satisfacer una mayor demanda de prestaciones de servicios en cada temporada (Lanari *et al.*, 1999: 80).

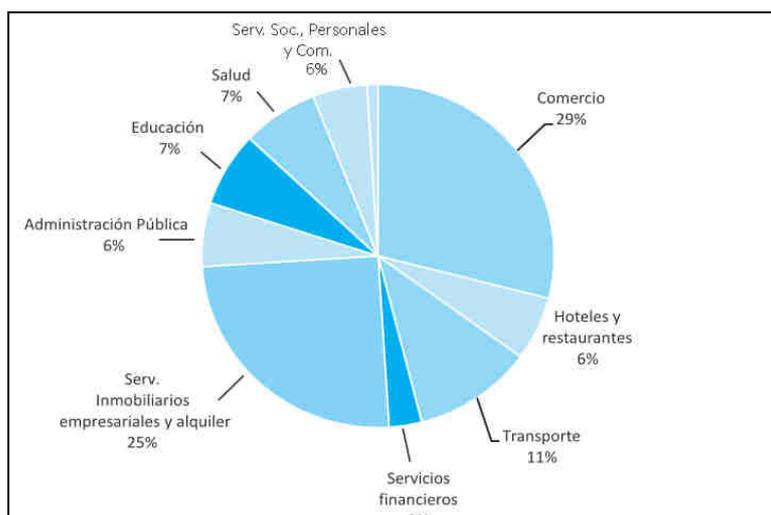
Gráfico 1: Producto Bruto Geográfico del partido de General Pueyrredon por sectores de actividad. Año base 2004. En miles de pesos (\*)



Fuente: Extraído de Wierny *et al.*, 2012a pp. 14

(\*)Tipo de cambio peso/dólar al 31/12/04, \$2,99

Gráfico 2: Participación relativa sectorial en el Valor Agregado del Sector Terciario. Año 2004



Fuente: Extraído de Wierny *et al.*, 2012a pp. 29

Numerosos estudios y relevamientos del Ente Municipal de Turismo (EMTur) y de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (FCEyS) dan cuenta de la importancia de esta actividad y se ocupan

de describir las características y pautas de consumo de los servicios turísticos. Entre los rasgos más importantes se destaca la dicotomía entre turismo serviciado y turismo residencial. La primera refiere al alojamiento en hoteles residenciales, hospedajes y campings mientras que la segunda al hospedaje en viviendas, fenómeno que se analiza aquí. En particular, la bibliografía académica que estudia este tipo de turismo reviste un carácter descriptivo referido a las prácticas, los estilos de vida y consumos de la población migrante y sus enfoques son de carácter sociológico, demográfico y económico, específicamente, por la dinámica del sector inmobiliario que impulsan. Esta modalidad resulta ser habitual entre los turistas que eligen Mar del Plata, sobre todo de aquellos cuyo perfil está caracterizado por grupos familiares (Mantero, Laffan & Lefrou, 2011) y por ello resulta de interés discriminar su aporte económico incorporando una cuantificación monetaria, aspecto poco abordado en la literatura revisada.

Uno de los indicadores más reconocidos y útiles para avanzar en esta cuestión es el Producto. La Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (FCEyS) de la Universidad Nacional de Mar del Plata, a través de convenios con el Municipio de General Pueyrredon, lleva adelante la estimación del Producto Bruto Geográfico (PBG) local. Este concepto, que forma parte de la Contabilidad Regional como desglose de la Contabilidad Nacional, estima el valor de todas las actividades económicas llevadas a cabo en un espacio geográfico, en este caso un partido, durante un período de tiempo. Esta información macroeconómica permite conocer y analizar la estructura productiva y muestra el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por cada sector económico, es decir, el valor agregado.

Sin embargo, el aporte del alojamiento para turismo residencial queda oculto por las limitaciones estadísticas del indicador de Producto, debido a que este tipo de alojamiento no es un sector económico con entidad propia dentro de la contabilidad nacional y por ende, la regional. En términos de este sistema de información, el turismo residencial estaría incluido dentro del concepto de *servicios de la vivienda propia* referido “*al uso de la vivienda ya sea por el propietario o por el inquilino*” (Wierny *et al.*, 2012b: 36), actividad contenida dentro de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.

Es a partir de esta situación que en las estimaciones del equipo de la FCEyS de la UNMDP se indaga sobre la cantidad y tipo de inmuebles situados en zonas tradicionalmente turísticas que, en el Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPv) (INDEC, 2010) se hubieran detectado como deshabitados, en tanto se relevan fuera de la temporada estival. Esta categoría –deshabitadas- de gran importancia relativa en la ciudad, reúne casas y departamentos que en caso de su cercanía a las playas y los principales centros comerciales permiten presumir su uso por no residentes en el verano.

Además, se identifica la existencia de un mercado de alojamiento privado vinculado al turismo cuando estas viviendas son alquiladas, tampoco visible para las estadísticas tradicionales. Los actores de este mercado son por el lado de la demanda los visitantes de la ciudad y por la oferta, los

propietarios de viviendas que las poseen para generar una renta con ellas y quienes operan como intermediarios en una proporción de los alquileres (las empresas inmobiliarias).

Los principales objetivos de este escrito son desglosar el valor que esta sub-actividad añade al PBG en temporada de verano para los años 2004 y 2010, así como presentar información específica sobre las características que exhibe localmente la demanda y la oferta del arrendamiento de viviendas en esos meses. Posteriormente, estas mediciones se comparan con el aporte del resto del alojamiento que hacen los visitantes en hospedaje serviciado -hoteles y campings-. Adicionalmente, el equipo que estimó el PBG cumplió con otra meta que es la de reducir, con esta y otras mediciones efectuadas en diferentes sectores de actividad, la porción de la denominada Economía No Observada (ENO), es decir, “*aquellas actividades subdeclaradas, o que no pasan por el mercado, o que escapan a los dispositivos de recolección que generalmente se utilizan*” (Atucha et al., 2012: 256).

Más allá de los objetivos propuestos, este estudio permite delinear estrategias específicas para fomentar, desarrollar o priorizar aquel tipo de alojamiento que más rédito genere a la ciudad en términos de sustentabilidad. Se busca de este modo reunir, estructurar y ordenar información sobre la actividad de alojamiento en la ciudad, la cual se reconoce que es escasa y difusa (Varela Merino et al., 2003), de manera de ofrecer una visión completa e integral del subsector, los actores que participan en ella y su aporte económico.

Los datos surgen inicialmente de las bases de datos y el propio cálculo del Producto Bruto Geográfico local, información que se contextualiza además con documentación secundaria específica y de relevamientos especiales. Para el análisis de demanda se utilizaron los datos generados en forma sistemática por el EMTur en sus Estudios de Demanda (CIEM, 2013). Para el abordaje desde la oferta se analizan los resultados de una encuesta *ad hoc* realizada a prestadores inmobiliarios sobre las principales características, estructura de los alquileres ofrecidos y las ventas de viviendas para uso turístico, aplicada durante los meses de octubre y noviembre del año 2013; así como de entrevistas en profundidad a inmobiliarias líderes en la ciudad sobre la estructura de la oferta de prestaciones vinculadas al turismo privado. La captación de datos primarios se desarrolló en el marco de un proyecto específico en convenio con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) dependiente del Ministerio de Economía de la República Argentina.

## MARCO TEÓRICO

El turismo residencial o *semi-migración*, de segunda vivienda o migración de viviendas (Barrantes Reynolds, 2011) implica la compra de segundas residencias por parte de visitantes, con el fin del consumo y el descanso. MacWatters se refiere al mismo como un fenómeno complejo, heterogéneo de reciente aparición, lo define a partir de un contexto y en relación a las prácticas y estilos de vida de una migración semipermanente a un destino específico y dice que genera un flujo canalizado de consumo dirigido (McWatters, 2008).

Este tipo de turismo se estudia desde 1950 mayormente en espacios geográficos con fuerte preponderancia de la actividad turística especialmente de sol y playa como España; y desde la década de 2000 en países de América Central como Costa Rica (Barrantes Reynolds, 2011; Barrantes Reynolds, 2013; Sastre Alberti, 1996; Martínez *et al.*, 2003; Ramón *et al.*, 2005; Salvà Tomàs, 2011). Estos antecedentes rescatan los impactos ambientales, laborales y económicos, migratorios, sociológicos y la sustentabilidad del desarrollo que genera el importante crecimiento de esta modalidad de turismo - particularmente de personas retiradas del mercado laboral como las oriundas de Norteamérica o el oeste de Europa- con gran impacto en el desarrollo inmobiliario y, por ende, económico.

Sin embargo, la extensa literatura que analiza esta modalidad de turismo no revela estimaciones precisas que determinen la magnitud de su importancia económica. Según Varisco (2005) existen limitaciones para hacerlo, como la falta de relevamientos que capten todas las actividades económicas en términos generales, su escasa cobertura de empresas de menor tamaño y la poca sistematización y periodización de los datos sobre la actividad concreta, así como la falta de unidad de criterios para la valoración o en la selección de indicadores.

En reconocimiento a estas dificultades es que las instituciones más relevantes a nivel mundial como la Organización Mundial de Turismo (OMT), la Oficina Estadística de la Unión Europea (Eurostat) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) desarrollan recomendaciones y elaboran marcos conceptuales para la estimación del Valor Agregado (VA) turístico, e incluso la Cuenta Satélite de Turismo (Luengo, 2005; CCE, OCDE, UN & OMT, 2001; OMT, 2001; INE, 2004; Varela Merino *et al.*, 2003). Argentina también ha avanzado en este camino (SECTUR - UBA, 2007, Varisco, 2005)

Otro antecedente considerado para avanzar en el conocimiento de los aportes de la actividad turística es el documento de Naciones Unidas - OMT (2010), *Recomendaciones Internacionales para Estadísticas de Turismo 2008*. Allí quedan definidos aquellos conceptos útiles para abordar la actividad turística desde su arista económica, entre otras. Esta fuente recomienda considerar la perspectiva de las actividades realizadas por visitantes y su efecto en la adquisición de bienes y servicios (desde la demanda), así como el conjunto de actividades productivas concebidas para atender a los visitantes (desde la oferta) (UN - OMT, 2010).

Por ello una de las tareas importantes a las cuales se abocan las instituciones mencionadas es definir clasificaciones sobre cada una de las categorías que identifican al turismo. Por caso, en la Unión Europea el alojamiento privado se define por exclusión del colectivo, como alojamientos que no son empresas y con capacidad limitada (Varela Merino *et al.*, 2003).

Entre las recomendaciones de UN - OMT (2010), respecto del turismo realizado en viviendas, se reconoce la compra de casas de vacaciones como una alternativa a la utilización de otros tipos de

alojamiento a corto plazo y se define al turismo receptivo realizado en viviendas propias como un tipo de alojamiento de base no comercial para evidenciar que el mismo no está relacionada con el mercado. También se hace mención al surgimiento de nuevas formas de adquisición y arrendamiento de casas de vacaciones como alojamientos en régimen de multipropiedad, hoteles en régimen de condominio, propiedades fraccionarias, clubes privados y otras formas de utilización y propiedad compartidas que hacen difícil establecer una clara distinción entre alojamiento pagado y lo que se describe como propiedad de bienes inmuebles o de casas de vacaciones (UN – OMT, 2010). Estas alternativas no son consideradas en el presente documento debido a la insuficiencia de registros para avanzar en una medición sobre su aporte económico a nivel local.

Aquí se propone avanzar en la cuestión a partir de los lineamientos del Sistema de Cuentas Nacionales y así determinar el valor generado por el uso de estas viviendas y el mercado de alquileres en temporada. En general, este subsector queda invisibilizado en las estimaciones de las Cuentas Nacionales, o sea que forma parte de la ENO. Según la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE, 2002) las actividades que conforman la ENO pueden categorizarse en cinco grupos: las subterráneas; las ilegales; las informales; las no observadas debido a vacíos en el dispositivo de captura de los datos básicos y las que realizan los hogares para su uso final propio.

La estimación del PBG del año base 2004 realizado por investigadores del Centro de Investigaciones Económicas y Sociales (CIES), publicada en Wierny *et al.* (2012a) y que actualmente se encuentra en proceso de actualización, tuvo en cuenta estas limitaciones y se abocó a la tarea de realizar ajustes para captar no sólo las actividades económicas registradas sino también aquellas actividades más difíciles de captar, por la falta de registros específicos o por informalidad, para dar cuenta de la estructura productiva local.

Para su captación desde las Cuentas Nacionales y por ende las regionales, el alojamiento residencial o privado de los turistas puede identificarse como parte de los servicios de las viviendas ocupadas por sus propietarios, rubro que no pasa por el mercado y forma parte del grupo de producción de los hogares. Pero el Sistema de Cuentas Nacionales (CEPAL ONU, FMI & OCDE, 1993) incluye siempre la imputación de los servicios de la vivienda, aduciendo que la vivienda constituye un bien durable con una importante incidencia en el patrimonio de las familias y en el stock de capital e independientemente del régimen de tenencia, genera valor agregado y por ello debe incluirse como actividad económica. La imputación corresponde al costo de oportunidad frente a la necesidad de pagar una renta por el alojamiento y atribuir este valor asegura para un período dado la comparabilidad espacial, ya que territorios en los que los usos y costumbres sean predominantemente el alquiler de vivienda se pueden contrastar con aquellos en los que la tendencia es habitar vivienda propia. Por lo tanto, el Sistema de Cuentas Nacionales (CEPAL ONU, FMI & OCDE, 1993) recomienda la inclusión de la valorización del servicio de uso de la totalidad del stock de viviendas ocupadas, ya sea propietarios o inquilinos, dejando sin estimar en este espacio territorial el VA de viviendas habitadas sólo en verano.

## METODOLOGÍA PARA CAPTAR EL APORTE DEL TURISMO RESIDENCIAL A LA ECONOMÍA LOCAL

El aporte económico del alojamiento turístico residencial en temporada estival se desglosa del valor agregado por los servicios de la vivienda propia en el caso del año 2004 y de las estimaciones preliminares del PBG en el año 2010. Como ya se explicitó los cálculos incluyen tanto la economía registrada como aquella que escapa a las estadísticas y en este apartado se expresan brevemente las fuentes y metodología empleadas que aparecen con mayor detalle en Wierny *et al.* (2012b).

Para la estimación del uso de la vivienda propia, como proveedor de un servicio esencial para la población, se emplea el concepto de *costo de oportunidad* que se calcula asignando o imputando a cada vivienda ocupada un alquiler de mercado, sea esta alquilada efectivamente o no. El cálculo del VA puede resumirse en la siguiente expresión:  $VA: (\text{Precio de los alquileres} * \text{Cantidad de Viviendas}) - \text{Consumos Intermedios}$ .

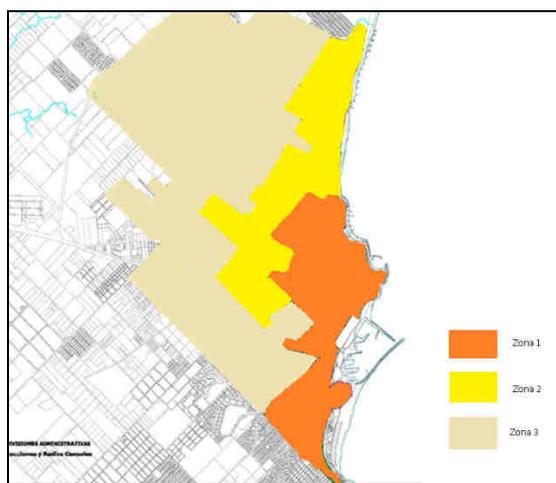
Por un lado, los valores de alquileres remiten a un relevamiento específico de los precios de alquiler de enero, febrero y marzo de 2004, a partir de los ofrecimientos de alquileres en el principal periódico local. En las entrevistas en profundidad realizadas a agentes inmobiliarios y de servicios de alquiler de viviendas, se verificó la pertinencia en el uso de esta fuente de información y se analizaron las recomendaciones del Colegio de Martilleros y Corredores Públicos de Mar del Plata (CMyCP), entidad que regula los precios en este mercado. Esta recopilación de datos fue discriminada por su ubicación en la ciudad y el tipo de vivienda. Las imputaciones del año 2010 repiten los valores de alquileres para el 2004 para poder identificar la evolución real entre estos años, sin los efectos del fenómeno inflacionario, es decir, en terminología de las Cuentas Nacionales, a valores constantes.

Por otro lado, especialmente para este estudio y con el fin de proceder con mayor rigor y precisión a la imputación de los valores de alquiler a las viviendas, se definió cuál es la ocupación para uso residencial potencialmente turístico en verano. En este sentido, tal como referencia Varela Merino *et al.* (2003), la cantidad de alojamientos privados con fines turísticos debiera determinarse a partir del número de viviendas secundarias existentes en el territorio y su distribución geográfica. En este sentido esta fuente considera a los censos poblacionales una fuente importante para una primera aproximación. Por ello, para identificar localmente la cantidad de viviendas con potencial uso turístico se consideran los tabulados específicos de los últimos dos censos poblacionales en Argentina- 2001 (ajustados a 2004 por permisos de obra) y 2010-. En el apartado viviendas, esta fuente revela la propiedad y destino, -residencia propia de todo el año, residencia propia en temporada, comercial o destinada a usufructo por renta-. Además, mediante las divisiones territoriales en fracciones censales es posible segmentar la ciudad de acuerdo a su cercanía a los espacios turísticos, las playas y centros comerciales. Por lo cual estos stock de viviendas diferenciados territorialmente se agruparon posteriormente en tres zonas definidas a partir de la proporción de viviendas destinadas al turismo o vacías al momento censal pero en cercanía a la línea costera. La opción de incorporar las viviendas

vacías en el momento de relevamiento censal se basa en que la ciudad de Mar del Plata recibe turismo durante los meses de verano (enero, febrero y parte de marzo) pero los operativos censales se hacen en el mes de octubre, por lo cual las viviendas que generalmente se utilizan sólo en temporada aparecen cerradas, incorporadas al stock total, pero sin relevar. La información del CNPyV se corroboró con los registros de usuarios de energía eléctrica de la empresa proveedora del servicio, discriminados por categoría, entre los cuales se encuentran los denominados Residenciales Estacionales. Esta clase corresponde a viviendas que registran consumo eléctrico sólo en temporada estival y su número resulta equivalente a la cantidad de viviendas registradas por el operativo censal como vacías y con destino turístico.

Respecto a la discriminación de las viviendas desocupadas en zonas, la 1 corresponde a aquellas fracciones geográficamente ubicadas en los espacios urbanos con mayor oferta de prestaciones turísticas, cercanas a las playas y áreas comerciales y por lo tanto, con mayor demanda de viviendas de alquiler en verano, las incluidas dentro la Zona 2, con demanda de alquiler para turismo intermedia y las de la Zona 3, como uso de todo el año por residentes locales (Imagen 1).

Imagen 1: Ubicación geográfica de zonas en relación a su potencialidad de uso como alojamiento turístico residencial



Fuente: Elaboración propia en base a fracciones censales. CNPyV 2010

También se consideraron en forma diferencial los tipos de vivienda, fundamentalmente las casas y departamentos. Por su parte, las viviendas denominadas de ocupación efectiva son aquellas que estaban ocupadas en el momento del operativo censal y este documento supone, ocupadas todo el año y por lo tanto excluidas de las estimaciones del presente escrito. Estas distinciones son la base sobre la cual se imputan en forma precisa los diferentes valores de alquileres.

Desde las Cuentas Nacionales, en referencia a los consumos intermedios corresponde que a la valorización de las viviendas por sus respectivos alquileres se les descuenta el costo de los bienes y servicios necesarios para realizar las reparaciones y mantenimiento que necesita todo inmueble. Aquí

se estimó un porcentaje de descuento establecido de acuerdo a recomendaciones de especialistas y verificado durante el operativo de recolección de datos primarios.

Para avanzar en el análisis de las características del turismo residencial localmente se consideró información secundaria generada en forma sistemática por el EMTur (2013) en sus Estudios de Demanda para abordar las características de este tipo de turismo. También se realizaron entrevistas en profundidad a 8 representantes de agrupaciones sectoriales e inmobiliarias, consideradas referentes locales por atender el mayor porcentaje del mercado, quienes ofrecieron una aproximación a las condiciones de la oferta imperantes en el mercado local. El operativo de captación de datos primarios se desarrolló en el marco de un proyecto específico en convenio con el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) dependiente del Ministerio de Economía de la Nación. Los resultados fueron analizados mediante metodología cualitativa y se presentan en el apartado siguiente.

También se aplicó una encuesta a una muestra de 50 inmobiliarias ubicadas en zonas de mayor demanda de alojamiento para los turistas, 1 y 2. El objetivo de la misma era captar las principales características y prácticas vinculadas al turismo residencial, desde el punto de vista de la oferta de viviendas, ya sea para la venta o alquileres a no residentes.

## **PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO RESIDENCIAL DE LOS VISITANTES DE MAR DE PLATA Y EL MERCADO DE ALQUILERES**

Dada la significación y la tracción del turismo a la economía local, desde el ámbito académico y desde la gestión municipal se genera información para conocer los usos y modalidades de los turistas que visitan la ciudad, en tanto el turismo es fundamentalmente *“un fenómeno de demanda, definido por el consumo realizado por los visitantes”* (Varisco, 2005: 73). Esta información se utiliza como herramienta para el diseño de estrategias públicas y privadas orientadas a mejorar las prestaciones. Este apartado refiere a las características del turismo relacionadas con el alojamiento en viviendas resultantes de la documentación examinada, las Encuestas de Demanda Turística del EMTur durante las temporadas 2004 a 2012 y de las opiniones de los principales referentes del sector inmobiliario local entrevistados.

Las indagaciones a las inmobiliarias rescatan las particularidades de la actividad que desarrollan, conscientes de la necesidad de optimizar los servicios de alquiler de viviendas para turistas, en un contexto de creciente competencia entre los diferentes destinos costeros. A esta pugna con otros destinos de sol y playa, potenciada desde la década de 1990, se suman las modificaciones en las pautas de consumo de la población respecto a su tiempo de ocio, las cuales conviven con conductas tradicionales. En este sentido, la mayor afluencia turística -característica distintiva de la ciudad- ocurre entre los meses de enero y febrero y en menor proporción durante la primera quincena de marzo. En promedio, desde la temporada 2003/04 a 2012, la ciudad recibe a cerca de 750 mil turistas desde el 15 de diciembre al 15 de marzo. Esto duplica la cantidad de personas que habitan en la

ciudad durante los meses estivales, intensificándose la totalidad de actividades productivas. En mayor medida los visitantes están compuestos por grupos familiares que provienen en más del 60% de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, capital de la República Argentina, y Gran Buenos Aires.

La característica que es necesario observar a los efectos de este documento es que sobresale la elección de las viviendas por sobre los hoteles como modalidad de alojamiento. Los resultados de las encuestas del EMTur, revelan que entre 2004 y 2012 -considerando todos los momentos del año con potencial turístico- en promedio 900 mil visitantes se alojan en viviendas y 230 mil lo hacen en hoteles. La alternativa de hospedarse en viviendas, también es mayoritaria al considerar sólo el verano ya que quienes se alojan en viviendas suman casi el 80% de los que descansan en la ciudad, de los cuales un 40% lo hace en viviendas propias, igual proporción en viviendas alquiladas y el resto son albergados por familiares o amigos residentes (Tabla 1).

Tabla 1: Distribución de turistas estables <sup>(1)</sup> por tipo de alojamiento en temporada de verano en Mar del Plata

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Prome dio
Vivienda familia/amigos	16,1%	13,1%	17,8%	17,8%	19,7%	15,6%	12,1%	17,0%	16,0%	16,1%
Vivienda alquilada	31,2%	30,0%	27,0%	27,0%	30,6%	31,6%	30,4%	41,1%	32,3%	31,2%
Vivienda propia	33,4%	37,0%	35,9%	35,9%	31,3%	37,0%	41,8%	23,0%	25,4%	33,4%
<b>Vivienda total</b>	80,8%	80,1%	80,7%	80,7%	81,7%	84,2%	84,2%	81,1%	73,7%	80,8%
<b>Hotel</b>	13,3%	18,9%	17,6%	15,1%	15,3%	15,3%	15,8%	18,0%	24,4%	17,1%
<b>Camping</b>	0,7%	1,0%	1,6%	2,0%	1,9%	0,5%	0,1%	0,9%	1,8%	1,2%
<b>Otros</b>	-	-	0,1%	2,2%	1,1%	-	-	-	0,5%	1,0%
<b>Total</b>	<b>95% <sup>(2)</sup></b>	<b>100%</b>								

<sup>(1)</sup>Turistas estables: promedio diario de turistas que se encuentran en la ciudad en el periodo analizado. Se calcula a partir del arribo de turistas multiplicado por la estadía promedio ponderado por los días del período (mes) analizado. <sup>(2)</sup> No alcanza el 100% porque proviene de estimaciones.

Fuente: Elaboración propia en base a Estudios de Demanda del EMTur

Mantero, Laffan & Lefrou (2011) describen los perfiles particulares de los turistas que optan por esta modalidad de alojamiento y las causas que lo sustentan. Identifican que para este grupo el gasto es menor que el del hotel cuando las estadías son más prolongadas. El propietario de una inmobiliaria menciona al respecto que *“lo más demandado es departamento para 4 personas con un dormitorio que tiene cama matrimonial y dos camas en el living... más que nada para familias”*. En particular, este segmento privilegia períodos mayores a la estadía promedio y aducen que esta modalidad les ofrece libertad e independencia respecto a traslados y horarios. Cabe consignar que en el período analizado la duración de las estancias promedio es de 5 días si se considera el verano y de sólo 3 si se toma en cuenta todo el año.

El acortamiento de las estadías de los turistas, mencionado por Mantero, Laffan & Lefrou (2011) ha provocado que muchas inmobiliarias locales hayan cambiado su operatoria de alquileres de temporada a 24 meses en los últimos diez años. Uno de los entrevistados dijo, en referencia al motivo de haber abandonado las operaciones de los alquileres temporarios, que *“... cambió la forma de*

*vacacionar, en esos años podía alquilar 15 días o 30 días... cambió la forma de turismo, hoy ya no lográs ni alquileres de 15 días. Las consultas por mail hoy son por fin de semana...*

En particular, entre quienes deciden alquilar viviendas, el EMTur también interroga a los turistas sobre cómo han efectuado el arrendamiento del inmueble y las categorías que propone son que se hagan de manera particular –66% de las operaciones –, o por medio de inmobiliarias -locales o de la ciudad de origen-. Manzo (2011) describe las modalidades más comunes de alquileres de viviendas que se contratan a través inmobiliarias y destaca el potencial de la ciudad para el desarrollo de esta actividad, prácticamente única en el país, que permite el arrendamiento a lo largo de todo el año. En relación a esto la existencia de una amplia oferta educativa terciaria y universitaria en la ciudad genera que estudiantes oriundos de ciudades vecinas ocupen en invierno las viviendas que alquilan los turistas en verano. Un entrevistado afirma que del total de las propiedades que alquilan *“...queda aproximadamente un 40% para estudiantes”*. Es necesario aclarar que esta posibilidad de complementar los alquileres de temporada con la oferta para estudiantes el resto del año, es una de las variables consideradas por los propietarios de inmuebles para decidir la oferta de sus propiedades en el mercado de alquileres de temporada, frente a la opción de 24 meses. Esta particularidad del mercado inmobiliario afecta el stock de viviendas ofrecidas en alquiler temporario y cobra importancia en el verano, ya que fuera de temporada, prevalece el uso de la hotelería. Un operador inmobiliario expone en consonancia: *“al cambiar la forma de turismo y hacerse por día, se beneficia más a un hotel que a una inmobiliaria. Salvo la que se dedica y es especialista en este tipo de locaciones”*.

En relación a las empresas inmobiliarias que se dedican a alquileres de verano se pudo detectar que los cambios en las preferencias de los consumidores han afectado al formato del mercado inmobiliario. En él actualmente participan establecimientos líderes que se dedican solamente a la actividad de alquileres temporarios y que ofrecen gran cantidad de viviendas. *“Nos dedicamos 100% a esto –temporada-, prácticamente dejamos los alquileres de invierno de lado, al contrario de los competidores cercanos”*. Para concretar esta tarea dedican 6 meses al año...*“con los preparativos, empezamos la temporada en octubre y terminamos en Semana Santa”*. También ofrecen alquileres de temporada en mucha menor cuantía otros establecimientos que hacen además alquileres de 24 meses y también compra venta. *“... hay muchas inmobiliarias que, como la venta está parada –aclara en relación a la situación macroeconómica-, se tiran a hacer alquileres aunque no en forma exclusiva como hacemos nosotros”*; dice un entrevistado en referencia a la brusca caída de las operaciones de compra venta que se verifica desde el 2011.

Al momento de escribir estas líneas en el mercado hay inmobiliarias que tienen una oferta de viviendas para alquiler temporario cercana a las 600, fundamentalmente departamentos, mientras que otros presentan topes en su oferta de hasta 150-200 unidades, límite pautado por el tamaño de sus establecimientos comerciales. Concretamente, un entrevistado expone *“cuando ya hablás de 200 propiedades, no queremos, porque tenés que cambiar tu estructura”*, refiriendo a la cantidad de personal que necesita la empresa para brindar este tipo de servicios. En los casos de las inmobiliarias

más grandes, los empleados pueden llegar a triplicarse durante enero y febrero, a la vez que amplían los horarios de atención que pueden llegar a abarcar desde las 7 hasta las 24 horas durante los 7 días de la semana.

El mercado de alquileres de viviendas en verano está conformado por pocas empresas que se pueden calificar como “líderes” y muchas inmobiliarias de menor tamaño relativo. Las primeras se califican como tales por la exclusividad a la actividad y su tamaño medido por la cantidad de departamentos que ofrecen. Además estas empresas impulsan al resto por el tipo acciones que generan y las innovaciones que desarrollan. Las segundas diversifican su accionar y se dedican a los alquileres de verano como complemento de la actividad de compra venta de viviendas y de los alquileres de 24 meses. La mayor parte de las transacciones sin embargo se desarrollan por otros medios, entre los que resalta particularmente el uso de Internet.

Esta particularidad de alquiler directo entre el propietario de la vivienda y el turista genera dificultades para alcanzar estimaciones precisas de su aporte económico. Pero, además, y tal como describe Manzo (2011), aparecen algunas problemáticas relacionadas con la intervención de las inmobiliarias como intermediarios. Fundamentalmente, éstas refieren a una escasa planificación que hizo que los turistas hayan optado en los últimos años por gestionar directamente los contratos sin posibilidad de reclamos ante incumplimientos. Sin embargo, el encargado de una inmobiliaria líder encuentra beneficiosa la situación para su establecimiento y afirma que *“las páginas de internet fueron una de las diversificaciones que tuvo el mercado hace 4 ó 5 años. Ese también es otro factor de la baja de algunos alquileres. La ventaja es que la gente sigue teniendo desconfianza porque ha habido muchísimas estafas por Internet...vos sabés que venís a cualquier inmobiliaria y si tenés algún tipo de problema con la propiedad, te lo soluciona”*.

La preocupación por erradicar estas situaciones ha llevado al Colegio de Martilleros y Corredores Públicos (CMyCP, 2008) a proponer un documento en el que plasman una Categorización de Unidades de Renta Temporal con el fin de mejorar la *oferta extra hotelera*, básicamente compuesta por chalets y departamentos. Este ordenamiento, aún sin vigencia, es un sistema de puntaje otorgado a cada vivienda medido en *soles*, a semejanza de las estrellas de los hoteles. Los soles varían de uno a cinco y la categorización está basada en criterios como la antigüedad del inmueble, su ubicación, entorno, metraje, amueblamiento y servicios, entre otros.

Los referentes del sector inmobiliario también fueron indagados acerca de la estipulación de los precios de temporada, los cuales son sugeridos por el Colegio de Martilleros y Corredores Públicos todos los años. Al respecto afirmaron que la determinación de estos precios en la ciudad es *“un trabajo de consenso”*. Además, describen que lo que *“el Colegio hace es nuclear a los principales operadores, se analizan los resultados de la temporada pasada, la política de precios, la evolución de los precios del país y cómo ha sido el nivel de inflación”* y completan diciendo que esta negociación *“se fundamenta en reuniones... teniendo siempre en cuenta el bien común”*. Afirman que esto se

funda en la idea de que “la propiedad esté una mayor cantidad de días ocupada a un precio menor”. Y concluyen al respecto que “de lo resuelto ahí [en referencia al CMycP] se respetan las decisiones, por ejemplo los precios, porque siempre es en beneficio de las inmobiliarias”. Respecto a los niveles de precios por mes afirman que “en enero es lo máximo y en febrero bajan los precios alrededor de un 40%”.

## ESTIMACIÓN DEL APOORTE ECONÓMICO DEL ALOJAMIENTO DEL TURISMO RESIDENCIAL A LA ECONOMÍA LOCAL

El hecho de que más del 80% de los turistas encuestados por el EMTur (2013) explicitan haber elegido alojamiento en viviendas en temporada, exige considerar clasificaciones de actividades productivas alternativas o complementarias a las usuales en Cuentas Nacionales para calcular su aporte a la economía local. En efecto, la parte del producto vinculada al alojamiento turístico dentro de la clasificación tradicional es la rama Hoteles, la cual en el año 2004 generó 126 millones de pesos de valor agregado. Las plazas hoteleras alcanzan a 56 mil y la cantidad de turistas alojados entre el 15 de diciembre y el 15 de marzo, según estimaciones propias en base al EMTur, alcanzaría en promedio de los últimos diez años a 130 mil.

En cuanto a la estructura del stock de viviendas destinadas potencialmente al alojamiento privado para turismo se presentan los resultados de la sistematización de la información censal de 2010, las cuales aparecen en las Tablas 2 y 3. En la Tabla 2 aparecen los totales de vivienda por zona y se puede advertir que las zonas 1 y la 2, concentran 36 y 23 por ciento respectivamente, de los inmuebles destinados a uso residencial turístico. Este tipo de alojamiento en el total del partido es de 75 mil inmuebles, tomando en cuenta las tres zonas, lo que representa la cuarta parte del stock total de viviendas y ofrece la dimensión que tienen, a nivel local, los servicios de alojamiento privado potencialmente turístico. En la Tabla 3 se observa la distribución de viviendas entre departamentos y casas, provista también por el censo y distribuida por zona habiéndose descartado otros tipos de inmuebles como casillas, ranchos, etc.

Tabla 2: Clasificación de las viviendas del Partido según su ocupación por zona

Zonas	Total viviendas	Porcentaje de la zona respecto del total	Viviendas con ocupación efectiva (1)		Viviendas para uso residencial turístico (2)		Resto viviendas (3)	
			Unidades	en %	Unidades	en %	Unidades	en %
1	130.793	42	67.284	51	47.633	36	15.876	12
2	41.853	14	27.798	66	9.677	23	4.378	10
3	134.896	44	106.077	79	17.937	13	10.882	8
<b>Total</b>	<b>307.542</b>	<b>100%</b>	<b>201.159</b>	<b>65%</b>	<b>75.247</b>	<b>25%</b>	<b>31.136</b>	<b>10%</b>

Fuente: Elaboración propia en base CNPyV 2010

Tabla 3: Proporción de tipos de viviendas por zona

Zonas	Casa	Departamento
1	43%	57%
2	53%	47%
3	78%	21%

Fuente: Estimación propia en base a CNPyV 2010.

Estas viviendas y por ende, las plazas de alojamiento privado, de acuerdo a las declaraciones de los entrevistados, serían altamente fluctuantes, en tanto los propietarios alternan la oferta de sus viviendas para alquileres de 24 meses a temporada, a lo largo de los años e incluso dentro de un mismo año, según las condiciones micro y macroeconómicas tanto nacionales como internacionales. Hay que tener en cuenta, adicionalmente, que es posible segmentar la oferta del alquiler de temporada por día, semana, quincena o mes, tal como surge del trabajo de campo. Por lo tanto, solamente es posible asegurar en base a las estimaciones de demanda turística antes citadas que en promedio cerca de 250 mil personas -en verano - han utilizado esta modalidad de alojamiento, el doble de los alojados en hotelería.

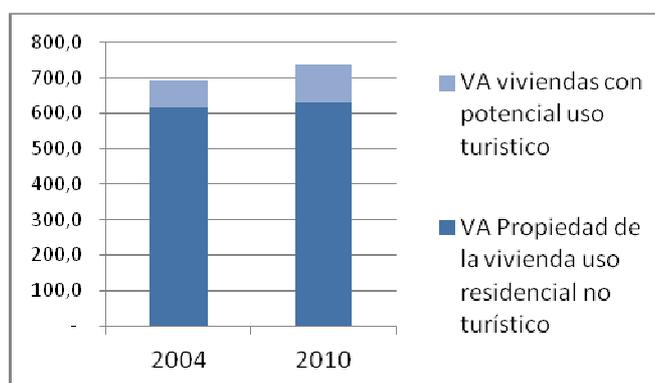
Cabe aclarar, además, que de acuerdo a la evolución de los registros de los permisos de obra privada en el municipio, publicados por el Centro de Información y Estadísticas Municipal (CIEM, 2013), no hay evidencia de aumento significativo de la capacidad hotelera en el período analizado. Este comportamiento es contrario a la evolución de la cantidad de obras de construcción privada en el mismo período, la cual ha crecido según la misma fuente un 30%. Uno de los referentes del mercado inmobiliario especializado en locaciones de 24 meses afirma al respecto que “...*todo el movimiento fuerte en construcción, comienza a traer una gran cantidad de mercadería nueva de propiedades a estrenar que pasa al mercado de locaciones...*” dados los frenos en las ventas impuestos por las recientes medidas cambiarias en el país.

Los stocks de viviendas destinados a su uso por turistas en verano generan un valor agregado denominado de alojamiento residencial estacional, de cerca de 78 millones de pesos en 2004, valor que se incrementó hacia 2010 en un 40% en términos reales, - con más de 110 millones de pesos-, estimado a partir de los lineamientos metodológicos presentados. Dentro de las estimaciones de la totalidad de los servicios de la vivienda propia que para el año 2004 representaron casi 700 millones de pesos, la magnitud que resultaba oculta como parte de la ENO fue del 11%. En 2010 estas cifras alcanzaron los 740 millones de pesos a valores constantes que incluía un 15% correspondiente al alojamiento en viviendas de los visitantes de la ciudad en verano invisibilizado para las estadísticas publicadas (Gráfico 3).

Estas estimaciones no permiten discriminar cuál es la parte que representa un costo de oportunidad -por el usufructo que hacen los dueños que se comportan como turistas- de aquella parte que responde a la actividad de mercado de alquileres de vivienda para temporada. Estas limitaciones

ya son abordadas en la bibliografía que analiza este tipo de turismo (Varela Merino *et al.*, 2003), en tanto los alojamientos privados -propiedad mayormente de los usuarios- y no considerarse una actividad económica en sí misma, por lo cual no se exige su registración. Tampoco suelen registrarse los casos en que estos dueños alquilan a otros turistas.

Gráfico 3: VA de los servicios de la vivienda propia con destino residencial no turístico y VA generado por el alojamiento residencial de temporada. Año 2004 y 2010. En millones de pesos, a valores constantes de 2004.



Fuente: Elaboración propia en base a estimaciones de PBG

Por otro lado, las estimaciones para todo el año 2004 del VA de Hotelería, eran de 126 millones de pesos y en 2010, de 132,5 millones de pesos valores constantes, cifras que incluyen tanto el alojamiento de la temporada estival como el resto del año. Para 2004 en función de contar con la información necesaria para aislar la proporción que corresponde a verano, ésta se estima en un valor cercano a 50 millones de pesos, magnitud inferior al del alojamiento en viviendas para ese período. Es decir, el alojamiento de los turistas en hoteles y en viviendas, en temporada, asciende a 130 millones de pesos y representaría el 2% del total del PBG local para ese año.

El esfuerzo que se ha hecho al considerar el valor agregado del alojamiento residencial expone también otra realidad sobre la que es necesario reflexionar. La temporada estival es una fuente de ocupación de la población local y las remuneraciones percibidas refuerzan los ingresos familiares (Lanari *et al.*, 1999: 86). El turismo en viviendas y especialmente aquel realizado directamente entre dueño y visitante es un generador de empleo sólo marginal. De acuerdo a las entrevistas y las encuestas aplicadas a inmobiliarias solamente aumentan los ocupados en aquellos establecimientos de mayor tamaño y que se dedican en forma exclusiva a alquileres de temporada. En el rubro alojamiento, sin embargo, el empleo es beneficiado en forma directa como consecuencia del alojamiento en hoteles.

## CONSIDERACIONES FINALES Y PERSPECTIVAS DE ANÁLISIS FUTUROS

La literatura internacional da cuenta de la necesidad de dimensionar el aporte de los alojamientos privados a la actividad económica de muchas ciudades turísticas de sol y playa. En la revisión

bibliográfica realizada las mediciones generalmente se centran inicialmente en la difícil tarea de contabilizar la cantidad de viviendas con destino turístico para luego intentar abordar sus impactos a la sustentabilidad, no sólo económica, sino ambiental y hasta cultural. Aquí se avanzó en una aproximación a la estimación del aporte económico del turismo residencial en la ciudad de Mar del Plata, principal destino turístico de sol y playa del país. Específicamente, el aporte se ha basado en el cálculo del valor añadido por este tipo de alojamiento, de manera tal de que puedan ser comparables los análisis -tanto temporal como geográficamente- para aquellos territorios en los cuales se elaboren estadísticas de Producto Bruto.

El uso de viviendas como complemento de la hotelería permite dimensionar de manera más acertada la importancia que tiene el alojamiento de turistas en la ciudad. Las estimaciones fueron efectuadas a partir de la revisión de documentos y del trabajo de campo desarrollado y fueron posibles por la disponibilidad de gran cantidad de datos recopilados para la estimación del PBG local.

Por otra parte, se avanzó en la comprensión del mercado de alquileres de viviendas a turistas. La existencia de grandes empresas que lideran el mercado por sus acciones e innovaciones coexisten con muchas inmobiliarias que hacen de los alquileres de verano el complemento de su actividad de compra venta de viviendas y alquileres de 24 meses. Sin embargo, la mayor parte de las transacciones se desarrollan por vías informales, lo cual deja en muchos casos indefensos a los turistas ante el incumplimiento de pautas o por fraudes al no estar alcanzados por la legislación correspondiente.

La información generada permite pensar varias líneas estratégicas para avanzar en la gestión turística local en el ámbito público, para fomentar la actividad, potenciar los ingresos y reducir las informalidades. En este sentido, muchas acciones se desarrollan en Mar del Plata aunque muchas quedan aún por implementar. La puesta en funcionamiento del sistema de categorizaciones mediante *soles* para las viviendas propuesto por el Colegio de Martilleros permite pensar en un avance en pos de la calidad. Esto, además de contribuir a la transparencia y regularidad a las operaciones de mercado facilitaría las estimaciones del aporte económico de la actividad al proveer estadísticas sobre la cantidad de inmuebles que cada año son ofrecidos para turistas en la ciudad.

En términos académicos este avance permite delinear nuevos estudios específicos sobre la temática. Una de las aristas interesantes es el análisis de la inversión de capital que representa la adquisición de segundas viviendas, tal como se han realizado en la Unión Europea y en Centro América donde el turismo residencial ha ganado preponderancia y ha modificado la estructura de muchas economías locales. Las estimaciones presentadas y su cuantía toman trascendencia ya que la construcción y adquisición de viviendas se ha convertido en uno de los motores del crecimiento económico local, al captar inversiones de residentes y no residentes del Partido.

Además, para conocer en mayor profundidad la dinámica del turismo residencial tanto desde el punto de vista de la oferta como de la demanda sería necesario poder captar en forma más precisa las viviendas con destino turístico, mediante dispositivos de relevamiento de datos como encuestas específicas a aplicarse durante el período estival a viviendas que inicialmente puedan identificarse o suponerse como segundas viviendas de acuerdo a los censos nacionales.

Por último, mostrar resultados económicos referidos a esta actividad además de su novedad, pone en juego uno de los desafíos más grandes e interesantes que tienen quienes trabajan en Cuentas Nacionales: develar las actividades económicas que permanecen ocultas. Todo esto responde a la convicción acerca de la importancia de que sean explicitados claramente los alcances de las estadísticas económicas generadas, conscientes del valor social que tiene la información. *“La información ayuda a los individuos a crear valor, pero aporta un valor social adicional”* (ANCE, 2009: 63).

*Se agradece a Lucas Cereseto quien aportó en la transcripción de entrevistas y procesamiento de las encuestas realizadas.*

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Academia Nacional de Ciencias Económicas – ANCE** (2009) “Sistemas estadísticos Aportes para una estrategia”. Documento del grupo de Trabajo en Información Económica y Social, Buenos Aires Disponible en: <http://www.anceargentina.org/documentos/1/SISTEMAS%20%20ESTADISTICOS%20-%20APORTES%20PARA%20UNA%20ESTRATEGIA.pdf>, Consulta 4 de octubre 2011

**Atucha, A. J. & Labrunée, M. E.** (2013) “Los trabajadores escondidos: método de inclusión de la ocupación faltante en las mediciones del Producto Bruto Geográfico de General Pueyrredón”. *Revista Trabajo y Sociedad* (22): 417-426

**Atucha, A. J.; Lacaze, M. V.; Errazti, E.; Labrunée, M. E.; López, M. T. & Volpato, G.** (2012) “La estructura productiva del Partido de General Pueyrredón”. *FACES* (38-39): 57-81

**Barrantes-Reynolds, M. P.** (2011) “The expansion of “real estate tourism” in coastal areas: Its behaviour and implications”. *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America* 2(1) Disponible en: <https://journal.lib.uoguelph.ca/index.php/rasaala/article/view/1549>. Consulta: 14 Agosto 2014

**Barrantes Reynolds, M. P.** (2013) “Costa Rica, sin ingredientes artificiales: el rol del Estado en la expansión del turismo residencial en las zonas costeras”. *Anuario de Estudios Centroamericanos* 39: 233-261. Disponible en: [http://www.academia.edu/4464553/\\_Costa\\_Rica\\_sin\\_ingredientes\\_artificiales\\_el\\_rol\\_del\\_estado\\_en\\_la\\_expansion\\_del\\_turismo\\_residencial\\_en\\_las\\_zonas\\_costeras](http://www.academia.edu/4464553/_Costa_Rica_sin_ingredientes_artificiales_el_rol_del_estado_en_la_expansion_del_turismo_residencial_en_las_zonas_costeras). Consulta 6 mayo 2014

**CCE, OCDE, UN & OMT** (2001) “Cuenta satélite de turismo (CST). Recomendaciones sobre el marco conceptual”. Disponible en: [http://unstats.un.org/unsd/publication/SeriesF/SeriesF\\_80S.pdf](http://unstats.un.org/unsd/publication/SeriesF/SeriesF_80S.pdf). Consulta 9 de mayo 2014

**CEPAL, ONU, FMI & OCDE** (1993) "Sistema de Cuentas Nacionales 1993". Grupo Intersecretarial de Trabajo sobre Cuentas Nacionales

**CIEM - Centro de Información Estratégica Municipal del Municipio de general Pueyrredon** (2013) "Mar del Plata en Cifras" Disponible en:<http://www.mardelplata.gob.ar/documentos/estadisticas/mdp%20en%20cifras%202013.pdf>. Consulta: 9 de mayo 2014

**CMyCP - Colegio de Martilleros y Corredores Públicos** (2008) "Categorización de Unidades de Renta Temporaria. Programa Soles, Monte Hermoso". Departamento Judicial, Mar del Plata

**EMTur - Ente Municipal de Turismo** (2013) "Estudios de Demanda Turística 2004-2012". Mar del Plata

**INDEC** (2001) "Censo Nacional de Población y Viviendas". Partido de General Pueyrredón

**INDEC** (2010) "Censo Nacional de Población y Viviendas". Partido de General Pueyrredón

**INE - Instituto Nacional de Estadística** (2004) "Cuenta Satélite del Turismo de España: Nota metodológica". Subdirección General de Cuentas Nacionales, Madrid. Disponible en: [www.ine.es/metodologia/t35/metosateln.pdf](http://www.ine.es/metodologia/t35/metosateln.pdf). Consulta 9 dic. 2013

**Lanari, M. E.; Alegre, P. & López, M. T.** (1999) "Las vacantes laborales de verano y la oferta de mano de obra local. Trabajo estacional en Mar del Plata". Aportes y Transferencias: tiempo libre, turismo y recreación 2(3): 73-92

**Luengo F. A.** (2005) "Cuenta Satélite de la Vivienda, Metodología y Estimación Piloto 2005". Disponible en: <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/1BDBDABB-CDC5-4350-ABF6-227735751539/99224/CSV.pdf>. Consulta 7 abril 2014

**McWatters, M. R.** (2008) "Residential Tourism: (De) Constructing Paradise (Tourism and Cultural Change)". Channel View Publications, Toronto

**Mantero J. C.; Laffan, L. & Lefrou, D.** (2011) "Turismo residenciado –Turismo serviciado. Implicancias y alcances en Mar del Plata". Encuentro Internacional de Turismo. Mar del Plata, 21-23 septiembre. Universidad Nacional de Mar del Plata. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/1503/1/01299.pdf>. Consulta 24 junio 2014

**Manzo, D. N.** (2011) "Alquileres de temporada y desarrollo de la actividad turística en Mar del Plata". Monografía de Graduación Lic. en Turismo, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata. Disponible en: [http://nulan.mdp.edu.ar/1539/1/manzo\\_dn.pdf](http://nulan.mdp.edu.ar/1539/1/manzo_dn.pdf). Consulta: 20 de agosto 2013

**Martinez F. J.; Pauls A. J. & Solsona Monzonis, J.** (2003) "Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana". Estudios Turísticos (155-156): 159-177 Disponible en:<http://www.iet.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-155-156-2003-pag159-177-90154.pdf> . Consulta 4 de nov. 2013

**Naciones Unidas - Organización Mundial del Turismo** (2010) "Recomendaciones Internacionales para Estadísticas de Turismo 2008". Madrid

**Nuñez, A.** (2000) "Morfología Social de Mar del Plata (1874–1990)". Ediciones Grafikart, Resistencia

**OCDE - Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos** (2002) "Manual sobre la medición de la Economía No observada". Proyecto de Cooperación UE-CAN Estadísticas ANDESTAD. Disponible en: <http://www.ilo.org/public/spanish/bureau/stat/download/guidelines/defempl.pdf>. Consulta 10 de noviembre 2010

**OMT** (2001) "Cuenta satélite de turismo: Recomendaciones sobre el marco conceptual (CST:RMC)". Publicación conjunta OMT-OCDE- EUROSTAT- Naciones Unidas

**Ramón, A. & Taltavull, P.** (2005) "Turismo y vivienda". Revista Economistas XXIII(103): 68-80. Disponible en: <http://europa.sim.ucm.es/compludoc/AA?articuloid=345778>. Consulta 18 de diciembre 2013

**Salvà Tomàs, P. A.** (2011) "El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?" Cuadernos de Turismo (27): 823-836. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/398/39820898044.pdf>. Consulta 6 de junio 2014

**Sastre Alberti, A.** (1996) "El Cálculo del Gasto Turístico: Aplicación al caso de Baleares". Instituto de Estudios Turísticos del Ministerio de Estado de Comercio y Turismo, Gobierno de España. Disponible en: <http://www.iet.tourspain.es/img-iet/revistas/ret-131-1996-pag69-79-76829.pdf> Consulta 6 de junio 2014

**SECTUR - UBA** (2007) "Manual de implementación de la CSTA. Informe Final". Disponible en: [http://2016.turismo.gov.ar/wp\\_turismo/wp-content/uploads/2007/12/manual-cuenta-satelite-turismo-cap-1.pdf](http://2016.turismo.gov.ar/wp_turismo/wp-content/uploads/2007/12/manual-cuenta-satelite-turismo-cap-1.pdf). Consulta 20 mayo 2014

**Varela Merino, B.; López Lago, A. & Martínez-Serrano, A.** (2003) "Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta". Estudios Turísticos (155-156): 87-109. Disponible en <http://www.iet.tourspain.es/es-es/documentacionturistica/revistaestudiosuristicos/buscador/paginas/default.aspx>. Consulta 21 de julio 2014

**Varisco, C.** (2005) "¿Qué es una Cuenta Satélite de Turismo?" *FACES* (23): 67-86

**Wierny, M.; Atucha, A. J.; Errazti, E.; López, M. T.; Volpato, G.; Governatori, V.; Labruné, M. E. & Lacaze M. V.** (2012 a) "Producto Bruto Geográfico del Partido de General Pueyrredón. Año base 2004. Metodología y Estimaciones". Unidad de Preinversión UNPRE del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación, BID y Municipio de Gral. Pueyrredón, Mar del Plata

**Wierny M.; Atucha, A. J.; Errazti, E.; López, M. T.; Volpato, G.; Governatori, V.; Labruné, M. E. & Lacaze, M. V.** (2012b) "Producto Bruto Geográfico del Partido de General Pueyrredón. Año Base 2004. Fuentes de información". Unidad de Preinversión UNPRE del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación, BID y Municipio de Gral. Pueyrredón, Mar del Plata

Recibido el 21 de marzo de 2014

Reenviado el 20 de agosto de 2014

Aceptado el 02 de septiembre de 2014

Arbitrado anónimamente