

DINÁMICA INMOBILIARIA Y ACCESO AL SUELO URBANO EN SAN CARLOS DE BARILOCHE¹

54

REAL ESTATE DYNAMICS AND ACCESS TO URBAN LAND IN SAN CARLOS DE BARILOCHE.

VÍCTOR DAMIÁN MEDINA 2

- 1 La investigación desarrollada en el presente artículo ha sido financiada por dos becas de postgrado (tipo I y II) que otorgó el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de la República Argentina
- 2 Doctor en Ciencias Sociales,
Universidad Nacional de Río Negro, Argentina.
Becario posdoctoral Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) Universidad Nacional de Río Negro (UNRN) y Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Economía y Sociedad (Cietes).
damianviktor@yahoo.com.ar

El crecimiento urbano de la ciudad turística de San Carlos de Bariloche ha avanzado predominantemente sobre la costa centro-oeste del lago Nahuel Huapi, donde se encuentran los mayores atractivos naturales. De forma paralela, también ha crecido en otras áreas de mayor rigurosidad climática y ambiental, comparativamente menos valoradas, hacia el sur y sudoeste del ejido, donde se han constituido buena parte de los barrios populares “del alto”. A partir de la reactivación económica en los años 2000 alcanzaron notoriedad las dificultades habitacionales vinculadas al acceso a la tierra y la vivienda. Este artículo postula que el crecimiento del precio del suelo alcanzó niveles que restringieron el acceso incluso en El Frutillar, uno de los barrios del alto que históricamente significó una puerta de ingreso para los sectores populares. Esta mayor restricción conllevó cambios en las condiciones de acceso al suelo que pueden asociarse a efectos propios de la actividad turística.

Palabras clave: ciudades turísticas; mercado inmobiliario; precio del suelo; acceso al suelo; dificultades habitacionales.

The urban growth of the touristic city San Carlos de Bariloche has predominantly advanced on the central-western coast of Lake Nahuel Huapi, where the greatest natural attractions are found. At the same time, it has also grown in other areas with harsher climates and environments that are comparatively less-valued. It is in these areas to the south and southwest of town where a large number of the low-income neighborhoods known as “El Alto” have been established. Since the economic revival in the first decade of the 21st century, housing difficulties related to land and housing access have achieved notoriety. This article argues that land price growth reached levels that restricted access even in El Frutillar, one of the neighborhoods in El Alto that was historically a gateway for low-income families. This major restriction entailed changes in land access conditions that can be associated with the typical effects of the tourism industry.

Keywords: touristic cities; real estate market; land price; access to land; housing difficulties.

I. INTRODUCCIÓN

En la era global donde las políticas económicas neoliberales han tomado forma en discursos que demandan la desregulación de los mercados y la libre empresa y, asimismo, la acción decidida del Estado para que coercitivamente imponga esas libertades, las ciudades ocupan un lugar central en los procesos de acumulación capitalista (Peck, Theodore y Brenner, 2009). No es casual entonces que esta centralidad alcance niveles de interés público que, además del diseño e instrumentación de determinadas políticas urbanas, trascienda incluso el mismo orden académico y disciplinario que las confiere como objeto de estudio. Niveles de interés público que, por otro lado, no son del todo asibles bajo un mismo amperímetro analítico, puesto que tienden a ser expresiones diversas, volátiles y contradictorias (Brenner, 2013).

Dada la crisis crónica de sobreacumulación del capitalismo (Harvey, 2004), muchas de estas manifestaciones no hacen más que poner en entredicho las bondades de este modo de producción visibilizando el igualitarismo ficticio y las crecientes asimetrías sociales y espaciales que desencadena en su fase neoliberal (Morcillo Álvarez, 2017). Asimetrías que se vinculan a las formas de desposesión que entraña la propia acumulación del capital (Harvey, 2014), y que en los centros urbanos toma forma en diferenciaciones espaciales que no solo limitan el acceso a bienes y servicios sino que también tienden a suprimir muchos de los derechos conquistados durante el fordismo (Morcillo Álvarez, 2017). Teniendo en cuenta esto, el derecho a la ciudad también parece abarcar definiciones cada vez más incluyentes a medida que se incrementa la participación política de los distintos grupos y movimientos sociales que pugnan por un "lugar" de reconocimiento en el concierto urbano. Así, parafraseando a Harvey, el derecho a la ciudad comporta un significativo vacío que opera en función de quién lo llene y bajo qué significado (Harvey, 2013). Una de las mayores disputas por el derecho a la ciudad –y también por el significado que debe ser incrustado en ese significativo– tiene que ver con el acceso al hábitat y, particularmente, a su soporte, el suelo urbano, sobre todo cuando dicho suelo tiene ventajas comparativas que lo hacen objeto de mayor demanda frente a otros, pero también de expulsión para muchos sectores de ingresos bajos y moderados que no pueden pagarlo, suscitando "efectos catastróficos sobre las disparidades de clase y el bienestar de las poblaciones menos privilegiadas" (*ibidem*, 53).

En la localidad rionegrina de San Carlos de Bariloche, sobre la Patagonia norte argentina, el suelo urbano históricamente ha carecido de las propiedades usualmente asociadas a este tipo de suelo. La falta total o parcial de infraestructuras y servicios públicos (pavimentación, saneamiento, gas de red, agua en algunos sitios) en buena parte de su ejido cuestiona sus propiedades urbanas, esto es, el valor de uso específico y complejo –integrado por los valores de uso mencionados– que Topalov (1979) definiera como característica particular del suelo

en las ciudades. En efecto, puede afirmarse que la formación del suelo urbano en este centro turístico no ha terminado de consolidarse y, de hecho, convive con la naturaleza en buena parte de su extensa superficie (de aproximadamente 27.000 hectáreas) (Medina, 2017a). El medio natural y el paisaje característico de la región han sido claves en sus tendencias de crecimiento y suburbanización (Caram, 2009; Matossian, 2010), permitiendo comprender la dispersión de la población y la distribución fragmentaria y desigual de infraestructuras y servicios públicos, pero también las lógicas de ocupación territorial y los intereses inmobiliarios puestos en juego, sobre todo en el casco céntrico y el Oeste donde predominan los atractivos visuales y turísticos. En este marco, considerando las cualidades ambientales de la ciudad y su promoción turística, cabe interrogarse acerca de las posibilidades de la población de acceder a un suelo que, sin poseer enteramente las características urbanas señaladas, es altamente demandado. Para indagar en estas cuestiones, en las próximas secciones se evaluará el crecimiento del precio de los inmuebles entre la década de 1990 y comienzos de los años 2000, cuando se estima que la valorización inmobiliaria pudo haber limitado dichas posibilidades. Particularmente, se tomarán en cuenta el precio del suelo urbano y las condiciones de acceso a la tierra y la vivienda en un barrio del alto barilocheño -El Frutillar- que históricamente fue una puerta de acceso a la tierra y vivienda para muchos sectores populares.

II. METODOLOGÍA

El desarrollo de la investigación se basa en un enfoque metodológico en el que se integra el análisis de datos cualitativos y cuantitativos. En primer término, a partir de la revisión bibliográfica se introducirá una breve caracterización socioeconómica del contexto nacional acudiendo, como caso testigo el movimiento de precios ocurrido en el área metropolitana de Buenos Aires y focalizando especialmente en el contraste producido entre la convertibilidad y el periodo de crecimiento posterior a la devaluación. Luego se avanzará hacia lo sucedido en San Carlos de Bariloche, destacando la reactivación del turismo en los tempranos años 2000 y, particularmente, registrando el crecimiento de la actividad inmobiliaria a partir de los permisos de edificación solicitados. En un plano secundario y complementario, también se sumarán los testimonios obtenidos de entrevistas en profundidad realizadas a agentes inmobiliarios locales. Para estimar la valorización inmobiliaria en El Frutillar se utilizarán avisos clasificados de inmuebles ofertados en el mercado calculando el precio en dólares por metro cuadrado entre los años de la convertibilidad y la etapa posterior.

Con el fin de evaluar las condiciones de acceso al suelo, se hará uso de datos suministrados por los censos nacionales de 2001 y 2010. Se utilizará la variable régimen de tenencia para analizar la relación que mantienen los hogares con el lugar en el que habitan, definiendo la situación de acceso por la capacidad

que tienen los mismos de ser dueños del suelo y la vivienda. Además de considerar las distintas situaciones de tenencia, también se indagará en las relaciones que estas mantienen con otras variables, como las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y el nivel educativo de los jefes de hogar, para reconocer las condiciones de acceso y sus posibles modificaciones a lo largo del periodo de estudio.

Contexto nacional

En 1991 se inicia el plan de estabilización de la moneda local conocido como "convertibilidad". En respuesta al elevado costo de vida y el espiral hiperinflacionario arrancado dos años antes, la convertibilidad se basaba en la instauración de un tipo de cambio fijo que equiparaba y convertía el valor del peso al valor del dólar. Para el gobierno nacional dicho plan representaba, junto a otras reformas estructurales implementadas, centradas en la desregulación y apertura económica y la venta de empresas públicas, el comienzo de un periodo de estabilidad en el cual se esperaba que la Argentina creciera a un ritmo constante. Y de hecho, así lo fue. De acuerdo a Fidel (2004), durante los primeros años de la convertibilidad el Producto Bruto Interno del país alcanzó un sostenido ritmo de crecimiento que evolucionó, aunque de forma muy inestable, hasta mediados de la década del noventa. Sin embargo, ya hacia el año 1995 esta tendencia comenzó a dar muestras de intermitencia, dejando en evidencia las primeras dificultades que tendría el modelo y las consecuencias negativas que empezaba a asumir para la estructura productiva nacional y las condiciones de empleo (Valenzuela, 2003). Finalmente, luego de un largo periodo recesivo iniciado cuatro años antes, el modelo de conversión 1 peso-1 dólar culminó en 2002, y en todo ese año acumuló una devaluación del orden del 137,6%. A partir de allí, la economía argentina creció a pasos agigantados: el aumento del PBI durante el quinquenio 2003-2007 alcanzó un promedio cercano al 8,5% anual (Baer, 2008; Costa, 2010). Esto derivó en una mejora sustantiva de algunos indicadores que fundamentalmente durante 2001 y de manera agudizada en 2002 habían expuesto las deterioradas condiciones de vida de buena parte de la población argentina (Costa, 2010; Lazzari, 2013).

En este contexto, algunas ciudades del país, como Buenos Aires y otros centros urbanos del interior, fueron destino de capitales de muchos de los sectores que se beneficiaron del nuevo tipo de cambio y del crecimiento sostenido de la economía (Baer, 2008; Lazzari, 2013). En no pocos centros urbanos vinculados a la producción agropecuaria con destino de exportación, favorecidas por el "boom" sojero y el elevado precio general de las commodities, la propiedad se constituyó en un confiable reservorio de inversiones (Fernández Wagner, 2009: 4). En este sentido, el reconocimiento de la propiedad inmueble como objeto de atesoramiento y seguro ante la desvalorización de la moneda también confluó para que una mayor cantidad de demandantes concurren al mercado y surtiera impacto en el crecimiento del precio de los inmuebles. Así, por ejemplo,

tomando como caso testigo la ciudad de Buenos Aires, el alza del precio de los terrenos, medido en dólares, creció un 315% entre 2002 y 2009 (Lazzari, 2013). También deben tomarse en cuenta otras expresiones urbanas que denotaban las consecuencias del nuevo auge inmobiliario de comienzos de siglo, como el apogeo de la edificación en altura en ciudades como Santa Fé (Fedele y Martínez, 2015); o Córdoba, otra ciudad central en el mapa urbano de Argentina, donde comenzaron a ser recurrentes las ocupaciones informales en sitios periféricos y de poca calidad urbano ambiental (Monayar, 2011).

III. LA VARIABLE CAMBIARIA EN BARILOCHE

Dado que la principal actividad económica de la ciudad es la actividad turística y considerando que esta, a su vez, se encuentra sujeta a las fluctuaciones de la tasa de cambio, los ciclos económicos locales presentan rasgos muy marcados y determinados por esta variable (Kozulj *et al.*, 2016). Durante los años noventa, y en plena vigencia del modelo de convertibilidad, la actividad turística mantuvo bajas tasas de ocupación hotelera y rendimientos decrecientes de los servicios ofrecidos (Niembro, 2011), incrementándose de modo notable en la primera mitad de la década del noventa (Oglietti y Colino, 2011). Esto contribuyó a la pérdida creciente del empleo y al aumento de las condiciones de precarización que, como en el resto del país, fue una constante durante toda la década (Abaleron, 2009). La política cambiaria que representaba la convertibilidad como instrumento de estabilización de precios y control de la inflación se tradujo simultáneamente en la apreciación de la moneda nacional, lo que dificultó el arribo de turistas extranjeros.

Una vez abandonada la convertibilidad en el año 2002, se incrementaron notablemente los flujos de visitantes: "Mientras que en el periodo 1989-2002 el número de visitantes anuales promedió los 575.000, con un pico de 650.000 en 1998, a partir de 2003 la media de turistas por año pasó al orden de los 700.000, con un máximo histórico de 800.000 en 2006" (Niembro, 2011: 11). La llegada de turistas estuvo vinculada a la devaluación de la moneda y al mayor poder cambiario de visitantes provenientes de Brasil y Chile, entre los países limítrofes, y estadounidenses y europeos. Pero también la demanda local tuvo su cuota de protagonismo: el crecimiento económico del país a partir de 2003 revitalizó el consumo interno y la llegada de connacionales de distintas procedencias que eligieron a la ciudad como destino vacacional (Abaleron, 2009). De todas formas, si bien la fase recesiva que se prolongó hasta 2002 dio paso a una recuperación acelerada de la economía, este proceso no conllevó un cambio radical en las condiciones materiales de existencia de buena parte de la población y, por tanto, no impactó estructuralmente en la sociedad barilocheense: aunque el desempleo y la pobreza disminuyeron significativamente, esto no fue suficiente para aumentar la calidad del empleo y elevar el salario real (Abaleron,

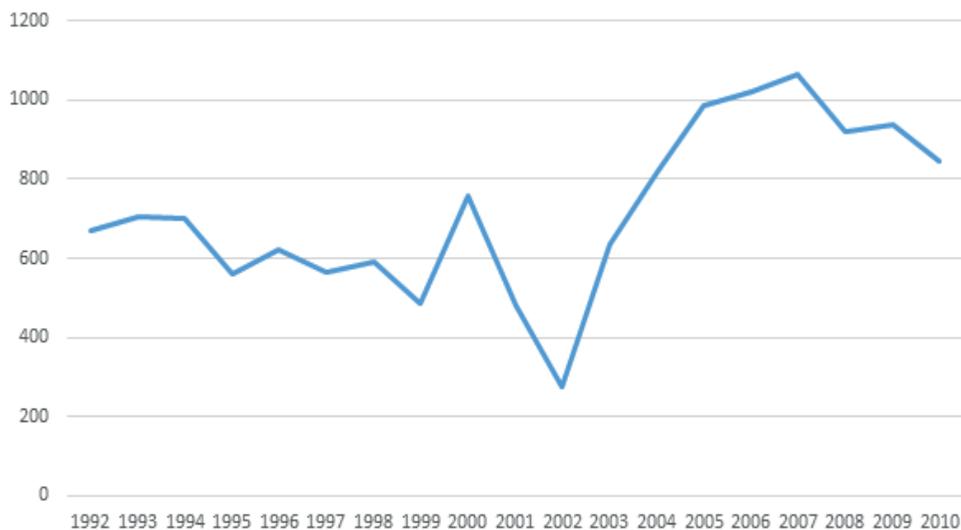


Figura 1. Permisos de edificación solicitados. San Carlos de Bariloche, 1992-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro.

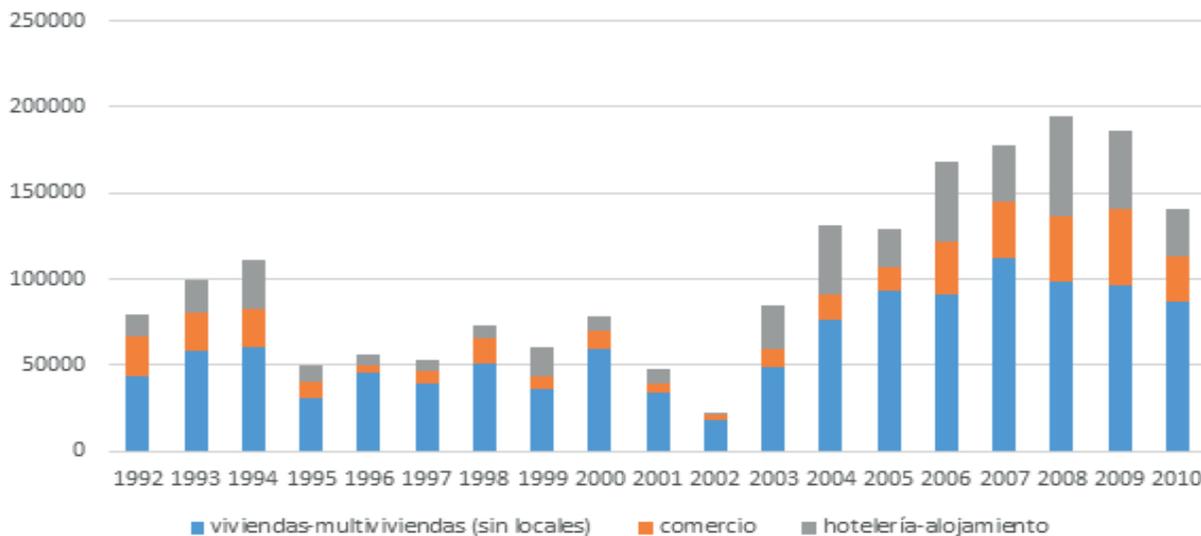


Figura 2. Superficie de construcción solicitada (m2) según usos. San Carlos de Bariloche, 1992-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro.

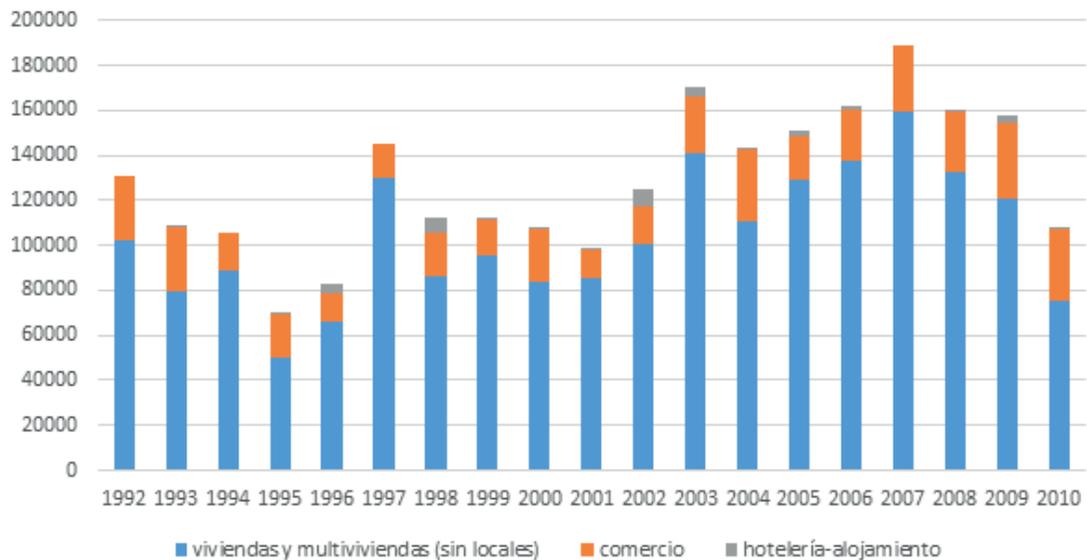


Figura 3. Superficie de construcción solicitada (m2) según usos. Río Negro (excluyendo San Carlos de Bariloche) 1992-2010. Fuente: Elaboración del autor en base a datos suministrados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Río Negro.

2009). La revitalización de la economía tampoco se tradujo en una mejora en las condiciones habitacionales: algunos estudios locales señalaban que en 2009 el déficit habitacional alcanzaba al 32% de los hogares (Monasterio *et al.*, 2009), mientras que otros, utilizando datos del último censo, señalaban que el déficit hacia 2010 comprendía casi al 27 % de los hogares (Guevara, Medina y Bonilla, 2016).

La dinámica inmobiliaria local

San Carlos de Bariloche no se mantuvo ajena a la actividad inmobiliaria que experimentaron otros centros urbanos tras la devaluación: al igual que en el conjunto del país (Lazzari, 2013), la industria de la construcción creció notoriamente. Si bien toda la provincia de Río Negro fue partícipe de este fenómeno (al menos sus principales localidades), trasluciendo un severo contraste respecto al promedio de los últimos años de la convertibilidad, fue San Carlos de Bariloche la única localidad que tuvo un crecimiento descolante y distinguible del resto (Medina, 2017b) (FIGURA 1).

Los permisos de edificación permiten observar cómo, en correspondencia a las tendencias de crecimiento económico durante la convertibilidad, la actividad de la construcción aumentó considerable y paulatinamente solo en los primeros años de la década de 1990; en cambio, las mayores tasas de crecimiento comienzan a registrarse de manera significativa a partir de 2003, constituyéndose en un fenómeno que atravesó a toda la provincia. Debe señalarse que este crecimiento estuvo motorizado por las construcciones destinadas a uso hotelero y de alojamiento que

crecieron proporcionalmente a la par, y en algunos años por encima de otros usos, evidenciando la importancia de la actividad turística en la economía local.

En los siguientes gráficos puede notarse esta orientación y el determinante aporte de Bariloche a la construcción hotelera en todo Río Negro (FIGURA 2 y FIGURA 3).

Estos gráficos indican que la provincia de Río Negro también mantuvo un sostenido ritmo de crecimiento de la actividad de la construcción durante los primeros años 2000. Sin embargo, se advierte que a diferencia de la localidad andina la superficie de edificación solicitada destinada a usos turísticos y/o de alojamiento tuvo una incidencia módica, cuando no inexistente. El aumento de la superficie de construcción solicitada en San Carlos de Bariloche se relacionó directa y plausiblemente con los emprendimientos urbanísticos propios del turismo, como los hoteleros, pero también es factible que el mercado inmobiliario local retradujera en ofertas de lotes y viviendas buena parte de la demanda externa basada en los anhelos de satisfacción, y la ansiada calidad de vida, que la ciudad representa en el imaginario colectivo de muchos visitantes (Medina, 2017b). Al respecto, no son pocos los autores que destacan la dinámica de las migraciones de amenidad en el entramado económico, social y espacial de las ciudades turísticas y, particularmente, en aquellas que son destinos de montaña (Moss, 2006; González, 2011; Otero, 2011). Las corrientes migratorias pueden explicar no solo la "externalidad" de este mercado, sino también las motivaciones que signaron, históricamente, el consumo paisajístico de la región y las

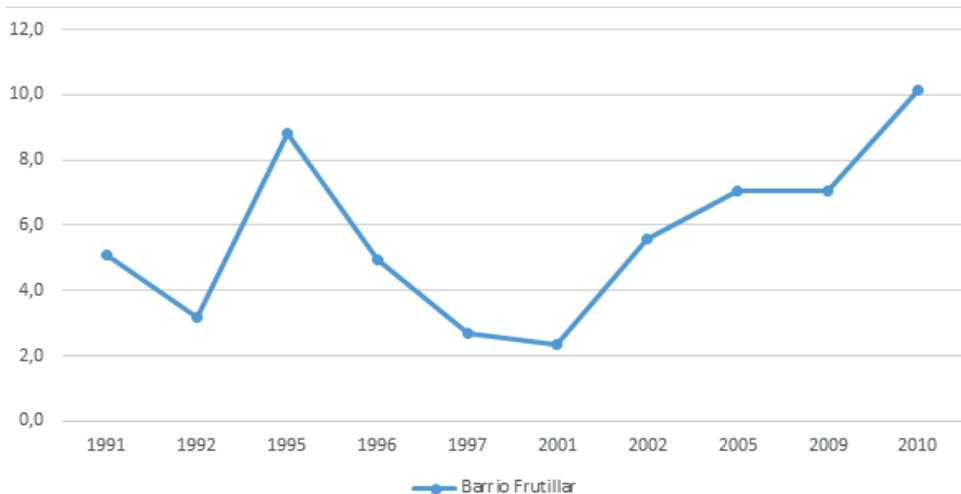


Figura 4. Precio de suelo urbano ofertado (U\$/ m2) en el barrio Frutillar, 1991-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a avisos clasificados de ofertas de inmuebles.

preferencias residenciales de muchas personas que se localizaron en los entornos naturales de la ciudad. De hecho, algunos agentes inmobiliarios entrevistados identificaban estas motivaciones en muchos de los nuevos residentes:

El 90% el estilo de vida, o sea el tema de la tranquilidad que no se vivía en las grandes ciudades. El tema de los secuestros, la inseguridad [...] mucha gente se vino a Bariloche por el tema de la tranquilidad. Mucha gente vendió todo lo que tenía y se vino para acá **3**.
...es una ciudad donde hay una calidad de vida, en toda la Patagonia, sobre todo Bariloche, San Martín, Villa La Angostura [...] toda la zona sur, y especialmente Bariloche, tuvo un auge de personas que se vinieron a radicar, y, entre los que se vinieron, se queda un 30, 40, 50% **4**.

Esto repercutió en el crecimiento del precio de los inmuebles ofertados en el mercado (Medina, 2017a). El precio del suelo urbano sin mejoras en el área céntrica de la ciudad fue el que exhibió la mayor alza, alcanzando un promedio de 300 U\$S el metro cuadrado hacia 2007 (Medina, 2017a). En tanto, el barrio Frutillar, al sur del ejido, representa un caso que contrasta abiertamente con el casco céntrico. Integrando el conjunto de los barrios "del

alto", es decir, "el" área habitacional de los sectores populares de la ciudad, sus valores difieren notablemente de los que ostenta el área centro de la "ciudad turística" (Medina, 2017a) **5**: el precio del suelo urbano ofertado alcanza su pico en 2010, con un promedio de 10 U\$S el metro cuadrado. Sin embargo, también debe referirse la progresiva evolución que siguieron los valores ofertados entre la década de 1990 y los primeros años 2000, que crecieron a la par de la recategorización normativa del suelo - de suburbano a urbano- a mediados de la década de 1990, y la realización de obras de infraestructura y el establecimiento de centros comunitarios, sanitarios y educativos, además de emprendimientos comerciales privados, a comienzos de los años 2000 (Medina, 2017a) (FIGURA 4).

Situación de tenencia y acceso al suelo

Para comenzar a brindar un panorama de la situación de acceso al suelo urbano, se procederá a exponer la condición de los hogares en relación al régimen de tenencia en Bariloche para posteriormente analizar lo sucedido en El Frutillar. Cabe señalar que la propiedad de la tierra y la vivienda que detentan los hogares es un indicador de las posibilidades de las personas de contar con un lugar de residencia propio y accesible a sus capacidades económicas. A su vez, otras formas de posesión de estos inmuebles, bajo alquiler o préstamo, también indican el

3 Najhal, Nadia. Mercado inmobiliario en San Carlos de Bariloche [entrevista]. Entrevista realizada por Víctor Damián Medina. 24 de julio de 2011. Comunicación personal.

4 Cavallieri, Carlos. Mercado inmobiliario en San Carlos de Bariloche [entrevista]. Entrevista realizada por Víctor Damián Medina. 3 de diciembre de 2011. Comunicación personal.

5 Llegado a este punto vale traer a colación la imaginaria de "las dos Bariloches", la ciudad turística y la ciudad de los barrios "del alto", tan presente en libros, documentos y artículos periodísticos locales (Méndez e Iwanow, 2001; Matossian, 2010).

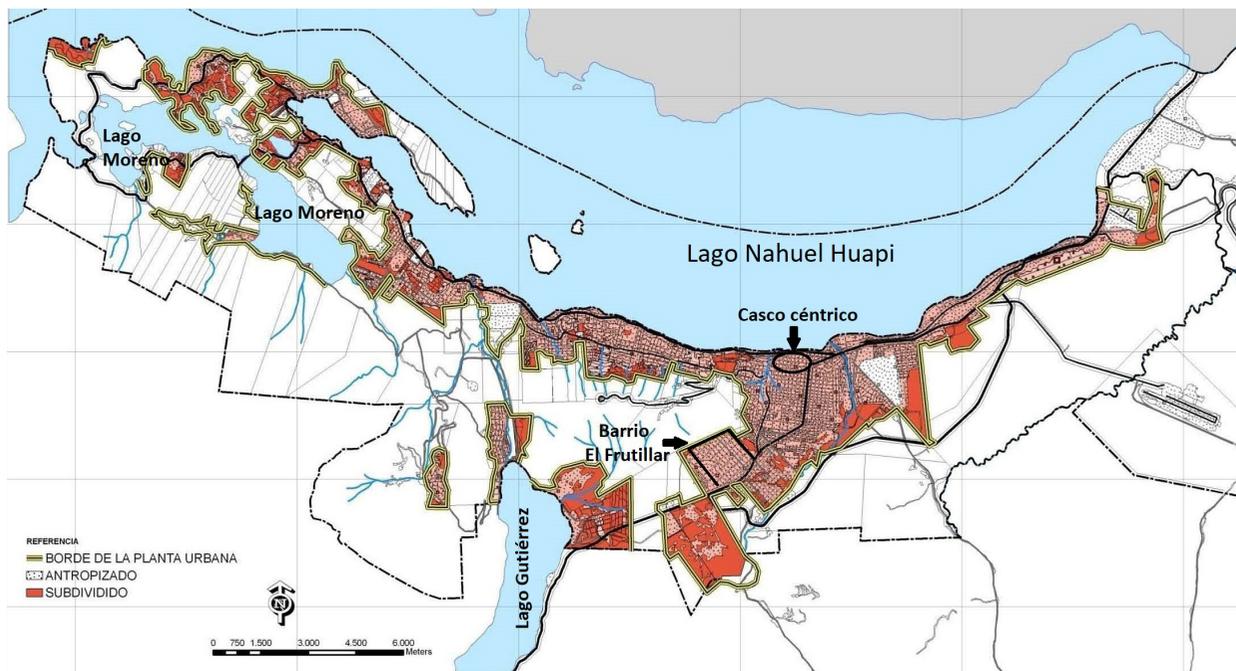


Figura 5. Precio de suelo urbano ofertado (U\$S/ m2) en el barrio Frutillar, 1991-2010. Fuente: Elaboración del autor en base a avisos clasificados de ofertas de inmuebles.

grado de dificultad que supone ser propietario de suelo urbano para algunos sectores de la población. Si bien se podría afirmar que determinados propietarios alquilan sus viviendas a otros hogares para, al mismo tiempo, alquilar otras unidades habitacionales y residir en ellas, generalmente el alquiler o renta está asociado a condiciones habitacionales deficitarias y a la dificultad de acceder al suelo (Adaszko y Salvia, 2010). En definitiva, la condición de tenencia refiere a las situaciones de hecho y de derecho (situación jurídica-legal) que los hogares tienen sobre la vivienda que ocupan y la capacidad que tienen para disponer de ella. Esto ayuda a identificar tendencias en el tiempo que, en el caso de Bariloche y, concretamente, de El Frutillar, pueden detectarse a partir de los datos que ofrecen los operativos censales.

El censo de 2001 señalaba que los hogares que eran propietarios del suelo y la vivienda alcanzaban el 62 %, seguido por lo que alquilaban (17%) y los que eran dueños parciales, sólo de la vivienda (8%). Luego de diez años, el censo de 2010 indicaba un retroceso global de las condiciones de tenencia en la localidad andina: cada vez eran menos los hogares que podían acceder a la tierra y a la vivienda (solo el 59%), mientras que cada vez era mayor la cantidad de hogares que debían alquilar (el 23% del total). Asimismo, siguiendo tendencias precedentes, este retroceso era mayor en Bariloche que en el conjunto del país y Río Negro: el 68 % de los hogares en Argentina era propietario de la tierra y la vivienda,

mientras que el 16% de ellos alquilaba; a nivel provincial, en tanto, estos guarismos representaban el 64 y 18%, respectivamente (Medina, 2017a).

Ahora bien, considerando que a mediados de los años 2000 comenzaban a ser sintomáticas las dificultades y restricciones vinculadas al acceso al suelo y a la vivienda en la ciudad -como lo expresaban las continuas declaraciones de emergencia habitacional del Municipio y las políticas implementadas en ese sentido (Medina, 2017a)-, ¿es plausible que estas restricciones también tomaran forma en un barrio como El Frutillar, que a pesar de haber experimentado un proceso de valorización reciente todavía ostentaba uno de los suelos más baratos de la ciudad?

El acceso al suelo en El Frutillar

El Frutillar se localiza en un área climática hostil, de fuertes vientos y nevadas, que la normativa urbanística originalmente planificó de uso forestal y/o agropecuario, con indicadores muy restrictivos para el uso residencial. Esto, y su lejanía periférica del área turística alejada al Lago Nahuel Huapi, contribuyeron a que su suelo fuese mucho más barato, transformándose en una opción habitacional para los grupos sociales de bajos recursos. También influyó el hecho de que muchos de estos grupos pudieran acceder a la tierra gracias al pago de lotes en moneda nacional y financiados en cuotas (Kropff, 2002) (FIGURA 5).



Figura 6. Barrio El Frutillar, 2017.
Fuente: Fotografía del autor.

Aunque pueden observarse edificaciones del más diverso tipo, de mayor o menor dimensión y de variadas capacidades presupuestarias, la mayor parte de las casas construidas son edificaciones modestas y algunas muy precarias (FIGURAS 6, 7)

Muchas de estas viviendas se construyeron en paralelo al crecimiento poblacional que tuvo el barrio en años recientes, que fue impulsado, a su vez, por el desarrollo urbano que alcanzó la totalidad del área. En el último período intercensal la cantidad de habitantes aumentó un 40%, contabilizando en 2010 un total de 5.641 pobladores (una cifra significativa si se tiene en cuenta que el crecimiento demográfico de Bariloche en el mismo período fue de aproximadamente el 21%). Respecto al acceso a la tierra y la vivienda, debe destacarse que según el censo de 2001 este era un barrio en el que las tres cuartas partes de sus hogares era propietario de ellas, una proporción mucho mayor de lo que se registraba para el total de la ciudad. Tal situación cambiaría en el transcurso de los años 2000: al igual que en el conjunto de Bariloche, el censo de 2010 registraba una menor proporción de hogares dueños de la tierra y la vivienda. Además, aunque algunas condiciones de tenencia se mantuvieron en niveles similares al anterior censo, como los hogares que eran propietarios solamente de la vivienda, se incrementaron aquellos otros que necesariamente debían alquilar para residir en el barrio (el 7% de los hogares) (Figura 9).

En aras de comparar cambios en la disponibilidad del lugar de residencia, si en el año 2001 alquilaban tres de cada cien hogares propietarios de suelo y vivienda, en 2010 esta cifra alcanzaba diez hogares de cada cien. Vuélvase acaso más inapelable la creciente dificultad que fue moldeando el acceso al suelo y la vivienda si además se contempla el contexto de paulatina mejora que supuestamente conllevó el crecimiento económico de Argentina a partir del año 2003. Esta mejora puede ser evaluada a partir de la utilización de indicadores que refieren las condiciones de mayor o menor pobreza en las áreas espaciales de estudio, como las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), que buscan medir la pobreza estructural, y/o variables tales como el nivel educativo, que indican en buena medida el status social de las personas y su disponibilidad de recursos.

Los hogares con NBI se redujeron en toda la ciudad a lo largo de los casi diez años que transcurrieron entre los años 2001 y 2010. En el caso del Frutillar, donde disminuyeron de manera sustancial los hogares que tenían al menos un indicador de NBI (Matossian, 2016), la situación habitacional, en cambio, no siguió tendencias similares que pudieran suponer una mejora en cuanto a la proporción de hogares que contaban con tierra y vivienda propias. De hecho, si se compara entre un censo y otro, se comprueba que en 2001 aún los hogares que presentaban al menos un indicador de NBI tenían mayores



Figura 7. Barrio El Frutillar, 2017.
Fuente: Fotografía del autor.

posibilidades de acceso. En 2010, la reducción de la pobreza estructural que mostraban las cifras del censo no solo no aumentó la proporción de hogares que podían contar con suelo y vivienda -reduciéndolos- sino que también profundizó las diferencias con aquellos hogares que teniendo NBI vieron más mermaidas sus chances de acceder a estos bienes. El hecho de que los hogares no tuvieran NBI no se correspondía necesariamente a la posibilidad de poder contar con suelo y vivienda propios como lo era comparativamente diez años atrás, aunque sí implicaba un diferencial mayor, y por tanto una ventaja, respecto a los hogares que sí las tenían. Este diferencial, por otro lado, también atravesó al resto de las condiciones de tenencia, restringiendo las oportunidades de los hogares más pobres de vivir en el barrio, no solo como propietarios sino bajo cualquier otro régimen de posesión inmobiliaria (Figura 9).

Entre otros factores que pueden considerarse, se encuentran los niveles educativos de los jefes de hogar como variables condicionantes del acceso de los hogares a la propiedad del suelo y la vivienda. Tomando las diferencias que presentan en cada uno de los censos, es posible analizar si dichos niveles educativos de los jefes de hogar, en tanto indicadores de pertenencia a diferentes grupos sociales –ya que se vinculan de manera estrecha a los ingresos y a la estructura social (Buzai, 2014: 209)-, expresan posibles cambios en las condiciones de acceso.

El censo de 2001 registraba que más del 60% de los jefes había alcanzado como máximo la primaria completa; esta proporción disminuiría en 2010 aunque en una proporción no tan significativa (52% del total). El censo de 2010 daría cuenta de un crecimiento de categorías superiores: podían contarse una mayor cantidad de jefes con estudios secundarios (principalmente), terciarios, universitarios y de posgrado. Debe notarse que aunque en el conjunto del barrio disminuyeron, en general y como ya había sido señalado, los hogares que eran propietarios del suelo y la vivienda respecto a 2001, aumentaron proporcionalmente los dueños con estudios superiores a la primaria completa en desmedro de aquellos que habían alcanzado hasta ese nivel de estudios. En 2001 casi el 70% de los jefes de hogar que eran propietarios tenía como máximo nivel de estudio solamente la primaria completa (desde aquellos que nunca habían asistido a un establecimiento escolar, pasando por los que no la habían terminado y los que la habían completado). En 2010, esta proporción había descendido al 57%, aumentando en cambio los propietarios que habían cursado o terminado el colegio secundario (37%) y los que tenían estudios superiores terciarios o universitarios (5%). Hay que señalar además que, en general, se redujeron los jefes de hogar que tenían solamente estudios primarios en casi todas las categorías de tenencia (Figura 10).

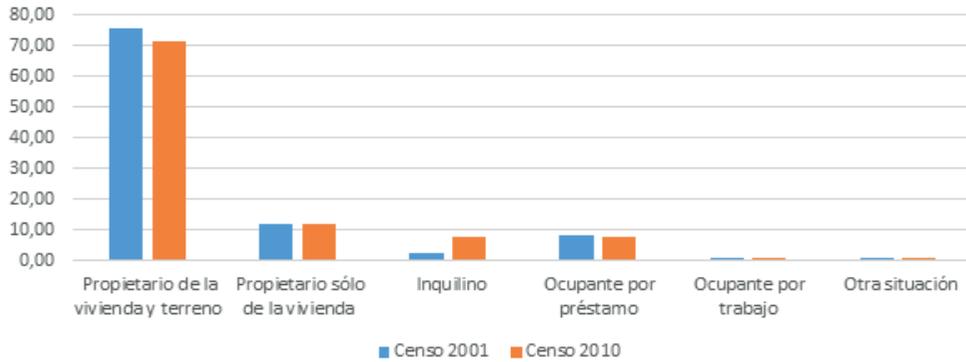


Figura 8. Régimen de tenencia en barrio El Frutillar, 2001-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a datos provistos por los censos nacionales de 2001 y 2010 (INDEC).

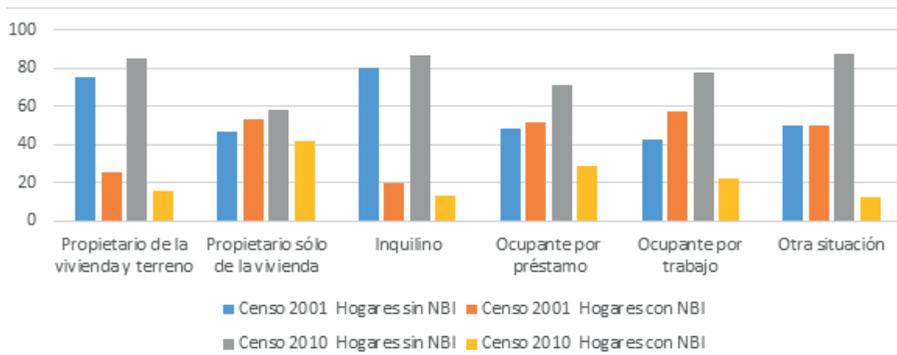


Figura 9. Régimen de tenencia según NBI en barrio El Frutillar, 2001-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a datos provistos por los censos nacionales de 2001 y 2010 (INDEC).

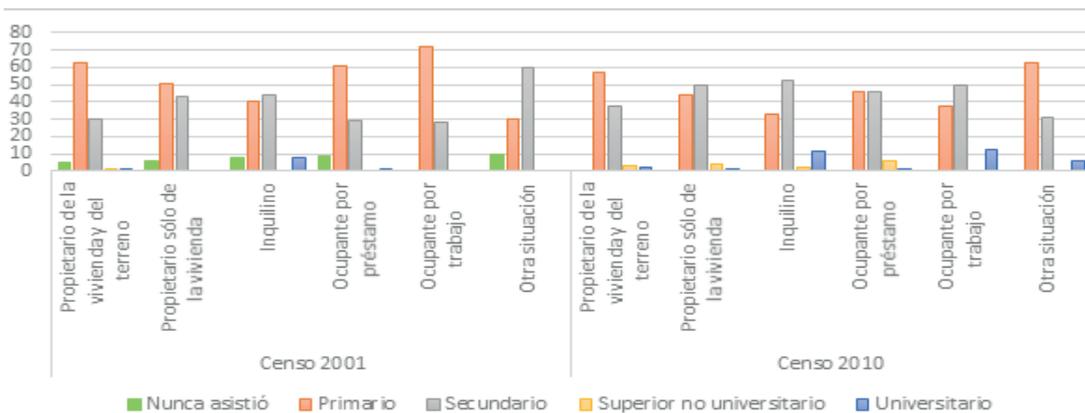


Figura 10. Condición de tenencia y nivel educativo del jefe de hogar en barrio El Frutillar, 2001-2010.
Fuente: Elaboración del autor en base a datos provistos por los censos nacionales de 2001 y 2010 (INDEC).

IV. CONCLUSIONES

San Carlos de Bariloche es una ciudad cuya economía se estructuró y se estructura en torno a la influencia de la actividad turística. En estos términos, el mercado inmobiliario local también se construyó alrededor de la mirada y la injerencia de intereses externos que estructuraron su oferta y demanda. Esta "externalidad" general basada en el turismo, y que, en consecuencia, impacta en el mercado de tierras, muestra asimismo la dependencia relativa respecto al tipo de cambio para estimular la llegada de turistas y la afluencia de divisas. Durante la década de 1990 y el auge del modelo de conversión de la moneda nacional con respecto al dólar, el llamado "1 a 1", la economía local se vio seriamente afectada por la menor cantidad de turistas que, salvo los primeros años de dicha década, se contrajo severamente. En sentido opuesto, la revitalización del mercado inmobiliario a partir de 2003, una vez terminado el modelo de convertibilidad y producida la devaluación de la moneda en 2002, conllevaría un crecimiento notorio del precio de los inmuebles. Si bien hay áreas como el casco céntrico que tienen una relación más directa con la actividad turística, y en donde es más significativo su impacto en el mercado inmobiliario, puede especularse que toda la ciudad procesó los efectos derivados de esta actividad. En buena medida, esto se vio reflejado en el comportamiento de la rama de la construcción, que creció a pasos agigantados.

En el barrio El Frutillar, en tanto, el crecimiento registrado de los inmuebles ofrecidos representa la consolidación creciente de un conjunto de asentamientos y la opción de residencia de no pocos barilocheños. Debe encuadrarse este proceso en el marco general de crecimiento poblacional del conjunto de los barrios del alto, pero también debe señalarse que El Frutillar ofició de punta de lanza de este crecimiento, en gran medida por las obras de infraestructura y equipamiento que dotaron a este barrio de mayores servicios públicos. A diferencia de otros barrios en donde las bondades de la naturaleza y el paisaje local suplen las carencias en infraestructura y servicios -entre otros elementos que hacen al valor específico y complejo del suelo en las ciudades (Topalov, 1979)-, en el caso del Frutillar sí parece haber pesado más el desarrollo urbano que tuvo en los últimos años para ser reconocido como alternativa residencial.

A su vez la valorización del suelo urbano en la ciudad fue el caldo de cultivo de la problemática habitacional que progresivamente fue agravándose durante toda la última década. Los atractivos naturales inigualables de la región que catapultaron a Bariloche como centro turístico no solo explican los intereses inmobiliarios y la demanda localizada

del suelo, sino que también permiten explicar por añadidura el carácter restrictivo del acceso a la propiedad de los bienes inmuebles.

En concreto, en El Frutillar, el crecimiento del precio del suelo también supuso proporcionalmente la reducción de hogares que podían acceder a la propiedad de la tierra y la vivienda. Pero además los cambios en las condiciones de acceso al suelo residencial indican que los más afectados fueron los sectores de más bajos recursos, es decir, los que tradicionalmente le imprimieron su identidad al barrio. En un contexto de auge turístico y de valorización del suelo en una ciudad en la que este históricamente ha tenido características urbanas y naturales, o naturbanas (Medina, 2017b), la producción de suelo con rasgos más urbanos pudo no solo haber contribuido a la reducción de hogares con acceso a la propiedad de la tierra y la vivienda, sino también haber acentuado las dificultades actuales que tienen estos sectores, en comparación con años anteriores, para acceder a estos bienes. Es factible que los grupos sociales de menores recursos estén siendo reemplazados por otros sectores, de ingresos medios, que ante la restricción en el acceso a áreas habitacionales de mayor relieve paisajístico, y/o asociadas a una mayor calidad de vida en torno a la naturaleza típica de la región, contemplan entre sus alternativas la residencia en barrios como El Frutillar, que al menos han alcanzado cierto umbral de desarrollo urbano. Esta situación explicaría por qué muchos de los que antes pudieron haber tenido opciones de acceso en este y otros barrios -incluso no tan populares- hoy ya padecen, citando a Harvey (2014), una forma de desposesión espacial que evidencia no solo el problema habitacional en la ciudad y el socavado derecho a ella, sino también los efectos restrictivos que el crecimiento turístico trae consigo, aun en un barrio que a priori se encontraría ajeno a dicha dinámica. En este orden, las movilizaciones poblacionales vinculadas a las migraciones de amenidad y el turismo residencial podrían estar reflejando las manifestaciones más ocultas de la actividad turística y, con ello, la estructuración de una demanda inmobiliaria compleja de lidiar en términos de sus consecuencias sociales y espaciales.

V. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABALERON, Carlos Alberto. Diferencias y desigualdades Socio-territoriales en la Patagonia Norte de Argentina. *LIDER* [en línea], 2009, vol. 15, nº 11, pp. 179-208. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: [http://ceder.ulagos.cl/lider/images/numeros/15/\[LIDERVol15A%3B1o11-2009-ISSN-0717-0165\]7.-DiferenciasyDesigualdadesSocio-territorialesenlaPatagonianorteArgentina.pdf](http://ceder.ulagos.cl/lider/images/numeros/15/[LIDERVol15A%3B1o11-2009-ISSN-0717-0165]7.-DiferenciasyDesigualdadesSocio-territorialesenlaPatagonianorteArgentina.pdf).

ADASZKO, Darío y SALVIA, Agustín. *Déficit de acceso a servicios públicos domiciliarios y de infraestructura urbana. Situación habitacional en la Argentina (2004-2009)* [en línea]. Observatorio de la Deuda Social Argentina, Pontificia Universidad Católica Argentina, Buenos Aires, 2010. Disponible en: http://www.uca.edu.ar/uca/common/grupo68/files/Bolet-n_Vivienda_press.pdf.

BAER, Luis. Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000. *Proyección* [en línea], 2008, vol. 2, nº 5, pp. 1-31 [Consultado 17-08-2017]. Disponible en: <http://bdigital.uncu.edu.ar/3256>

BRENNER, Neil. Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad* [en línea], 2013, nº 243, pp. 38-66. [Consultado 1 diciembre 2017]. Disponible en: <http://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>

BUZAI, Gustavo Daniel. *Mapas sociales urbanos*. Buenos Aires: Lugar editorial, 2014.

CARAM, Mariana. *Buscando respuestas a la informalidad en el acceso al suelo: los presupuestos participativos como herramienta de cogestión urbana municipal*. Tesis de maestría. Universidad Nacional de Mar del Plata, Facultad arquitectura, urbanismo y diseño, Buenos Aires, 2009.

COSTA, Augusto. *La Anatomía del nuevo patrón de crecimiento y la encrucijada actual: la economía argentina en el periodo 2002-2010 / CENDA, Centro de Estudios para el Desarrollo Argentino*. Buenos Aires: Editorial Atuel, 2010.

FEDELE, Javier y MARTÍNEZ, Irene. Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: cambios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. *Cuaderno Urbano*, 2015, vol. 18, nº 18, pp. 65-88.

FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl. *La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano* [en línea]. Ponencia presentada en el X Seminario RED MUNI. 13 y 14 de agosto de 2009/UNLM. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: http://www.sgp.gov.ar/contenidos/inap/investigacion/docs/ponencias_x_redmuni/Urbanizacion/Mesa%202/Fernandez%20WagnerRedMuni2009.pdf

FIDEL, Carlos. Orientación y peculiaridades de la política económica, social y habitacional en la Argentina: La década del 90. En: CUENYA, Beatriz; FIDEL, Carlos y HERZER, Hilda (coords.) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires: Siglo XXI editores, 2004, pp. 89-110.

GONZÁLEZ, Rodrigo. Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del Oeste Canadiense y de la Norpatagonia Argentina. *Estudios y Perspectivas en Turismo* [en línea], 2011, vol. 20, nº 5, pp. 1102-1122. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322011000500008

GUEVARA, Tomás; MEDINA, Víctor Damián y BONILLA, Julieta. 2016. Demanda y déficit habitacional en San Carlos de Bariloche (2015). *Sudamérica* [en línea], 2016, nº 5, pp. 17-40. [Consultado 01 diciembre 2017] Disponible en: <http://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/sudamerica/issue/view/120/showToc>.

HARVEY, David. El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión. *Socialist Register* [en línea], 2004, pp. 99-129. [Consultado 01 diciembre 2017]. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/gsd/collect/clacso/index/assoc/D8555.dir/harvey.pdf>

HARVEY, David. *Ciudades rebeldes, del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Buenos Aires: Akal, 2013.

HARVEY, David. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: IAEN-Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador, 2014.

KOZULJ, Roberto; LÓPEZ MARTI, Juan José; COSTA, Mariano; PATIÑO MATER, Matías y ORDOÑEZ, María Eugenia. Aproximaciones a la identificación de la actividad económica de San Carlos de Bariloche años 2014-2015. (Documento de trabajo) [En línea]. Universidad

Nacional de Río Negro y Municipalidad de San Carlos de Bariloche, 2016. [Consultado 01 diciembre 2017]. Disponible en: http://www.unrn.edu.ar/images/Actividad_econ%C3%B3mica_de_San_Carlos_de_Bariloche_2015_circulable.pdf

KROPFF, Laura. *Juntas vecinales en Bariloche: una historia en disputa*. Ponencia presentada en el Primer encuentro patagónico de Ciencias Sociales. Esquel, Chubut, República Argentina, 24-26 de octubre de 2002.

LAZZARI, Ricardo. *La renta urbana en la Ciudad de Buenos Aires: estimación para el período 2004-2012* [en línea]. Buenos Aires: FODECO, 2013. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: www.camarco.org.ar/File/GetPublicFile?id=1068

MATOSSIAN, Brenda. Expansión urbana y migración. El caso de los migrantes chilenos en San Carlos de Bariloche como actores destacados en la conformación de barrios populares. *Scripta Nova* [en línea], 2010, vol. 14, nº 331, pp.76. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-76.htm>

MATOSSIAN, Brenda. Fragmentación urbana y asociaciones vecinales en San Carlos de Bariloche, Patagonia-Argentina (1983-2015). *Papeles de geografía* [en línea], 2016, nº 62, pp. 64-76. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: <http://revistas.um.es/geografia/article/view/240661>

MEDINA, Víctor Damián. *Dinámica Inmobiliaria y acceso al suelo urbano en una ciudad turística: San Carlos de Bariloche entre 1991 y 2010*. Tesis de doctorado. Universidad de Buenos Aires, 2017a.

MEDINA, Víctor Damián. Las movilidades poblacionales y su impacto territorial en la estructura espacial de las ciudades turísticas. El caso de San Carlos de Bariloche. *EURE* [en línea], 2017b, vol. 43, nº 129, pp. 71-92. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: <https://doi.org/10.4067/s0250-71612017000200004>

MÉNDEZ, Laura e IWANOW, Wladimiro. *Bariloche: Las caras del pasado*. Argentina: Manuscritos, 2001.

MONASTERIO, Hugo; HOLGADO, María; CIPRIANI, Eduardo; CRUZADO, Ana; LUSICH, Anabella; LÓPEZ UGARTE, Laura. *Problemáticas sociales en San Carlos de Bariloche escasez de tierras para planes habitacionales-especulación inmobiliaria-sobrevaluación de propiedades inmuebles colisión con intereses sociales y ambientales*. Informe presentado a la Comisión Interamericana de Tierras y Hábitat Urbano y Rural (cuerpo asesor de la Organización de los Estados Americanos -OEA-). Centro de Estudios Regionales Universidad FASTA: Grupo de Estudios regionales "Nutriente sur", 2009.

MONAYAR, Virginia. Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de la política habitacional en la ciudad de Córdoba-Argentina. *Territorios* [en línea], 2011 nº 24, pp. 113-130. [Consultado 01 diciembre 2017]. Disponible en: <http://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/viewFile/1596/1430>

MORCILLO ÁLVAREZ, Daniel. Producción de espacio en la expansión neoliberal en Madrid. *Scripta Nova* [en línea], 2017, vol. XX, nº 574. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17413>.

MOSS, Laurence. *The amenity migrants. Seeking and sustaining mountains and their cultures*. Trowbridge: Cromwell Press, 2006.

NIEMBRO, Andrés. El desarrollo (pendiente) de Bariloche: reflexiones a cien años de la comisión de estudios hidrológicos. *Pilquen* [en línea], 2011, vol. XIII, nº 14, pp. 1-17. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: http://www.revistapilquen.com.ar/CienciasSociales/Sociales14/14_Niembro_Desarrollo.pdf

OGLIETTI, Guillermo y COLINO, Evelyn. *El ciclo de vida del destino turístico Bariloche. Particularidades del caso, limitaciones del enfoque y la contribución explicativa de la cepa turística de la enfermedad holandesa*. Ponencia presentada en el III Congreso anual de la Asociación de Economía para el Desarrollo de la Argentina. Buenos Aires, agosto de 2011.

OTERO, Adriana. La dinámica territorial del turismo. En: WALLINGRE, Noemí y VILLAR, Alejandro (comps.) *Desarrollo y gestión de destinos turísticos*. Bernal, Quilmes, Argentina: Ediciones Universidad Nacional de Quilmes, 2011, pp. 75-96.

PECK, Jamie; THEODORE, Nik y BRENNER, Neil. Neoliberal Urbanism: Models, Moments, Mutations. *SAIS Review of International Affairs*, 2009, vol. 29, n° 1, pp.49-66.

TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista*. México D.F.: Editorial Edicol, 1979.

VALENZUELA, María Elena. *Desigualdad de Género y pobreza en América Latina. Mujeres, Pobreza y Mercado de trabajo. Argentina y Paraguay* [en línea]. Oficina Regional de la OIT para América Latina y el Caribe, Santiago de Chile, 2003. [Consultado 17 agosto 2017]. Disponible en: http://www.ilo.org/public//spanish/region/ampro/cinterfor/temas/gender/doc/cinter/pob_ap.pdf.