

## **8 ARGUMENTOS PARA DESESTACIONALIZAR**

---

Informe diagnóstico: Corredor  
Pinamar – Villa Gesell –  
General Madariaga

El diagnóstico regional revela que este corredor cuenta con las condiciones estructurales para operar a plena capacidad los doce meses del año. La dependencia exclusiva de enero y febrero no es solo una limitación económica; es una **"amenaza existencial"** al modelo, debido a la saturación de servicios y la degradación de la experiencia del visitante.

Los ocho argumentos son:

1. **Fidelidad récord:** La intención de retorno supera el **97%** (2022-2025). El desafío no es captar nuevos turistas, sino darles motivos para volver en otoño o invierno.
2. **Activos desestacionalizadores:** Recursos naturales que brillan fuera del verano, como la **Reserva Natural Faro Querandí** (avistaje de aves migratorias) y los bosques aptos para el *shinrin-yoku* (baños de bosque, una práctica de bienestar que promueve la conexión con la naturaleza), una tendencia global de bienestar.
3. **La crisis de la saturación:** La satisfacción con los servicios de playa en Pinamar cayó del **94% (2023) a menos del 50% (2025)**. El modelo de "hiperconcentración estival" está agotado.
4. **Patrimonio cultural independiente del clima:** Propuestas que no dependen de la temperatura del agua:
  - **Arquitectura:** La obra de Clorindo Testa y el icónico Viejo Hotel Ostende (Pinamar).
  - **Eventos:** ChocoGesell (agosto) y Pascuas en el Bosque (Villa Gesell).
5. **La fórmula "Mar + Campo":** La integración de General Madariaga aporta una oferta única: bodegas vitivinícolas, lagunas y cultura gauchesca a minutos de la playa.
6. **Infraestructura técnica lista:** La región cuenta con hoteles de alta gama, centros de convenciones y un aeropuerto operativo en Villa Gesell, ideal para el **segmento MICE (reuniones)** y turismo de alto poder adquisitivo en baja temporada.
7. **El corredor se alinea con los nuevos perfiles de viajeros identificados por *Expedia* y *Euromonitor*:**
  - **Detour Destinations:** Viajeros que huyen de los destinos masificados.
  - **JOMO (Joy of Missing Out):** Búsqueda de desconexión y quietud.
  - **Nómades Digitales y Turismo Senior:** Segmentos que priorizan la calidad de vida y estancias prolongadas.
8. **La existencia de una base institucional para la implementación:** Se relevaron **111 actores clave** en Madariaga; instituciones activas como UCIT y AHRCA en Villa Gesell; y el respaldo académico de UADE en Pinamar. Los recursos están; solo falta la arquitectura que les dé forma sostenible.

## Hacia un nuevo modelo regional

La principal conclusión es clara: **el corredor no necesita inventar nada extraordinario ni realizar megaobras**. Necesita coordinar sus recursos, activar su capacidad ociosa y ofrecer la paz que el turista premium busca y no encuentra en verano.

La estacionalidad genera picos de presión insostenibles seguidos por meses de empleo intermitente. La pregunta no es si la desestacionalización es posible, sino: **¿qué justifica mantener un modelo que deja ociosa durante nueve meses una infraestructura que tardó décadas en construirse?**

El corredor solo necesita descubrirse en todas las estaciones. Los recursos, los actores y la demanda ya están aquí. Lo que falta es la coordinación, la narrativa y la voluntad de mirar el territorio completo.

**Próximamente:** El Observatorio de Turismo de UADE presentará el informe propositivo con **más de 50 ideas concretas** para transformar este diagnóstico en acción.