



**PROCESO DE SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL  
y REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

**El caso de Rosario, Argentina**

**Cintia Ariana Barenboim**



Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria

**PROCESO DE SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL Y  
REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA**

**El caso de Rosario, Argentina**

**Cintia Ariana Barenboim**

## ÍNDICE

Introducción .....	4
<b>Capítulo 1. Aspectos teóricos sobre la segregación socioespacial</b>	
1.1. Antecedentes sobre la temática .....	6
1.2. Noción de estructura urbana .....	7
1.3. Modelos socioespaciales contemporáneos .....	9
1.4. Particularidades y tendencias de la segregación .....	13
<b>Capítulo 2. Segregación residencial en la ciudad de Rosario</b>	
2.1. Tipologías de los espacios habitacionales .....	15
2.2. Composición y sociabilidad de las clases sociales .....	17
2.3. Sistema de producción de la vivienda: renta, mercado y especulación .....	18
<b>Capítulo 3. Transformaciones urbanas en el sector noroeste de la ciudad</b>	
3.1. Periferia y expansión hacia el noroeste de la ciudad .....	21
3.2. Disponibilidad y ordenamiento del suelo .....	26
3.3. Característica de los sistemas generales .....	34
3.4. Nuevos desarrollos residenciales .....	40
<b>Capítulo 4. Caracterización social de la población en el área de estudio</b>	
4.1. Caracterización de la población .....	46
4.2. Sistema dotacional de servicios y nivel de accesibilidad .....	47
4.3. Estratificación y formas de sociabilización .....	50
4.4. Tendencia a la homogeneidad social en las nuevas urbanizaciones .....	52
<b>Capítulo 5. Mercado inmobiliario residencial en el noroeste rosarino</b>	
5.1. Dinámica del mercado residencial en el sector .....	54
5.2. Agentes relevantes y tipos de emprendimientos .....	56
5.3. Precios de terrenos en el sector noroeste de la ciudad .....	57
5.4. Precios de viviendas unifamiliares en los barrios abiertos y cerrados .....	59
5.5. Estrategias de comercialización y tendencias del mercado .....	63
Conclusiones generales .....	65
Bibliografía citada .....	67
Anexos .....	70

Cintia Ariana Barenboim es Arquitecta (FAPyD-UNR), Magíster en Planificación Urbana - Regional (FADU-UBA) y Doctora en Geografía, orientación urbana (FILO-UBA). Posdoctorado en segregación socioespacial y valoración inmobiliaria (CURDIUR-UNR), Investigadora Asistente del CONICET. Docente Titular de Planeamiento y Urbanismo (PCEIA-UNR), Planeamiento Urbano y Territorial II, Análisis del Mercado Inmobiliario y estrategias de Inversión (FA-UAI), Arquitectura y Urbanismo (FDyCP-UAI). Directora y co-directora de trabajos de investigación radicados en la Secretaría de Ciencia y Técnica (UNR), Centro de Alto Estudios en Arquitectura y Urbanismo (UAI) y Lincoln Institute of Land Policy. Co-directora de tesis académicas de grado y posgrado. Asesoró al Concejo Deliberante de Rosario, la Dirección de Habitación de Industrias, Comercios y Servicios de la Municipalidad de Rosario y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación. 3° Premio Investigadores en Formación ARQUISUR 2009. Autora de diversas publicaciones locales e internacionales.

arq.barenboim@gmail.com

La presente investigación se aboca a la incidencia de las desigualdades sociales en el crecimiento urbano de las ciudades intermedias, desde un análisis de los procesos segregativos y su consecuente impacto en la valorización de las rentas de la tierra. Los grupos de elite eligen concentrarse en un área que generalmente se conforma en cono, desde el centro hacia una dirección definida de la periferia. Estos grupos cerrados, socialmente homogéneos, conforman elementos centrales del nuevo tipo societal. En este contexto, la intención es vincular la temática partiendo desde un marco teórico - conceptual a un encuadre en la ciudad de Rosario; particularmente el sector noroeste que ha sido el de mayor transformación edilicia y funcional de la periferia, a partir de la reactivación del mercado inmobiliario local. Dicho fragmento urbano ha quedado determinado por grandes operaciones de tipo comerciales, recreativas, industriales y principalmente residenciales, orientados a sectores de ingresos medios y altos de la población. Las determinadas condiciones que tienen que ver con las preferencias, los vínculos sociales y la pertenencia a un grupo social, explican en gran parte la elección de las zonas y la calificación mercantil de los terrenos. Además, dicho proceso de valorización del suelo forzó a familias residentes a moverse hacia sectores de menor renta.



