



XII Encuentro Interdisciplinario de Ciencias Sociales y Humanas

Democratizar el presente: desafíos epistémicos, interpelaciones políticas

SIMPOSIO 11: Desigualdades urbanas y disputas por la apropiación del espacio

Autor 1

Chicaval, Juan Manuel (UNRN/CIETES - CONICET)

DNI:40.840.913

jmchicaval@unrn.edu.ar

Autor 2:

Barrios García, Gonzalo Ezequiel (UNRN/CITECDE - CONICET)

DNI:34.229.319

gbarrios@unrn.edu.ar

Autor 3:

Malvicino, Facundo (UNRN/CIETES)

DNI:28.268.206

fmalvicino@unrn.edu.ar

Título de la ponencia:

Renta Urbana y Segregación Residencial Socioeconómica en San Carlos de Bariloche: el mercado inmobiliario en los segmentos de compra/venta y alquiler (2002-2027).

Palabras claves:

Renta Urbana; Segregación Residencial Socioeconómica; Mercado Inmobiliario; Precio del Suelo.

Resumen:

El presente trabajo expone los avances preliminares de una tesis doctoral que tiene por objetivo general comprender los mecanismos, actividades y agentes que estructuran la renta urbana en los segmentos de compra/venta y alquiler permanente; y explicar sus efectos en los procesos de segregación residencial socioeconómica en San Carlos de Bariloche, en el periodo 2002-2027.



En esta ocasión particular, se aborda la problemática de falta de acceso a la vivienda a partir del análisis de la dinámica de precios del mercado inmobiliario local del 2002 a la fecha. Se parte del supuesto de que la conformación de los precios del suelo dirimen las oportunidades de acceso a la tierra y la vivienda en la población residente. Por lo que se considera que el conocimiento de los engranajes productivos y sociales que determinan las valuaciones inmobiliarias, ofrece elementos de suma importancia para comprender y explicar problemas habitacionales urbanos (Carlos, 1988).

Específicamente, San Carlos de Bariloche atravesó, en las últimas dos décadas, un agudo problema en torno a la accesibilidad del alquiler permanente y la vivienda en propiedad (Roncarolo, 2007; Medina, 2019). En el periodo de pos convertibilidad, la ciudad experimentó un notorio crecimiento en los precios de bienes inmobiliarios que restringieron progresivamente las posibilidades de asequibilidad a las familias residentes. Por ejemplo, entre 2002 y 2005 el valor de la tierra en m² aumentó un 269%, pasando de un precio promedio de 160 U\$D a 430 U\$D (Medina, 2016). Mientras que, entre 2005 y 2008, se materializó un nuevo incremento del 115% (Guevara y Marigo, 2022).

Ante este problema, el presente trabajo expone la confección de una base de datos con información sobre el estado del mercado inmobiliario barilochense. A través de un software de *web scrapping* (Khder, 2021) se relevó en las principales plataformas virtuales contenido de oferta y precios de alquileres permanentes, y de compra/venta de terrenos, viviendas y departamentos; en el periodo de octubre de 2023 hasta la fecha. Se analiza así, la composición de dicha oferta, las principales características de los tipos de inmuebles publicados, la ubicación y la evolución de precios del m² promedio. Finalmente se exhiben operaciones estadísticas para determinar tendencias generales por barrios testigos, con miras hacia una visión crítica que los relacione con el problema de acceso a la tierra y la vivienda.

Entre los principales resultados destacamos la continuidad en la tendencia ascendente del valor del precio del suelo, como así también el recrudecimiento de la accesibilidad y asequibilidad en lo relativo al hábitat para la comunidad local.