

Aportes al Estudio del Mercado de Suelo Residencial en el Gran Resistencia

Área del Conocimiento: Ciencias Sociales

Becario/a: OLMEDO, María del Rosario

Director/a: GIRÓ, Marta

Facultad: Arquitectura y Urbanismo

E-mail: mdelrosariolmedo@gmail.com

Objetivos

Describir y analizar las características del mercado del suelo con fin residencial en el Gran Resistencia, como aporte a la investigación de la complejidad del hábitat residencial desarrollado en el Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (FAU-UNNE), en el marco de diversos proyectos articulados.

Materiales y Método

La investigación fue de tipo exploratoria y mixta, combinando herramientas cuantitativas y cualitativas. La instancia de análisis de la escala metropolitana comenzó con la realización de una reconstrucción del devenir normativo, planes y proyectos realizados en el Gran Resistencia, especialmente a partir del Código de Planeamiento Urbano Ambiental de 1979. También se recolectó información secundaria de investigaciones previas dentro del Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (IIDVi-FAU-UNNE), servidores WFS de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de la Provincia del Chaco, el Instituto Geográfico Nacional (IGN) y Open Street Map (OSM).

Dada la inexistencia de información sistematizada y accesible acerca del mercado inmobiliario en sí mismo, la información tuvo que ser producida. Se realizó un relevamiento de 856 inmuebles en venta y alquiler en el Gran Resistencia durante el mes de Junio de 2019, comercializados a través de 18 inmobiliarias. Los datos fueron recolectados de las páginas web de cada una de ellas y procesados a través del software QGIS 3.4.2.

A partir de los primeros resultados, se decidió determinar un caso de estudio que permitiera profundizar en algunos aspectos.

Otros instrumentos para poder alcanzar los objetivos han sido:

- Revisión de archivo: notas periodísticas de diarios “El Territorio” y “Norte”
- Realización de un curso de Tasaciones Urbanas propiciado por el Consejo Profesional de Arquitectos, Agrimensores e Ingenieros del Chaco, como parte del trabajo de campo
- Matriz de productos inmobiliarios en venta o pre-venta 2018-2020
- Entrevistas semiestructuradas a informantes clave del sector inmobiliario, habitantes de urbanizaciones localizadas en el área de estudio y técnicos municipales de la ciudad de Resistencia.

Resultados y Discusión

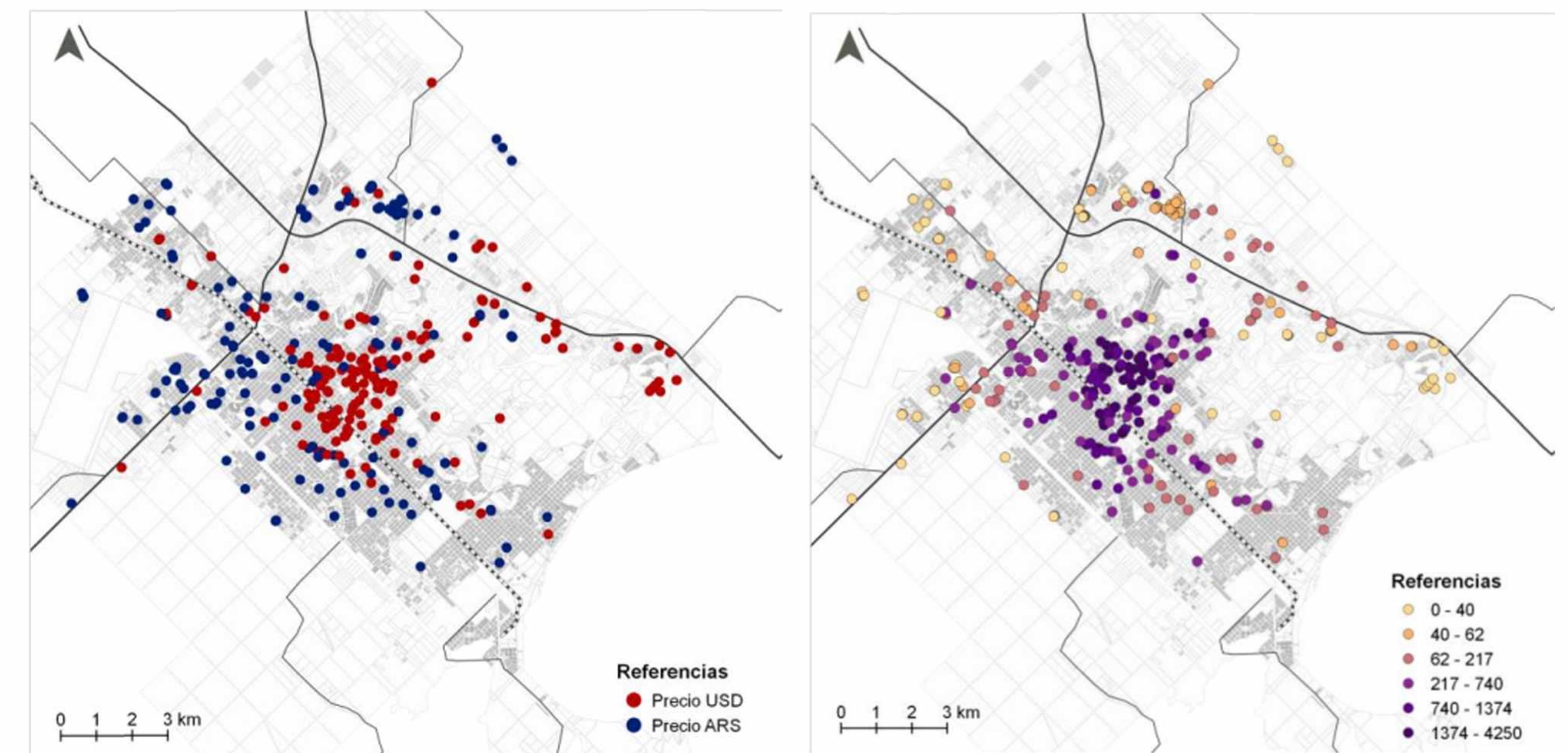
De los anuncios de venta con precio publicado, aproximadamente la mitad estaba originalmente en dólares, y la otra mitad, en pesos argentinos, lo cual en la mayoría de los casos tendría relación con la distribución del precio/m², y en otros con un aparente submercado vinculado a la tendencia histórica (recientemente acentuada) de sectores socio-económicos medio-altos y altos localizados en la Zona Norte –noreste- del Gran Resistencia. Los productos que aparecen con mayor frecuencia son casas de 2 dormitorios y 1 baño, departamentos de 1 dormitorio y 1 baño y terrenos entre 190 y 250 m². Resulta interesante observar la relación inversamente proporcional entre el tamaño de las viviendas y la antigüedad de los inmuebles. Se encuentran pequeñas cantidades de viviendas antiguas (mayoritariamente casas) con un gran número de habitaciones y baños, mientras que existe una gran cantidad de construcciones actuales con una menor cantidad de habitaciones y baños. En relación al caso de estudio -la Zona Norte del Gran Resistencia- si bien sólo un 10.86% de la superficie total corresponde al uso residencial, las actuaciones en el área han tenido implicancias históricas en las posibilidades de acceso al

Tipo de inmueble	Cantidad de registros	Cantidad de registros con precio publicado	Precio promedio (USD/m ²)
Edificio en block/PH	9	5	1974,63
Dpto	158	98	1343,84
Casa	144	95	614,98
Terreno	242	182	98,36

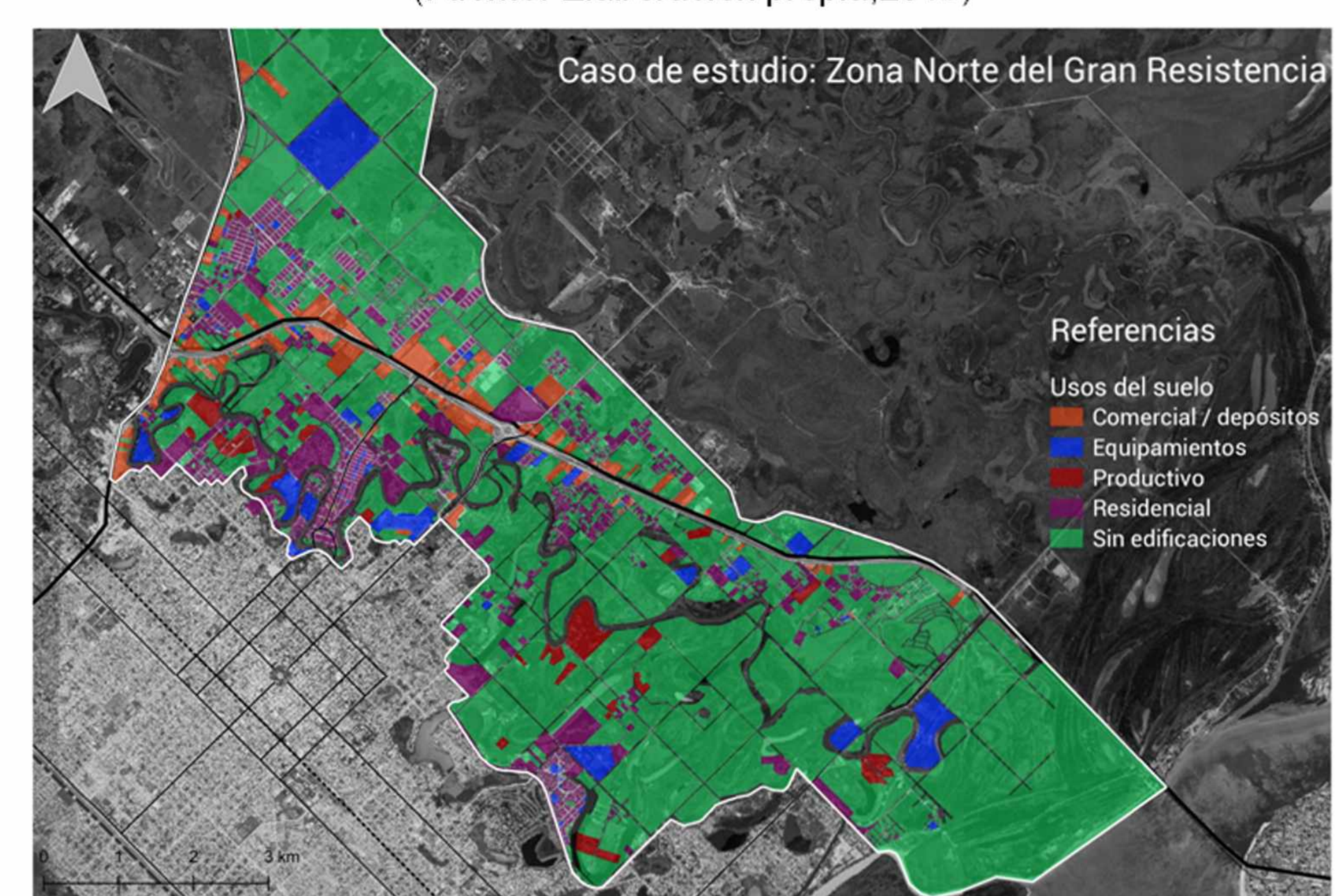
Tabla 1: Precio promedio de venta^[1] en USD/m²^[2] en el AMGR por rubros generales (Elaboración propia, 2019)

^[1] El precio registrado es el de mercado (o precio de oferta) y no necesariamente el de la transacción efectiva.

^[2] La cotización promedio adoptada para dicho mes fue de 45 ARS=1 USD.



Izq.: Localización de ofertas por tipo de moneda / Der.: Graduación del precio de oferta de venta en USD/m². (Fuente: Elaboración propia, 2019)



Área de estudio (Elaboración propia, 2020)

suelo y la vivienda de los habitantes de la ciudad. Teóricamente, los precios del centro de la ciudad son los más elevados, y esto produciría que la población recurra a localizaciones más alejadas donde disminuyen los precios. Pero los modelos económicos, entre ellos el de las “ciudades del tercer mundo” de Richardson (1977, cit. en Abramo, 2011) indican que mientras más se expande la ciudad, más se acrecentan los precios de todo el conjunto. Por lo tanto, a mayores precios, mayor expansión y a mayor expansión, mayores precios. Mientras tanto, las entrevistas realizadas evidenciaron una enorme cantidad de irregularidades que atraviesan las operaciones de comercialización de inmuebles en dicha zona, lo cual muestra que hay mucho más de lo que se puede observar a simple vista de la comúnmente llamada “producción formal” de la ciudad, involucrando no sólo a agentes privados sino también públicos.