

TRANSFORMACIONES DE LA ESTRUCTURA RESIDENCIAL DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA Y VALORIZACIÓN INMOBILIARIA: MERCANTILIZACIÓN EXCLUYENTE

Aguirres Nahuel y Luna, M. Lucía.

Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba.

Emails: nahuelaguirres@hotmail.com - lu_luna28@hotmail.com

RESUMEN: En los últimos 20 años, la ciudad de Córdoba se ha caracterizado por sufrir un crecimiento explosivo del sector de la construcción, en especial del sector urbano residencial asociado a grandes proyectos inmobiliarios en áreas estratégicas de la ciudad. En el actual modelo de acumulación el mercado inmobiliario cumple un rol clave en cuanto coordinador del proceso de urbanización y se destaca como uno de los principales receptores de los capitales excedentes generados en las principales actividades primarias de exportación (Baer, 2008). En este contexto el crecimiento del sector, que se vio favorecido por condiciones macroeconómicas, no se ha visto acompañado por la mejora en el acceso al suelo y la vivienda de determinados sectores sociales.

En este marco, en el siguiente trabajo indaga sobre la incidencia del mercado inmobiliario en las transformaciones ocurridas en la división social del espacio residencial de la ciudad de Córdoba en el periodo 2003-2015. Es así que, se analiza la dinámica de la oferta de viviendas en el mercado inmobiliario en relación con las transformaciones ocurridas en la estructura socio residencial de la ciudad. Para esto se trabajó con el análisis y descripción, tanto de la estructura residencial de la ciudad de Córdoba a partir de datos sociodemográficos de los censos 2001 y 2010, como de la dinámica del mercado inmobiliario a partir del relevamiento propio de la oferta de viviendas en periodo estudiado. A partir de dicho análisis se presentan algunas tendencias que pudimos reconocer en torno a la mercantilización y consecuente elitización del espacio urbano cordobés.

PALABRAS CLAVES: Mercado inmobiliario, estructura urbana y mercantilización excluyente

1. INTRODUCCIÓN

Durante los últimos 40 años, a partir del proceso de estructuración del sistema productivo dominante y de la implementación de políticas de corte neoliberal, se han generado grandes modificaciones en la estructura urbana de las ciudades y en la forma que estas se reproducen. Si bien en Argentina luego de la crisis de 2001/02, se observa una mayor intervención del Estado en la regulación de la economía en muchos aspectos macroeconómicos, en lo que respecta al mercado de suelo y de viviendas, se mantiene una política escasamente regulada. En Córdoba los desarrollistas inmobiliarios, en convivencia con el Estado municipal, tuvieron_ vía libre para realizar importantes inversiones, lo que produjo entre otras cosas, la profundización de las desigualdades en la estructura urbana- residencial.

Teniendo en cuenta que estos procesos están fuertemente ligados a la estructura macroeconómica de las últimas décadas, en el siguiente trabajo se presentan algunas tendencias sobre la dinámica del mercado inmobiliario en relación con las transformaciones ocurridas en la estructura socio residencial de la ciudad de Córdoba en su dimensión espacial intraurbana, en el periodo 2003-2015. De este modo, el objetivo del trabajo es dar cuenta de las transformaciones ocurridas en la división social del espacio residencial, poniendo el acento en el rol del mercado inmobiliario en su estructuración. El argumento que se intenta sostener es que, en un contexto de crecimiento económico iniciado en el año 2003, el espacio residencial cordobés tiende a un proceso de elitización, dado el lugar protagónico que asume un mercado de suelo y vivienda desregulado en el actual modelo de acumulación. Este proceso conlleva a un deterioro en la posición en la jerarquía urbana y en las condiciones de acceso a la ciudad de las mayorías populares.

Para esto se trabajó, por un lado, con los cambios de la estructura residencial de área central de la ciudad de Córdoba a partir de datos socio demográficos de los censos 2001 y 2010. Se reconocieron las principales tendencias de consolidación y transformación de la estructura habitacional, que dejan en evidencia los contrastes del proceso de urbanización. A partir de la descripción y el análisis cuantitativo de la distribución espacial de los hogares según nivel socio económico¹, se incorporan una serie de indicadores espaciales orientados a completar el panorama de la estructura residencial cordobesa y sus principales cambios en el periodo analizado: hacinamiento por vivienda, condición de ocupación, tipo de vivienda y régimen de tenencia. Estos datos permitieron describir y visualizar la distribución y principales tendencias de cambio de los perfiles socio-habitacionales en la ciudad.

Por el otro, se trabajó con la dinámica del mercado inmobiliario a partir del análisis espacial realizado de la oferta inmobiliaria en el periodo estudiado. La caracterización de la oferta inmobiliaria del mercado de viviendas formal permite destacar cambios y tendencias que configuran una particular división social del espacio residencial. Estas se relacionan con la búsqueda continua por parte de los desarrollistas inmobiliarios de aumentar, a través de distintas estrategias, los márgenes de ganancias sustentados en la posibilidad de obtención de rentas del suelo urbano extraordinarias. En este contexto, la descripción y el análisis de la distribución espacial de las viviendas permisadas² y ofertadas

¹ Para calcular el Nivel socioeconómico se utilizó como indicador el porcentaje de Jefes de Hogar por radio censal que alcanzaron el Nivel Universitario o Posuniversitario según los Censos nacionales 2001 y 2010. Considerando que los Censos Nacionales no suelen medir ingreso, diversos autores (Arriagada Luco y Rodríguez Vignoli, 2003; Kaztman y Retamoso, 2005; PNUD, 2009; G. Rodríguez, 2008; Sabatini et al., 2007) argumentan que la utilización del grado educativo alcanzado como "proxy" a Nivel Socioeconómico se fundamenta en que tiene un gran poder de segmentación en las ciudades latinoamericanas, principalmente por la creciente significación del conocimiento en las nuevas formas de producción y, por ende, en la determinación de los diferenciales en los salarios y en las protecciones sociales a las que tienen acceso los trabajadores con distintos niveles de calificación.

² Datos obtenidos de la Dirección de Gobierno Abierto, Acceso a la Información Pública y Estadísticas y Censos de la municipalidad de Córdoba y de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia de Córdoba.

por los principales agentes inmobiliarios³ en la ciudad de Córdoba en el periodo 2003-2015, permitió acercarnos a estos procesos.

Por lo tanto, las tendencias o procesos urbanos que se destacan son aquellas que pudimos reconocer a partir de la relación entre los cambios en la estructura residencial cordobesa y las características diferenciales en el espacio que asumió el mercado inmobiliario en Córdoba. Para los fines de esta ponencia y por motivos de tiempo y espacio, se concentró el análisis únicamente en aquellos procesos relativos al área central y pericentral de la ciudad. Este trabajo se enmarca en un trabajo de investigación mayor, en el que se detallan y profundizan otros procesos relativos a otras áreas de la ciudad y que permiten complejizar el análisis.

2. DISTRIBUCION INTRA-URBANA POR NIVEL SOCIOECONÓMICO Y SUSTENDENCIAS DE CAMBIO

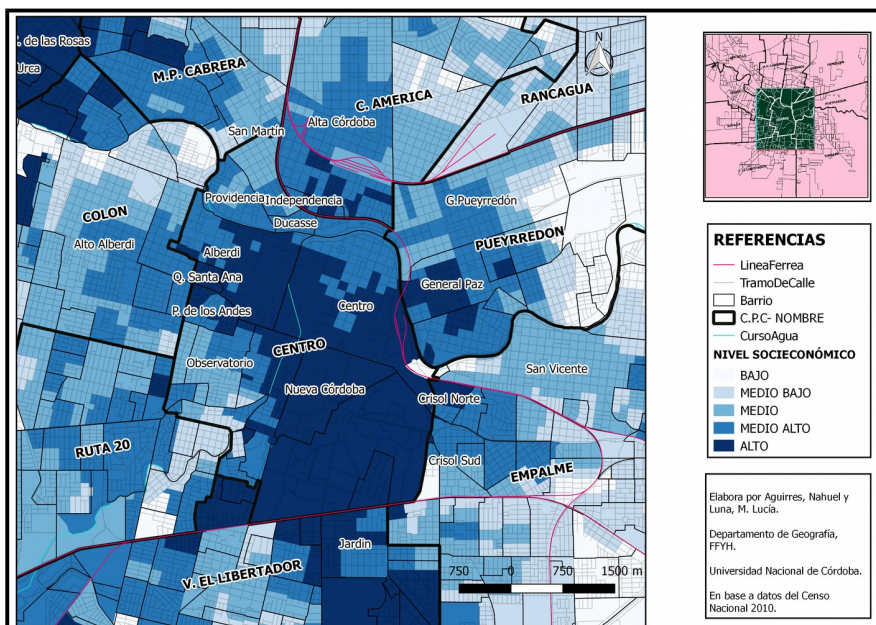
Al analizar los datos del nivel socioeconómico en su dimensión temporal, se puede visualizar los cambios ocurridos en la estructura socioeconómica entre los años 2001 y 2010 (ver Mapas N° 1y N°2). En base a esto se reconocen aquellas zonas que presentan procesos de cambio en el perfil socio-económico durante el periodo intercensal⁴.

En los mapas, se observa la transformación del nivel socioeconómico de los barrios pericentrales, visualizada a través de la concentración y expansión territorial de población con niveles medio-alto y alto. Estos barrios para el año 2001 presentaban cierta mixtura socioeconómica, ya que, en los mismos podíamos reconocer una distribución heterogénea entre distintos sectores, predominando el nivel medio. Esta transformación es más evidente y se acentúa en proximidad al área central de la ciudad y disminuye a medida que nos alejamos de la misma. En particular, destacamos las zonas pericentrales de los barrios General Paz y Junior del CPC Pueyrredón al este; la zona pericentral del barrio Alta Córdoba del CPC Centro América, al norte; y en la zona centro, Güemes y Alberdi

Mapa N° 1: Área Central y Pericentral, Ciudad de Córdoba. Incidencia porcentual del Nivel Socio-económico Año 2010

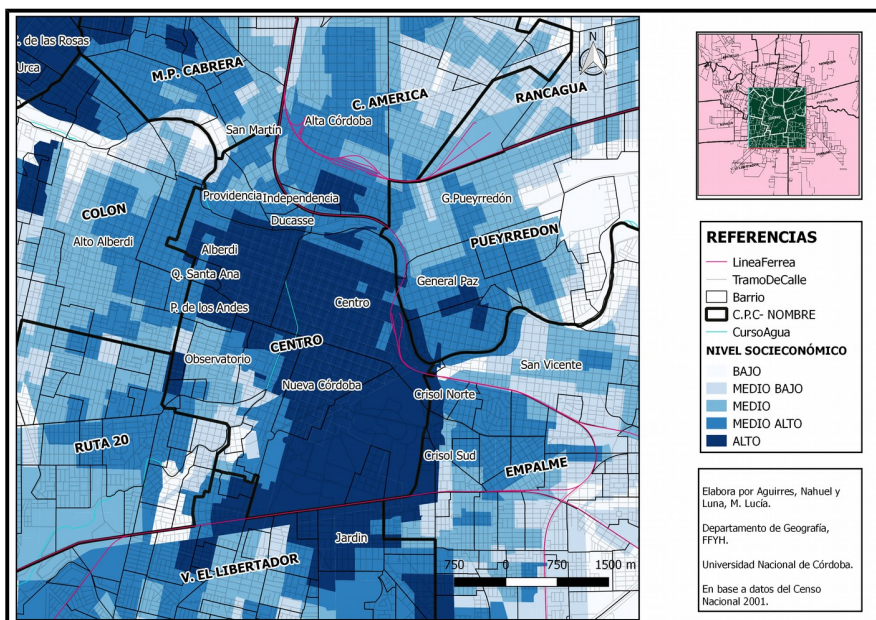
³ Oferta relevada en el diario La Voz del Interior. El relevamiento se llevó a cabo en la sección clasificados el primer domingo de octubre de los siguientes años; 2003, 2005, 2007, 2009, 2011,2015. Se consideró la tipología de la vivienda, el tamaño, el precio y la localización en la ciudad.

⁴ Hay que considerar que el grado educativo alcanzado de la población crece históricamente en cada período intercensal por transformaciones estructurales de la sociedad. Categorizar la variable con los mismos intervalos de porcentaje de grado educativo alcanzado por el jefe de hogar en ambos censos, llevaría a una lectura exagerada del proceso de elitización. Debido a ello, se decidió tanto para el año 2001 como 2010- categorizar en quintiles de radios censales, donde se observen los cambios relativos en la distribución de los radios al interior de la estructura urbana.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional 2010.

Mapa N° 2: Área Central y Pericentral, Ciudad de Córdoba. Incidencia porcentual del Nivel Socio-económico. Año 2011.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Censo Nacional 2011.

Por otro lado, se incluyen en este grupo aquellos barrios que también modifican sus características socioeconómicas, pero que pasan de un nivel bajo, medio-bajo a un nivel medio en el periodo intercensal. Es el caso de los barrios Pueyrredón y San Vicente, para el área pericentral, Poeta Lugones, para el área intermedia y Villa Rivera Indarte en el área periférica. Aquí también, como en el caso anterior, se observa un cambio en la composición socioeconómica de la población que podría estar relacionado con procesos

de desplazamiento de sectores populares a zonas “periféricas” al mercado inmobiliario, es decir, zonas menos valorizadas.

2.1. Transformaciones en la estructura residencial cordobesa

Al analizar el tipo de vivienda⁵ podemos observar como para el año 2001 casi el 80% de las personas residían en viviendas tipo casas. Esta distribución era bastante pareja para todos los CPC⁶, a excepción del Centro en donde solo el 26% de los hogares tenían como residencia una casa. Allí, los hogares en departamentos trepaban hasta casi el 72%, muy por encima de la media de la ciudad que se encontraba en un 18%, ya que como vimos, resulta ser el área más densamente poblada y edificada. El predominio de la casa como vivienda de los habitantes de la ciudad continúa durante el transcurso de periodo intercensal, pero vamos a notar una leve baja de casi un 2% para el año 2010.

A nivel general el movimiento del indicador no llama la atención, pero si analizamos el dato a nivel intra-urbano, se puede ver que los CPC Centro, Colón y Pueyrredón muestran una llamativa disminución de casi 7% de casas como residencia. Asimismo, se da un crecimiento de casi un 10% de los hogares con residencias en departamentos, cuando la media de crecimiento de departamentos para la ciudad fue de 4%.

Otro indicador que refleja cambios en la estructura residencial es el tamaño de la vivienda particular habitada. Este indicador que da cuenta de las condiciones habitacionales de la población y por lo tanto de su calidad de vida, en la medida en que la estructura habitacional responda a las necesidades de las familias vinculadas al tamaño de la vivienda.

A grandes rasgos se puede decir que las viviendas de un dormitorio se localizan en el área central y pericentral, coincidente con aquellos barrios en donde predominan los departamentos. Las viviendas de dos dormitorios se encuentran distribuidas de manera más heterogénea en la ciudad, siendo difícil encontrar una concentración específica. Por último, las viviendas de tres o más dormitorios, si bien también registran cierta distribución en toda la ciudad, se localizan de manera más concentrada en el área intermedia y periférica, sobre todo en los ejes de expansión noroeste y sur de la ciudad, coincidente con aquellos barrios residenciales de alta renta.

En relación a los cambios ocurridos en el periodo intercensal, podemos ver que la cantidad de hogares con una habitación creció en el periodo intercensal 2001-2010 un

⁵ Tipo de vivienda: este indicador nos permite conocer la cantidad de viviendas existentes según el tipo, puede ser casa, departamento, rancho, vivienda móvil, etc. En la investigación desarrollada solo nos enfocamos en la cantidad de viviendas tipo casa y departamento.

⁶ Los Centros de Participación Comunitarios (CPC), son divisiones administrativas de la Municipalidad de Córdoba, en las cuales se pueden realizar trámites que se efectúan en el Palacio Municipal 6 de Julio. Los mismos tienen la función de ser sedes zonales para la consulta y tramitación de impuestos y servicios, además se ofrece capacitación en diferentes oficios y áreas. En la actualidad, la ciudad cuenta con 13 Centros de Participación Comunal (CPC): Centro América, Monseñor Pablo Cabrera, Arguello, Colón, Ruta 20, Villa Libertador, Empalme, Pueyrredón, Rancagua, Mercado de la Ciudad, Guiñazu, San Vicente y Sub CPC Chalet San Felipe (Extraído de la página de la Municipalidad de Córdoba). Para este trabajo tomamos 11 CPC, descartando por falta de datos los CPC Guiñazu y Chalet San Felipe, siendo que se trata de unidades nuevas. (Ver Mapa N° 1)

12% para toda la ciudad, mientras que los hogares en viviendas de dos habitaciones crecieron un 27% y por último los hogares en viviendas de tres o más habitaciones disminuyeron un 39%.

A partir del análisis de los datos se puede inferir que existe una consolidación del fenómeno de proliferación de departamentos y un proceso de disminución del tamaño de la vivienda a nivel general, en cuanto aumenta significativamente su densidad en los barrios Centro y Nueva Córdoba, pero también se visualiza una expansión hacia zonas históricamente caracterizadas por ser barrios residenciales de baja densidad, que como veremos, son las que presentan, junto al área central, el mayor dinamismo del mercado inmobiliario

En relación a la **condición de ocupación**⁷, el 81 % de las viviendas de la ciudad de Córdoba se encuentran habitadas, sin embargo para el caso del CPC Centro, solo el 65% de las mismas se encuentran habitadas, es decir que el 35% restante está constituido por viviendas desocupadas y con otro destino. Este valor no llamaría tanto la atención, en cuanto es justamente en el área central donde se encuentran las oficinas, consultorios y comercios en forma masiva. Sin embargo, al desagregar este número, se observa que el 8% de estos corresponden a viviendas que se encuentran en desocupadas en alquiler o venta, un valor relativamente alto con respecto al resto de la ciudad, donde la media es del 4%.

A nivel general se registra un aumento en todos los CPC de viviendas desocupadas en alquiler o venta, pero se destaca el CPC Centro, el cual aumenta un 6% en el periodo intercensal, mientras que la media general para toda la ciudad es de un 2%. Es importante resaltar que el crecimiento de las mismas en el área central no ocurrió de forma homogénea, y que el barrio Centro de este CPC tuvo un crecimiento muy por debajo de los barrios que lo rodean. De hecho, el porcentaje de viviendas en este mismo ronda el 25%, y tuvo en el periodo intercensal una variación de 2%. Estos valores se encuentran por encima de la media de la ciudad, pero son bajos comparados con el crecimiento de viviendas desocupadas en los barrios que lo rodean, como son Observatorio (8%), Güemes (7%), Nueva Córdoba (5%), General Paz (4%) y Alberdi (4%). En suma, se registra un aumento significativo de las viviendas en alquiler o venta en algunos barrios pericentrales

⁷ Condición de ocupación: establece si la vivienda se encuentra habitada o deshabitada la noche de referencia del Censo. A esta variable se desagrega en las siguientes categorías: 1-Viviendas habitadas, cuentan con moradores presentes. 2- Habitada con todas las personas temporalmente ausentes. 3 -Deshabitada, vivienda construida originalmente para que habiten personas o adaptada para tal fin, que en el momento del Censo no está habitada por personas. Esta última categoría se desagrega en las siguientes sub categorías: a- En alquiler b- En construcción c- Se usa como comercio, oficina o consultorio d- Se usa para vacaciones, fin de semana u otro uso temporal f -Por otra razón. (INDEC, Serie Base de datos Censo 2010. Abril 2013).

En el marco de nuestra investigación nos interesa conocer la variación de las viviendas habitadas y las viviendas deshabitada. Con respecto a las viviendas deshabitadas, solo nos concentramos en las categorías relacionadas a la oferta en el mercado inmobiliario; es decir aquellas en alquiler o venta y aquellas en construcción.

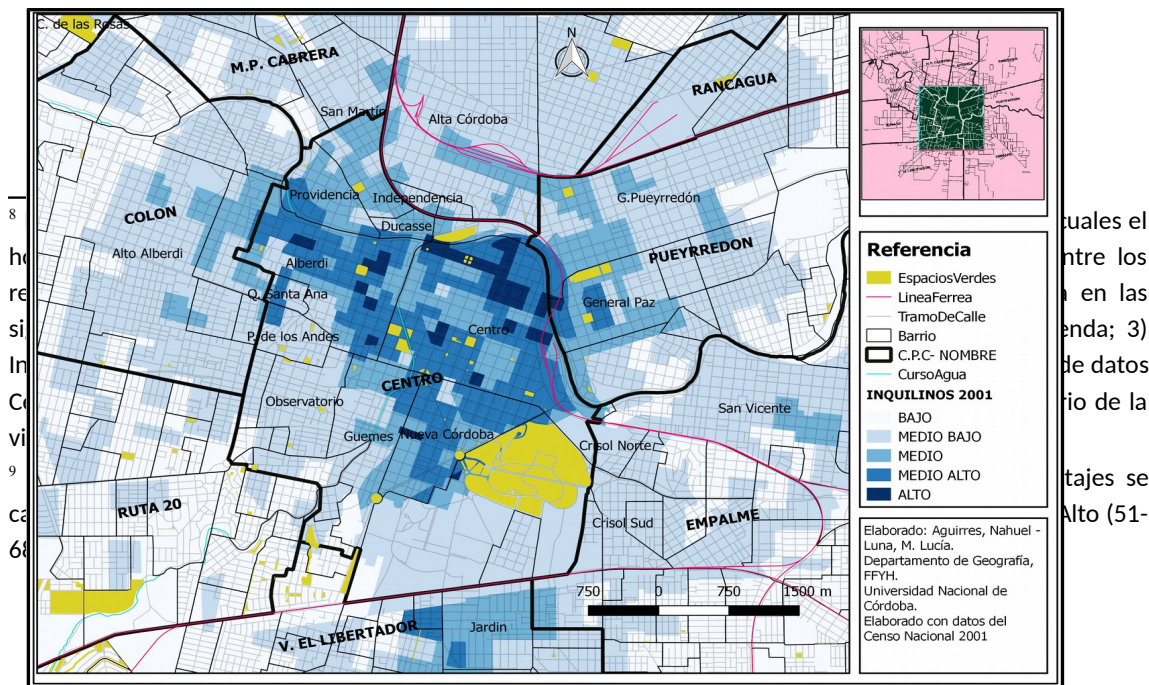
y centrales, que presentan características netamente residenciales, a diferencia del barrio Centro, en donde encontramos la predominancia de otros usos, más allá del residencial.

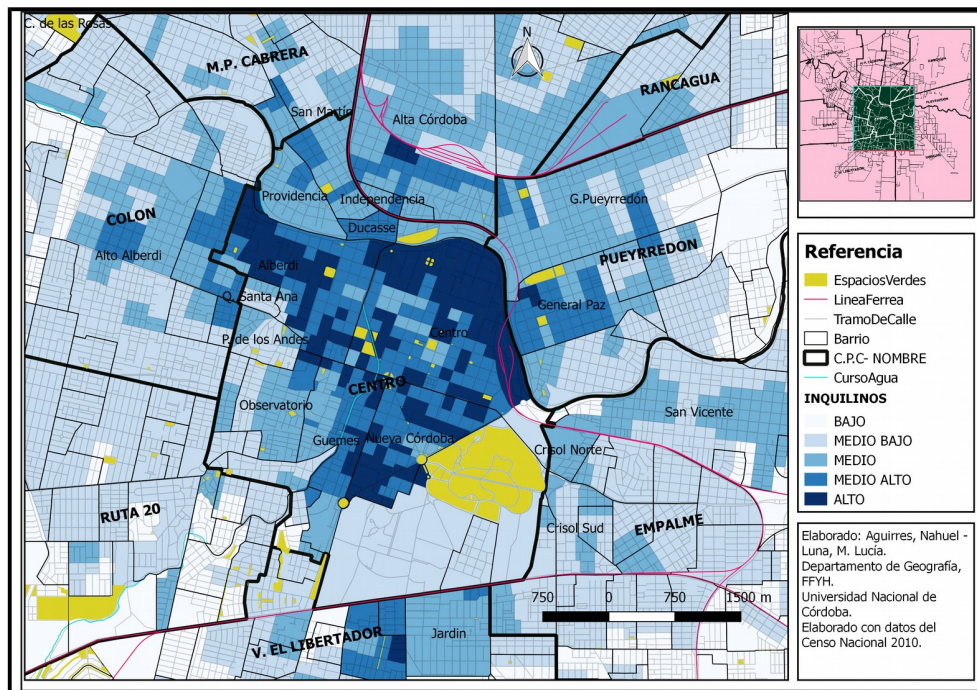
Una variable que consideramos importante para complejizar la reflexión y que refleja las transformaciones ocurridas en la estructura residencial en relación al acceso a la vivienda es el **régimen de tendencia**.⁸ Este último lo consideramos en cuanto se trata de un indicador de estabilidad residencial que muestra las posibilidades de seguridad en la disposición o acceso a la vivienda a lo largo del tiempo.

Si bien existe una predominancia de hogares propietarios por sobre los inquilinos para toda la ciudad, los datos arrojan una baja en el porcentaje de hogares propietarios del 3% y un aumento del porcentaje de inquilinos de 6% en el periodo intercensal. A nivel intra urbano se puede ver que los corredores noroeste y sur de la ciudad, en el área residencial intermedia y periférica, son las únicas donde la diferencia intercensal de hogares propietarios registra valores positivos, es decir, donde creció el porcentaje de propietarios de la vivienda, a diferencia del resto de la ciudad, donde la tendencia es a la disminución.

Por otro lado, el porcentaje de inquilinos aumenta significativamente en el área central y pericentral (Ver Mapa n°3 y 4), donde se registran valores muchos más elevados con respecto a la media de la ciudad. En particular los barrios pericentrales presentan una variación intercensal alta, mostrando para el año 2010 niveles medios y medios altos de hogares inquilinos en casi toda su superficie. En la mayoría de los barrios que componen esta área, más del 50% de los hogares residen en viviendas alquiladas

Mapas N°3 y Mapa N°4: Ciudad de Córdoba. Incidencia porcentual de los Hogares Inquilinos por Radio censal. Año 2001 (arriba) y 2010 (abajo)⁹





Fuente: elaboración propia en base a datos de los Censos Nacionales 2001-2010.

Estos datos reflejan que se asiste a un proceso de inquilinización importante en la ciudad, pero con tendencias más marcadas en el área central y pericentral de la ciudad, coincidente con las áreas que presentaron mayores transformaciones en el nivel socio-económico y en la tipología y tamaño de vivienda en el periodo intercensal.

Por último, se toma como indicador de la situación habitacional el hacinamiento por vivienda¹⁰, ya que se trata de un indicador que refleja la posibilidad de acceso a la vivienda por parte de los hogares, o la necesidad de los mismos de compartir vivienda. A través del análisis censal se observa que para el año 2001 el porcentaje de viviendas con dos o más hogares alcanzaba el 3% (11.874) de las viviendas habitadas de la ciudad, y que aumenta significativamente para el año 2010, con un 6% (24.155) del total de las viviendas habitadas.

Para resumir, podemos reconocer algunas tendencias de la *división social del espacio residencial* cordobés, de la mano de las transformaciones ocurridas en el periodo intercensal. Por un lado, remarcamos que se asiste a un aumento general de la vivienda tipo departamento, particularmente localizado en las áreas residenciales centrales y pericentrales de la ciudad. En relación con este proceso, en estas zonas asistimos a un achicamiento del tamaño de las viviendas, de la mano de la expansión y crecimiento de las viviendas de un dormitorio. Se registra a su vez un aumento significativo de las viviendas desocupadas en zonas de carácter residencial, sobresaliendo por sobre la dinámica general de la ciudad. Por último, son las áreas pericentrales noreste y sur las que muestran una creciente elitización del sector residencial, ya que dan cuenta de una

¹⁰ Se considera que existe hacinamiento por vivienda cuando dos o más hogares comparten el mismo techo.

concentración de los niveles socio económicos medios altos y altos en el periodo estudiado.

En relación al *régimen de tenencia*, remarcamos el hecho de que el área central y pericentral muestra un significativo crecimiento de los hogares inquilinos, por encima de la media de la ciudad, en detrimento de los hogares propietarios. Esta tendencia no se visualiza en los sectores residenciales intermedios y periféricos de los corredores de alta renta, en cuanto son las únicas áreas que registran un aumento de los propietarios.

3. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

La caracterización de la oferta inmobiliaria del mercado de viviendas formal a lo largo del periodo estudiado permite destacar cambios y tendencias que configuran una particular división social del espacio residencial.

La oferta relevada durante la investigación consta de un total de 6896 viviendas de las cuales 3.597 (52%) corresponden a viviendas tipo departamentos y 3.299 (48%) a viviendas tipo casas¹¹. La misma no se distribuye en forma pareja por el espacio urbano, ya que la mayoría de la oferta relevada, sea de vivienda tipo casa o tipo departamento, se concentra en 5 de los 10 CPC en los que se encuentra dividida la ciudad. El CPC Centro concentra el 39% de la oferta, Argüello el 15%, Centro América, Colón y Pueyrredón el 8% cada uno. Por lo que se puede sostener en un primer momento que la oferta residencial de la ciudad se caracteriza por ser espacialmente diferenciada.

Esta tendencia se refuerza al analizar los permisos de edificación, ya que se puede ver como para los mismos cinco CPC se permitieron 5.603.885 metros cuadrados; equivalente al 84% de los metros cuadrados aprobados en toda la ciudad de Córdoba entre 2003 y 2015, evidenciando que la oferta inmobiliaria se concentra en ciertos sectores particulares que le garantizan una rentabilidad económica alta.

En relación al tipo de vivienda ofertada, se puede decir que en el periodo estudiado el departamento fue el producto más ofrecido en el mercado, con el 52% de los inmuebles, seguido por las casas con el 48%. Resulta revelador para este análisis destacar los cambios que se observan en la oferta a lo largo del tiempo, ya que para el año 2003 las casas eran el producto más ofertado, concentrando el 55% del total de las viviendas seguido por los

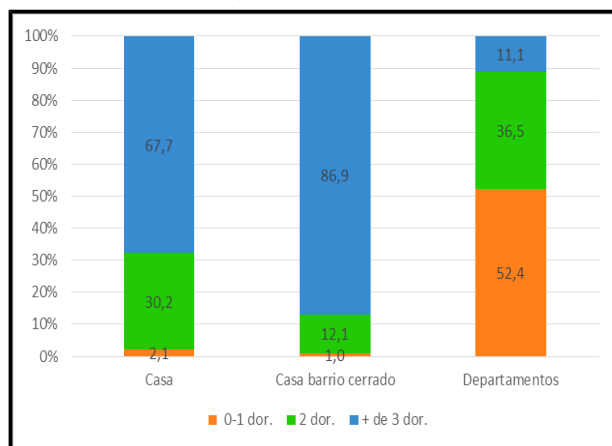
¹¹La muestra se realizó en la Hemeroteca de la Legislatura provincial, Parte integral de la Biblioteca Municipal "Arturo Capdevila" ubicada sobre la calle Deán Funes 33, y se registró el primer domingo de Octubre de los siguientes años: 2003, 2005, 2007, 2009, 2011 y 2015. El mismo consistió en la toma de datos de las publicaciones de venta viviendas en los diferentes barrios que componen el Municipio de Córdoba a partir de la cual se elaboró una planilla comparativa sobre: localización a nivel de barrio (El registro se hace a nivel de barrios, unidad catastral del municipio, ya que la forma clásica de difusión de la oferta es señalar como dato el barrio en el que se localiza la vivienda.); tipo de barrio (la tipología de barrio utilizada es Barrio Abierto o Cerrado); tipo de vivienda (los tipos de viviendas pueden ser: Casas o Departamentos. Los dúplex fueron considerados como casas.); cantidad de habitaciones; precio del inmueble en dólares (La mayoría de los casos relevados tenían el precio en dólares. Los casos que tenían el precio en pesos se convirtió a dólares a través del valor del Dólar obtenido del Banco Central de la República de la Argentina para el día relevado.). El registro de los casos a nivel barrial nos permitió a través del Software QGIS desktop 2.18.2 conocer la distribución espacial de los casos y relacionarlos con diferentes variables de la estructura residencial de la ciudad.

departamentos con un 45%. Esta relación se verá invertida a partir del año 2005 y se mantendrá durante todo el periodo estudiado, tanto que, para los años 2011 y 2015, se registra la brecha más grande entre las casas y los departamentos. Durante el transcurso del año 2011 los departamentos concentraron el 62% de la oferta relegando a las casas al 38% del total, siendo esta la brecha más grande durante el período estudiado. En el año 2015 esta tendencia continua, aunque la brecha tiende levemente a achicarse, ya que los departamentos concentran 59% y las casas el 41%.

A su vez, si nos detenemos a analizar los **permisos de construcción** por destino otorgados por la Municipalidad de Córdoba en el periodo 2003-2015, se puede observar como el departamento es el producto más permisado, ya que el 79% de las unidades nuevas corresponden a multiviviendas y solo el 21% a univiviendas. Lo que deja en claro que el departamento se convirtió en estos años en el producto privilegiado por los desarrollistas inmobiliarios relegando a la vivienda tipo casa a un segundo plano.

Con respecto al **tamaño de las viviendas**, a nivel general los principales productos inmobiliarios ofertados fueron los departamentos concentrando el 46% de la oferta general de viviendas. Del total de esta oferta, el 52% está compuesto por monoambientes o departamentos de una habitación, seguido por los de dos habitaciones, que ocupan el 36% (ver gráfico N° 2). Si se observa la evolución en el tiempo de la oferta inmobiliaria en relación al tamaño de la vivienda podemos afirmar que tanto para las casas como para los departamentos se asiste a una disminución del número de habitaciones y por consiguiente de m².

Gráfico N°2: Ciudad de Córdoba, vivienda ofertada según tipo y tamaño. Periodo 2003-2015. En porcentaje



Fuente: elaboración propia en base a datos relevados de los clasificados de la Voz del Interior 2003-2015.

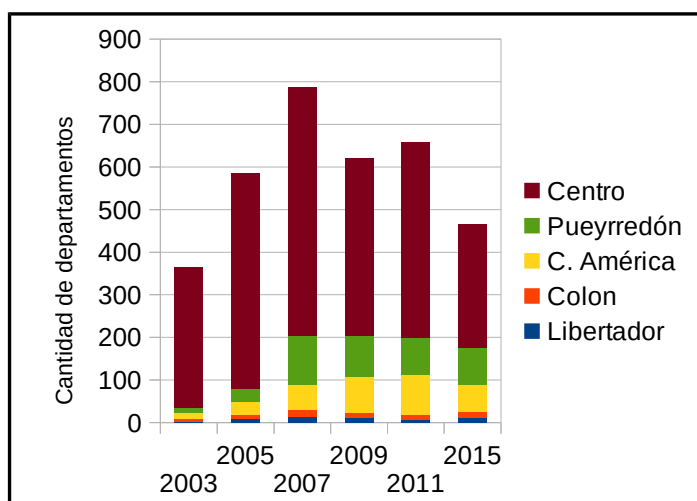
Con respecto a los **precios de las viviendas**, ya sea tipo departamento o casa, podemos observar una evolución continua y constante de los precios, aproximadamente el 200% en dólares con respecto al 2003 para todos los tipos de viviendas. Los departamentos aumentaron sus precios en casi todas

las categorías el 220%, pasando de un precio promedio para un departamento de una habitación de U\$23.343,7 para el año 2003 a U\$5 77.305,1 para el año 2015. Cabe recordar que el producto más ofertado en el periodo estudiado fueron los departamentos de una habitación.

Por lo tanto, el mercado inmobiliario se orientó en los últimos quince años, a la construcción en altura y a la oferta de departamentos en el área central. A su vez, esta oferta se concentró casi en su totalidad en tres de los diez CPC de la ciudad, reflejando una marcada concentración espacial de la oferta.

En este punto, resulta interesante resaltar algunos cambios de la oferta inmobiliaria de departamentos registrada en el periodo estudiado, que muestran hacia donde el mercado fue orientando sus preferencias de localización en los últimos años. Se pudo reconocer a lo largo del periodo una tendencia hacia la oferta de viviendas en altura en el área central, pero al mismo tiempo cierta expansión territorial sobre áreas pericentrales, que históricamente se caracterizaron por ser de baja densidad. En la Gráfico N° 3 se puede ver como el CPC Centro mantiene y consolida en términos absolutos y relativos su primacía con respecto a la oferta de departamentos. Sin embargo, a partir del año 2005 observamos una expansión territorial de la oferta hacia los CPC Pueyrredón y Centro América, que se consolidan en el año 2007 como áreas de construcción en altura, con un aumento del 459% de unidades ofertadas en el año 2015 con respecto al año 2003.

Gráfico N°3: CPCs Centro, Pueyrredón, Centro América, Colon y Villa Libertador, distribución espacial de la oferta de departamentos 2003-2015



Fuente: Elaboración propia en base a datos relevados de oferta inmobiliaria. Clasificados La Voz del Interior 2003-2015.

La modalidad de la construcción en altura surge como tendencia marcada en las grandes ciudades y, en Córdoba, se está expandiendo espacial y numéricamente en áreas específicas de la ciudad, en detrimento de la construcción y de la oferta de viviendas en casa, construcción a baja densidad. Si se realiza un análisis al interior de los CPC se puede destacar que la oferta de departamentos no se distribuyó por igual al interior de los mismos, ya que los barrios pericentrales son los que concentran la oferta en el periodo estudiado. Para el caso del CPC Centro, Nueva Córdoba concentra el 57% de la oferta, seguido por el barrio Centro con el 28% y Alberdi con el 13%. En el CPC Pueyrredón, el barrio General Paz concentra el 96% de la misma y, por último, para el caso del CPC Centro América, Alta Córdoba concentra el 49% y Cofico el 40%.

Resulta interesante resaltar como la oferta de departamentos en la ciudad tiende a la expansión territorial, pero al mismo tiempo a la concentración espacial en determinadas áreas de la ciudad. En el periodo estudiado la oferta de departamentos se extendió más

allá del área central, pero al mismo tiempo esta expansión se vio acompañada de una concentración en determinados barrios y zonas de la ciudad.

4. LA CIUDAD COMO BIEN DE INVERSIÓN: CONCENTRACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN LAS ÁREAS CENTRALES Y PERICENTRALES

En las últimas dos décadas se han producido cambios significativos en el contexto socio económico del país, en el cual la industria de la construcción y el mercado inmobiliario se convirtieron en un pilar clave de la economía nacional, siendo este el sector que más incrementó su aporte a la economía nacional. El impulso del sector se vio favorecido principalmente por condiciones macroeconómicas, que fueron claves para el explosivo crecimiento del mismo en las principales áreas urbanas de la Argentina, como la desconfianza en los bancos, una tasa de interés baja, la disminución de los costos de construcción y el boom de los commodities (Lapelle, et al., 2011).

En particular la ciudad de Córdoba, el sector de la construcción registró un crecimiento sostenido, que ubicó a la industria de la construcción y al mercado inmobiliario como una de las actividades más dinámicas de la economía de la ciudad, por encima de actividades históricas como el sector manufacturero. De hecho, en la provincia, el sector agro-exportador fue una actividad económica generadora de una gran cantidad de excedentes en dólares, que se vieron re-direccionados hacia el sector de la construcción; ya que la inversión en ladrillos, a excepción de la de oro, desde el año 2002 resultó ser una actividad generadora de alta rentabilidad. Todo esto generó nuevas inversiones en el espacio urbano, en particular en bienes inmuebles, con importantes consecuencias para la estructura residencial urbana y para la profundización de la contradicción entre la vivienda para uso residencial y la vivienda como bien de ahorro e inversión.

A partir del trabajo empírico realizado, se puede afirmar que las áreas que concentraron el grueso de la oferta inmobiliaria son las mismas que mostraron las transformaciones más profundas en relación a la estructura socio económica residencial en relación al perfil socioeconómico ya durante el periodo intercensal¹².

Esta coincidencia tiene vinculación con el rol de la vivienda como un bien de inversión y resguardo de valor y responde a los procesos de valorización inmobiliaria diferencial. El mercado inmobiliario formal no se interesa en la producción y comercialización de viviendas por toda la ciudad, si no que se concentra en aquellas zonas que le garantizan una rentabilidad económica alta.

En este sentido, se pudo reconocer una diferenciación y concentración espacial de la oferta según el tipo de producto que se ofrece en el mercado. En particular, en lo que respecta al área central se reconoce una concentración- densificación espacial en el centro de la ciudad y en los barrios peri-centrales de la oferta de departamentos. Esta tendencia nos sugiere que la localización juega un rol importante en el accionar de los

¹² Hay que considerar que el grado educativo alcanzado de la población crece históricamente en cada período intercensal por transformaciones estructurales de la sociedad. Categorizar la variable con los mismos intervalos de porcentaje de grado educativo alcanzado por el jefe de hogar en ambos censos, llevaría a una lectura exagerada del proceso de elitización. Debido a ello, se decidió tanto para el año 2001 como 2010- categorizar en quintiles de radios censales, donde se observen los cambios relativos en la distribución de los radios al interior de la estructura urbana.

desarrollistas inmobiliarios, en cuanto no sólo se trata de qué construir sino, y quizás prioritariamente, dónde construir.

Una de las características de la oferta inmobiliaria que muestra relación con la preponderancia de una mirada de la vivienda como bien de inversión por sobre su valor de uso, tiene que ver con el principal producto ofertado. En este sentido, como vimos, el departamento se constituye como el principal producto dinamizador del mercado inmobiliario. La oferta de los mismos tiende a enfocarse en viviendas cada día más pequeñas, en relación a la cantidad de habitaciones como de metros cuadrados.

El fenómeno de verticalización, que se verifica en las áreas centrales y pericentrales, está estrechamente vinculado a las especulaciones por la renta urbana y a las estrategias por parte del capital inmobiliario para captarla. La renta de diferencial de mayor preponderancia con la construcción en altura es la Renta Primaria Diferencial Tipo II y deriva del hecho de que los consumidores están dispuestos a pagar un sobreprecio por el espacio construido que tiene una cierta localización (Jaramillo, 2003).

La mayor disposición de pago por la localización de la vivienda por parte de los consumidores se traduce en una creciente búsqueda de terrenos vacantes, por parte de los desarrollistas inmobiliarios, para invertir y captar esta demanda. En este sentido, “la concentración de la demanda inmobiliaria en ciertas localizaciones constituye un factor de primer orden en la formación de los precios diferenciales que presentan los terrenos en la ciudad” (Baer, 2011, p.68). Es decir, los terrenos en donde es factible la construcción en altura y en consecuencia la captación de Renta Primaria Diferencial Tipo II tienden a mostrar precios mucho más elevados que los terrenos que no gozan de esta factibilidad. En este sentido, se comprende el proceso que se viene dando en la ciudad de Córdoba en donde hay una tendencia a la concentración en el área central de la oferta de departamentos y expansión territorial hacia el área pericentral, así como la expansión hacia la periferia de viviendas de baja densidad.

Es importante destacar que la ordenanza que regula el uso del suelo¹³ data de la década del 80, sin embargo, es recién a partir del año 2000 cuando se produce la explosión de la verticalización en el área pericentral. En este sentido es interesante recalcar el rol protagónico del mercado inmobiliario como transformador y dinamizador de los espacios urbanos residenciales por sobre las regulaciones del uso de suelo. Parafraseando a Jaramillo se puede decir, que los cambios en las ordenanzas y reglamentaciones autorizan y facilitan nuevos usos, pero para que estos se materialicen en el espacio urbano es necesario que el mercado se apropie y confirme estos nuevos usos. Esto ocurre cuando las condiciones económicas son propicias y viabilizan nuevas inversiones¹⁴.

Es así que se puede inferir que este tipo de renta se relaciona no sólo con la disponibilidad de pago del consumidor final del inmueble, sino también por la disponibilidad de capitales para invertir por parte de los actores protagónicos del sector,

¹³ **Ordenanza N° 8256/86 - Ocupación del Suelo.** <http://www.cordoba.gob.ar/tramites/planeamiento-urbano/legislacion/ord-n8256-86-ocupacion-del-suelo/>.

¹⁴ Estas condiciones aparecen, como se vio en el Capítulo anterior, a partir de las transformaciones en la económica nacional que posibilitaron la llegada de inversionistas extranjeros y locales, que dirigieron los excedentes provenientes del sector agrario hacia la construcción de inmuebles.

es decir, los desarrollistas urbanos y los nuevos inversores, quienes están continuamente en la búsqueda de lugares que le permitan una rápida obtención de renta diferencial.

Unas de las principales estrategias llevadas a cabo por los desarrollistas para la captación de las rentas extraordinarias, generadas por la valorización diferencial del espacio, se da a través de la especulación pasiva (Jaramillo, 2003). Es decir, la retención de los inmuebles en momentos determinados para luego ser colocados en el mercado una vez que se haya registrado un incremento en los precios de los mismos. La tendencia general al alza de los precios en el mercado de la tierra, como algo estructural, hace que los diversos agentes busquen apoderarse de esos incrementos.

La demanda inmobiliaria más que nunca compite por la vivienda, no para ser usada, sino por la expectativa de una rentabilidad futura (Baer, 2011). El aumento significativo de los inmuebles deshabitados, se constituye en un indicador de este fenómeno especulativo, históricamente característico del Barrio Centro y que hoy registra un proceso de expansión territorial hacia los barrios pericentrales. Es decir, una buena parte de las viviendas desocupadas responde a una retención especulativa por parte de inversionistas, que sólo aguardan el momento propicio para volver a venderlas y así capitalizar el proceso de valorización del inmueble, sustentado en el continuo aumento de los precios y maximización de la renta.

Además de la especulación pasiva, otra estrategia de captación de rentas extraordinarias se puede reconocer en la búsqueda de rentas periódicas provenientes del alquiler de los departamentos. En este sentido, como vimos, la DSER registra un proceso de inquilinización generalizado, con la consecuente disminución de propietarios, que en los barrios centrales y pericentrales presenta valores superiores a la media general de la ciudad.

Este proceso, por un lado, confirma el hecho de que la oferta inmobiliaria en realidad está dirigida a una demanda solvente que utilizará la vivienda como bien de ahorro y especulación, a partir de la captación de una renta secundaria generada por el arrendamiento del inmueble, esperando la valorización futura. Por otro lado, la tendencia a la inquilinización que refleja la estructura residencial de estas zonas, no se explica por una supuesta decisión de los usuarios de vivir en residencias alquiladas, sino por la imposibilidad de acceder a la vivienda propia producto de la valorización financiera que han adquirido los inmuebles urbanos (Del Río et al, 2014). Es decir, el principal producto inmobiliario ofertado en estas áreas ha registrado un continuo aumento del precio, que si bien fue general para toda la ciudad tuvo particular incidencia en los barrios pericentrales, debido a los procesos de valorización y a las lógicas de los desarrollistas para captar rentas diferenciales.

Los cambios en la estructura residencial en relación al proceso de inquilinización y a la reducción del tamaño de la vivienda, junto con la concentración de la oferta en departamentos de uno y dos dormitorios, permiten afirmar que la oferta inmobiliaria está apuntada a un sector particular de la sociedad, que se caracteriza por ser mayoritariamente jóvenes universitarios y profesionales y no grandes grupos familiares. Ricardo Hansen, desarrollista cordobés, en una nota del diario la Nación sostiene¹⁵: “el

¹⁵ Los desarrollistas entrevistados: Sebastián Carranza, de Inverco; Gastón Marchesini, de Grupo Inarco; y Ricardo Hansen, de Hansen Barrientos. <http://www.lanacion.com.ar/1393424-nuevo-polo-urbano>

desarrollo de proyectos inmobiliarios con servicios permitió la incorporación de otros segmentos que son más exigentes con la calidad de los departamentos, como los jóvenes profesionales.” (La Nación- 30/07/2011). El cambio de formato residencial en la oferta que propone el mercado inmobiliario para estos sectores explica el proceso de alejamiento del centro histórico de las familias más numerosas.

Estas características que asume la estructura residencial, comandadas en parte por la oferta inmobiliaria, están asociadas también a cambios socio-culturales en la sociedad, en particular en relación al tamaño de los núcleos familiares - que para ciertos sectores sociales tiende a disminuir- a las formas de residir y a nuevas pautas de consumo. Los desarrollistas inmobiliarios aprovechan estos cambios y orientan sus estrategias en respuesta a las nuevas demandas, profundizándose así el proceso de mercantilización del espacio urbano-residencial.

Se observa un proceso en donde el área central se consolida como un sector de clases medias- altas, y las zonas pericentrales se elitizan. Este hecho se sustenta en que son las áreas pericentrales por excelencia las que muestran una relevante transformación del nivel socio económico en el periodo estudiado y un fuerte dinamismo inmobiliario, estos cambios no ocurren por una mejora en el nivel socioeconómico de la población que allí residía, sino por procesos de desplazamiento intra-urbano y sustitución de población.

Si se observa la Tabla N°1, se puede ver que el número de estudiantes y de egresados de la Universidad Nacional de Córdoba se mantiene constante en los últimos diez años. Es decir, durante el periodo estudiado no hubo mejoras en las posibilidades de acceso al nivel universitario para los jefes de hogares que no contaban con este. Lo que permite sostener que la transformación del NSE de las zonas pericentrales se explica por la llegada de nuevos habitantes con otro perfil socio-económico, consumidores de las viviendas que allí se ofertan y no por una mejora en las posibilidades de acceso educativo al nivel universitario por parte de los habitantes de estas zonas.

Tabla N° 1: Evolución del total de estudiantes, nuevos inscriptos y egresados en el período 2003-2015

EVOLUCIÓN DEL TOTAL DE ESTUDIANTES, NUEVOS INSCRIPTOS Y EGRESADOS PERÍODO:									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ESTUDIANTES	110961	106509	105162	102684	103616	104815	107364	107542	108373
NUEVOS INSCRIPTOS	18061	18422	16456	16936	19697	20124	21311	21066	22318

Fuente: elaboración propia en base a datos extraídos del ANUARIO ESTADÍSTICO 2015 - Universidad Nacional de Córdoba - Secretaría de Asuntos Académicos.

La concentración de la oferta en el área central y pericentral y la transformación del nivel socioeconómico son parte de los procesos de renovación urbana que se vienen gestando en estas áreas. Partes de estos barrios, como es el citado General Paz, con el paso de los años y a través del accionar de los agentes inmobiliarios y de las políticas urbanísticas, se convirtieron en zonas estratégicas y atractivas para la inversión urbana.

De hecho, muchas veces los desarrollistas van más allá de la especulación pasiva, porque tienen la capacidad de generar condiciones particulares para transformar y/o

desarrollar porciones de la ciudad, en alianza con el poder estatal, y de esta manera incidir con su acción en la valorización diferencial del espacio. Estas acciones constituyen un claro ejemplo del proceso de “modernización selectiva” (Janoschka, 2016), que ocurre a partir de que la sustitución de lo existente se intensifica y se expande cada vez más a zonas específicas de la ciudad. Los cambios que registran estas áreas del NSE, que suponen la sustitución de población que es desplazada a otros puntos de la ciudad, en general a zonas periféricas y alejadas de los centros urbanos, junto a la sustitución de la tipología de vivienda de baja densidad (casas tradicionales) por viviendas en altura, son indicadores de este proceso.

La renovación urbana en estas zonas de la ciudad se da a través de intervenciones puntuales ya sea por parte de los desarrollistas, con viviendas en complejos de edificios, equipamientos comerciales y edificios administrativos, o ya sea por parte del Estado a través de políticas urbanísticas de renovación, en obras viales, infraestructura y a través de los cambios en la reglamentación urbana. Lo que desencadena mecanismos de elitización, a partir de la regeneración de plusvalía por la reorganización social y espacial, que conlleva desplazamientos intra-urbano de población.

En este marco, se considera relevante hacer foco en una de las modalidades con las que se llevaron adelante las políticas de desarrollo urbano y de regulación del uso del suelo en la ciudad de Córdoba: los convenios públicos-privados¹⁶. A partir del año 2008, la política municipal se ha caracterizado por la puesta en marcha de una multiplicidad de convenios urbanísticos entre el Municipio y los grupos empresariales (Capdevielle, 2016). Se trata de acuerdos con desarrollistas por los que el municipio otorga excepciones o cambios normativos a los emprendimientos, por ejemplo, en el patrón de ocupación del suelo, incrementando su aprovechamiento y, en contraprestación, cobra parte del beneficio económico extra que ellos le generan al privado. Esto se comprende, entre otras cosas, teniendo en cuenta de que cuando se modifican las normativas urbanas los terrenos pasan a aumentar su capacidad de edificación y suben rápidamente los precios, creando así las condiciones propicias para prácticas especulativas orientadas a capturar esos incrementos de valor del suelo (Cuenya y Corral en Capdevielle, 2016).

Un ejemplo para el caso de las áreas central y pericentral son las denominadas 'áreas especiales', en las que, a partir de un convenio público-privado, se modifican por vía de

¹⁶ Regulados por la Ordenanza N° 12077: Art. 1°.- LA presente ordenanza tiene por objeto regular los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de predios ubicados en el ejido municipal de la ciudad de Córdoba. Art. 2°.- SON objetivos fundamentales de la regulación de los Convenios Urbanísticos: a) Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al Gobierno Municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la Ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público. b) Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público - privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos. c) Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la Ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos (Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba, 2008).

excepción las normas vigentes (Capdevielle, 2016); este es el caso de Torres Capitalinas de la empresa GNI, en el área central, y del ex Batallón 141. Este último se trata de un terreno de 23 hectáreas, que perteneció al ex batallón 141, localizado entre el Parque Sarmiento y la Ciudad Universitaria, en una zona pericentral de la ciudad de Córdoba. El mismo pertenecía al estado Provincial y en el año 2007 fue vendido a uno de los principales grupos desarrollistas de la ciudad. Tuvo particular importancia mediática y generó conflictos en torno a su aprobación ya que fue el convenio que promovió el desarrollo del proyecto urbanístico "Distrito las Artes". En ese momento el predio fue categorizado por el Concejo Deliberante como Reserva Verde, pero en el año 2012 se firma el convenio que se efectiviza y rectifica mucho después, a través del cual se permiten construir allí 446.000 metros cuadrados cubiertos.

El proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar combina departamentos Premium, oficinas de lujo, centros comerciales, áreas comunes de entretenimiento, hotelería y hasta un centro de convenciones. Según los desarrollistas inmobiliarios involucrados, el tamaño de la apuesta transforma al Distrito de las Artes en el proyecto inmobiliario más importante de todos los que están en marcha en el país y el desarrollo apunta a convertirse en el "Puerto Madero" de la ciudad de Córdoba. (Nota Informe de Construcción septiembre 2017).¹⁷

5. A MODO DE CIERRE: ACUMULACIÓN URBANA Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

Durante el neodesarrollismo los inmuebles no solo se constituyeron como un resguardo de valor y de ahorro para los excedentes de las actividades productivas más dinámicas del nuevo escenario macroeconómico, sino que además generaron una riqueza adicional debido a que perciben una continua renta, producto del proceso de valorización del espacio urbano. Lo que ha generado serias consecuencias para un sector cada vez mayor de la población en relación a la provisión y acceso a viviendas adecuadas.

Las principales características y transformaciones de la DSER (división socio-económica residencial) (Duhau, 2003) del espacio residencial cordobés tienen estrecha relación con el predominio de la vivienda como un bien de inversión y resguardo de valor. Las mismas son consecuencias directas de los procesos de valorización inmobiliaria, enmarcados en la profundización de la mercantilización del espacio urbano residencial que tuvo lugar en los últimos años. El análisis que se propuso a lo largo de este trabajo, en particular en relación al proceso de inquilinización, a la pérdida de propietarios, al tipo de viviendas y a la disminución del tamaño de los hogares, como también el crecimiento niveles de hacinamiento por vivienda dan cuenta de la complejidad para acceder a una vivienda.

El boom del sector inmobiliario se orientó a la producción de viviendas tipo departamento, cada vez más pequeñas, en áreas centrales y pericentrales de la ciudad. Esta producción se caracterizó por apuntar a sectores particulares de la población, cuya característica en común es la capacidad de pago para acceder a la vivienda a través del mercado formal. Lo que generó indirectamente que la explosión de nuevas viviendas en el

¹⁷ <http://www.informeconstruccion.com/nota/obras-proyectos/4794/desarrollo-inmobiliario-pretende-ser-nuevo-puerto-madero-cordoba.html>.

espacio urbano cordobés no se traduzca en un aumento de las posibilidades de acceso a las mismas para el grueso de la población.

El proceso de valorización del suelo en la ciudad de Córdoba, no sólo se vincula con la existencia de una demanda con disposición de pago mayor, sino también con las características que asumió el desarrollo inmobiliario vinculado a la producción de vivienda para los sectores de altos ingresos en zonas específicas de la ciudad. Por lo que el tipo y la categoría del producto inmobiliario que se desarrolla para atraer a determinado perfil de consumidor son factores determinantes de la valorización inmobiliaria. Una consecuencia directa de estos procesos es la expansión territorial de la urbanización como resultado de un cálculo económico privado en la que el espacio y su localización cumplen un rol de suma relevancia.

Lo anterior se refleja en un mercado inmobiliario enfocado cada vez más a satisfacer una demanda cuyo fin último es en muchos casos la obtención de ganancias extraordinarias, ya sea a través del arriendo, ya sea a través de las diferentes modalidades de especulación. Su expresión más clara es la tendencia a construir y comercializar viviendas tipo departamento, cada vez más pequeñas, en áreas centrales y pericentrales de la ciudad, que apunta a un determinado perfil de consumidor.

Las rentas asociadas al suelo, y por lo tanto a la vivienda, son unos de los mecanismos que determinan la estructura urbana y el funcionamiento de la ciudad en general, ya que influyen en las decisiones de localización de la oferta, así como en la distribución de los distintos estratos socio-económicos en el espacio urbano. Tanto la demanda como la oferta del espacio urbano y del inmueble que sobre él se soporta, van a estar influenciada por las ventajas de localización, cercanía al centro, estatus social o por la calidad de su infraestructura y servicios.

De modo que, entendemos que en la producción de viviendas residenciales de ciudad predomina la lógica de construcción de viviendas como valor de ahorro y de inversión por sobre el valor de uso. Desde este punto es el mercado, y no la necesidad social, a través del accionar de los desarrollistas y las políticas públicas que acompañan, que asume el rol de decidir qué y donde construir. Por lo tanto, las posibilidades de qué comprar, dónde vivir y cómo hacerlo para gran parte de la sociedad van a estar restringidas a lo que el mercado tenga para ofrecer. En este sentido, en Córdoba, en los últimos años, de la mano del boom inmobiliario, se ha acrecentado la dificultad para acceder al suelo y la vivienda, generando grandes procesos de fragmentación y exclusión urbana.

En ese sentido, si bien la ciudad sufrió un fuerte crecimiento inmobiliario enfocado en la construcción de viviendas, el mismo no se refleja en la posibilidad de acceso a la misma. Los datos y el análisis que se propuso a lo largo de este trabajo, en particular en relación al proceso de inquilinización, a la pérdida de propietarios, al tipo de viviendas y a la disminución del tamaño de los hogares, dan cuenta de estos procesos.

Por lo tanto, la producción de viviendas y de espacio urbano en general comandada por el mercado inmobiliario condujeron a mecanismos de exclusión y desplazamiento de sectores populares hacia zonas periféricas, ante la imposibilidad de acceder a una vivienda, debido al alza exponencial de los precios y al tipo de vivienda ofertada por el mercado inmobiliario. En este marco, entendemos que los procesos hasta aquí analizados se fundamentan en mecanismos de *acumulación por desposesión urbana*, en directa

relación con dimensiones fundamentales de reproducción social, como son la vivienda, el suelo y los bienes comunes. El precio de la vivienda aparece como un indicador de las condiciones del acceso a la vivienda por parte de los distintos sectores sociales y en última instancia, de acceso a la ciudad. Como vimos, se registra un aumento constante del precio de la vivienda para toda la ciudad, destacándose aquellas áreas donde el mercado inmobiliario resulta más dinámico. Así, estas áreas privilegiadas por el capital promotor inmobiliario, son las que producen el efecto de tirón de los precios en general para el resto del espacio de la ciudad.

La producción del espacio urbano como mercancía y bien de inversión por parte del capital promotor inmobiliario consolida entonces una ciudad mercantilizada y excluyente (Cisterna, 2016). (Baer, 2011). A partir de estos procesos, relacionados con la apropiación por parte del capital en el proceso de valorización inmobiliaria, se crean y acentúan las desigualdades en la apropiación del espacio urbano.

De este modo, el proceso de desposesión urbana se muestra como la contra imagen de la absorción de capital mediante el desarrollo urbano, (Harvey, 2013, p.34) que, en muchos casos, da lugar a numerosos conflictos en torno al acceso a la vivienda y a la ciudad. Es el caso de sectores sociales que han podido vivir en determinados lugares durante muchos años y que se ven desplazados, debido a los procesos de valorización inmobiliaria¹⁸.

En suma, las peores condiciones de acceso residencial refieren, en lo fundamental, al aumento del precio del suelo experimentado durante el contexto del crecimiento económico de la década pasada, al funcionamiento del mercado inmobiliario y la dinámica del desarrollo inmobiliario, junto con las políticas públicas enmarcadas en facilitar dicho desarrollo. Estas transformaciones espaciales que se fueron reconociendo en el periodo estudiado, incidieron significativamente en la profundización y agudización de las desigualdades socio-espaciales existentes. De este modo, la creciente mercantilización de la producción de la ciudad pone en tensión estos componentes- tanto el del derecho al suelo, a la vivienda, a los servicios; así como también el derecho a la centralidad.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Baer, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda, *Revista Ciudad y Territorio* N° 156, 345-360.

----- (2011). El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Tesis doctoral. Buenos Aires: FFyH-UBA.

CAPDEVIELLE, J. (2016). "El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina."

¹⁸ Por ejemplo, en los barrios de "Alberdi San Vicente, Güemes, San Martín, El Tropezón, ciertos actores luchan por permanecer en el espacio urbano del que han sido/vienen siendo desplazados, realizando demandas de subjetividad e identidad que se traman en situaciones heterogéneas de conflicto frente al avasallamiento del desarrollismo inmobiliario y de otros actores socio-económicos que actúan en la ciudad" (Boito, 2017, p.216).

- Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía 25 (2): 177-196. doi: 10.15446/rcdg.v25n2.49758.
- Cisterna, C. (2011). Aproximaciones al proceso de producción de espacio. El caso del barrio "Ciudad de Mis Sueños. Tesis de grado. Córdoba, Argentina.
- (2016). Desafíos epistemológicos en torno a las estrategias territoriales del capital promotor. En Epistemologías del (des) orden territorial. pp 107-131. Editorial EUEM. Mar del Plata, Argentina.
- Del Río, J. P. (2012) El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes [en línea]. Tesis de Posgrado. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Disponible en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/te.464.pdf>
- Del Río, J.P., y Langard, F (2014). Del poder de los ladrillos a la ciudad banco. Las implicancias del "boom" inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados
- Duhau, E. (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial Papeles de Población, vol. 9, núm. 36. Universidad Autónoma del Estado de México Toluca, México
- (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. Nueva Sociedad, N° 243, 79-91.
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. REVISTA INVI. Volumen 31, número 88. pp: 27-71. Santiago, Chile.
- Harvey, D. (2003). Espacios del Capital, Hacia una Geografía Crítica. Madrid: Ediciones Akal, S. A.
- (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana.
- Jaramillo, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. Bogotá: Cede-Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy.
- (2008). Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados de suelo en las ciudades de América Latina. Territorios N° 18-19, 11-53.
- Lapelle H., López Asensio G. & Woelflin M. L. (2011). El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001. Ponencia presentada en las Decimosextas Jornadas Investigaciones en la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística - Universidad Nacional de Rosario. Santa Fe, Argentina.

7. FUENTES

Universidad Nacional de Córdoba (2015) ANUARIO ESTADÍSTICO 2015 - Secretaría de Asuntos Académicos de la UNC. Disponible en <https://www.unc.edu.ar/acad%C3%A9micas/anuario-estad%C3%ADstico-unc2015>

Municipalidad de Córdoba (2007). Córdoba una ciudad en cifras. Guía estadística. Sistemas de Información Empresarial. Observatorio Urbano de Córdoba. Municipalidad de Córdoba.

----- (2013). Córdoba una ciudad en Cifras 2012. CIUDAD DE CORDOBA - REPÚBLICA ARGENTINA. Municipalidad de Córdoba Subdirección de Indicadores de Gestión. Disponible en https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/media/datos/C%C3%B3rdoba_una_ciudad_en_cifras_2012.pdf

----- (2015). Guía estadística "Córdoba una ciudad en cifras 2014". Dirección de Estadísticas y Censos de la Municipalidad de Córdoba. Gobierno de la ciudad de Córdoba. Disponible en <http://www.adec.org.ar/municipalidad-de-cordoba/noticia/1877>

D.G. E.C. Provincia de Córdoba. (Julio 2014) Informe de INFRAESTRUCTURA HABITACIONAL de los Hogares de la Provincia de Córdoba. Dirección General de Estadística y Censos (D.G.E.C), Dirección de Estadísticas Socio-demográficas, gobierno de la provincia de Córdoba. Disponible en https://datoestadistica.cba.gov.ar/dataset/b5768aa8-b95c-4660b44e-1c3e12d58f9e/resource/100ccaf-a226-4918-bab574f9c9382413/download/desd_informe_infraestructura_habitacional_2014.pdf

INDEC (2002) Base de datos Redatam 2001. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Disponible en <http://200.51.91.245/argbin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPV2001ARG&MAIN=WebServerMain.inl>

----- (2012) Base de Datos Redatam 2010. Dirección Nacional de Estadísticas y Censos. Disponible en <http://200.51.91.245/argbin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CPV2010A&MAIN=WebServerMain.inl>