# Producción de la vivienda y mercado inmobiliario en la ciudad intermedia de Tandil (Argentina), a comienzos del siglo XXI

*Alejandro Migueltorena*

amiguel@fch.unicen.edu.ar

Resumen

El objetivo de este trabajo consiste en analizar las características que asumió la producción de la vivienda por parte de los actores inmobiliarios y los empresarios de la construcción, en la ciudad de Tandil desde los primeros años del siglo XXI. La ubicación que posee esta ciudad intermedia en la red urbana argentina, junto al auge del turismo, el flujo migratorio proveniente de las grandes aglomeraciones y algunas otras particularidades, definieron que las inversiones inmobiliarias y los proyectos urbanísticos adquieran ciertas singularidades, más allá de la tendencia general que se observó a nivel nacional. De esta manera, se intenta comprender cuáles son las razones por las que se incrementaron las dificultades de la población para acceder a un hábitat digno aún en un contexto de crecimiento económico y porqué, en este último período, la vivienda se consolidó como un bien financiero en detrimento de su valor de uso. Para abordar estos objetivos se recurrió a una metodología de triangulación, que combinó fuentes de información secundaria con entrevistas semiestructuradas realizadas a informantes clave.

* * *

**PALABRAS-CLAVE**: vivienda, mercado inmobiliario, acceso al hábitat, ciudad intermedia, Tandil.

## Introducción

En Argentina, desde los primeros años del siglo XXI, el contexto económico y político que se consolidó luego de la crisis que finalizó con el modelo de la convertibilidad generó importantes consecuencias en la producción del hábitat urbano y en las posibilidades de acceso a la vivienda digna para los sectores populares. Si bien la mayor parte de la década de los años 2000 se caracterizó por experimentar un crecimiento económico sostenido, acompañado también por un gran dinamismo de la actividad inmobiliaria y de la industria de la construcción, los indicadores en materia de hábitat no registraron una mejora sustancial y, en algunos casos, hasta evidenciaron un retroceso. Esta situación se explica a raíz de que, a lo largo de este período, se produjo un afianzamiento del suelo urbano y de los inmuebles como bienes financieros, lo cual desató procesos especulativos y provocó que los valores de estas mercancías se eleven muy encima en comparación con la recuperación que percibieron los ingresos de los asalariados. De esta forma, a pesar de la expansión económica, en estos años las ciudades dieron cuenta de una expansión de la informalidad urbana y de una agudización de la segregación residencial.

El objetivo de este trabajo consiste en analizar las características que asumió la producción de la vivienda por parte de los actores inmobiliarios y los empresarios de la construcción, en la ciudad de Tandil desde los primeros años del siglo XXI. La ubicación que posee esta ciudad intermedia en la red urbana argentina, junto al auge del turismo, el flujo migratorio proveniente de las grandes aglomeraciones y algunas otras particularidades, definieron que las inversiones inmobiliarias y los proyectos urbanísticos adquieran ciertas singularidades, más allá de la tendencia general que se observó a nivel nacional. De esta manera, se intenta comprender cuáles son las razones por las que se incrementaron las dificultades de la población para acceder a un hábitat digno aún en un contexto de crecimiento económico y porqué, en este último período, la vivienda se consolidó como un bien financiero en detrimento de su valor de uso.

Para abordar estos objetivos se recurrió a una metodología de triangulación, que combinó fuentes de información secundaria con entrevistas semiestructuradas realizadas a informantes clave. Entre los primeros se utilizaron datos de los Censos Nacionales de Personas, Hogares y Viviendas (2001 y 2010), de la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal (2018), de la Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios (2015) y del Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (2016). En lo que respecta a las fuentes de información primaria, se realizaron 22 entrevistas a martilleros y empresarios de la construcción de la

ciudad de Tandil, con el objetivo de indagar en las características propias del mercado inmobiliario de la ciudad y en los cambios que se produjeron en la producción de la vivienda desde la salida del modelo de la convertibilidad. Los entrevistados fueron seleccionados en base a sus diferentes niveles de capitalización, tratando de incluir a grandes, medianos y pequeños empresarios; y considerando los distintos rubros a los que se dedican (producción de edificios en altura, edificios de propiedad horizontal, barrios cerrados, viviendas particulares, etc.). Para preservar la identidad de los informantes clave se decidió que en el cuerpo del trabajo los mismos aparezcan mencionados como "Entrevistado 1", "Entrevistado 2", etc. Todas las entrevistas fueron realizadas entre julio y noviembre del año 2017.

El trabajo consta de tres partes. En primer lugar, se realiza una breve discusión teórica acerca de la ciudad intermedia como objeto de estudio y las singularidades que presenta Tandil dentro de ellas. En segundo lugar, se abordan las características del modelo urbano que en Argentina consolidaron a la vivienda como un bien financiero y de difícil acceso para los sectores populares. Luego, se analizan las particularidades que asumió el mercado inmobiliario en Tandil, considerando las singularidades que presenta esta ciudad intermedia. Finalmente, se elaboraron algunas consideraciones.

## El estudio de las ciudades intermedias en el contexto de las redes urbanas y las particularidades de Tandil en el período actual

Las características que asumió el proceso de urbanización en la Argentina en las últimas décadas, como también el papel desempeñado por la producción del espacio urbano en la valorización de capitales constructores e inmobiliarios, el acceso al hábitat, las cuestiones relacionadas a la expansión la informalidad urbana y otros temas relacionados, han sido ampliamente abordados en distintos trabajos de investigación para el caso de las ciudades metropolitanas. Sin embargo, existe un vacío en la literatura científica sobre cómo estos procesos se han desarrollado en las ciudades intermedias del país.

Para intentar contribuir a este objetivo, en primer lugar, conviene definir a la ciudad intermedia como objeto de estudio. Belet y Olazabal (2017) justifican la conveniencia de utilizar el adjetivo "intermedia" y no "media" para denominar a este tipo de ciudades, debido a que permite considerar el modo en que se articulan con otras aglomeraciones de la red urbana, conformando nodos de intermediación en el sistema global de flujos. Además de estas funciones de intermediación, la ciudad intermedia también puede ser definida como espacio en transición entre los

territorios de lo concreto y el carácter fugaz de las redes y flujos que estructuran el sistema global actual.

Por su parte, Corrêa (2007) menciona que para construir teóricamente el concepto de ciudad media (en este caso el autor utiliza el adjetivo "media" y no "intermedia"), se requiere analizar a este objeto de estudio como el resultado de un proceso de urbanización, que se desarrolla en contextos económicos, políticos y sociales heterogéneos. Esta visión procesal, conlleva la premisa de que la ciudad media puede ser comprendida como un estado transitorio, ya que la posición y función desempeñada dentro de la red urbana puede variar en los distintos momentos históricos. Desde esta perspectiva, la particularidad que la define se refiere a una combinación específica entre su tamaño demográfico, las funciones que desarrolla y la organización de su espacio intra-urbano.

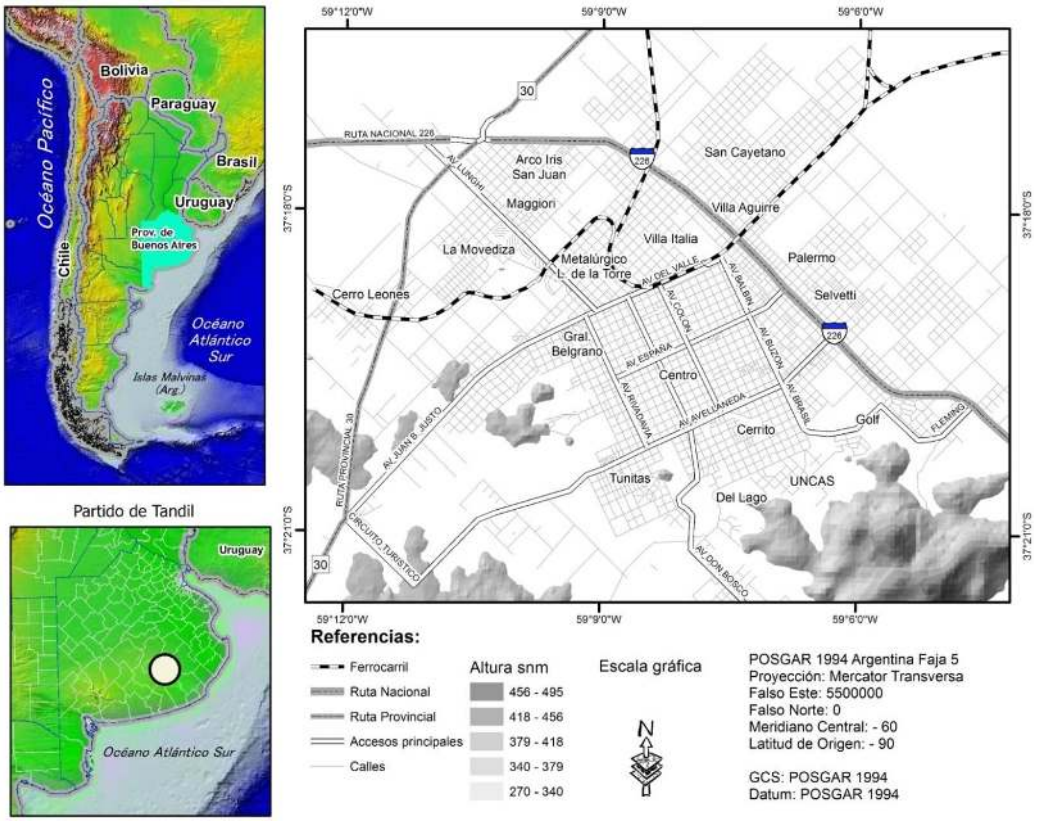
Sposito, Elias, Ribeiro et al. (2007) afirman que previamente al período de la globalización, la situación geográfica o la función político-administrativa eran las variables que definían en mayor medida el papel que desempeñaban las ciudades medias (también en este caso los autores privilegian el término "media" por sobre el de "intermedia"). En ese contexto, las posibilidades técnicas de los sistemas de transportes generaban que las redes urbanas se estructuraran en base a los principios de circulación. El área de influencia de una ciudad se definía según los desplazamientos que la población estaba dispuesta a realizar para satisfacer necesidades de consumo de bienes y servicios. Así, la ciudad media formaba parte de un espacio de relaciones definido por la contigüidad, un espacio que se estructuraba como un área o región. Con la progresiva consolidación de un modelo de producción de acumulación flexible, las nuevas tecnologías, y en especial las telecomunicaciones, se han relativizado la importancia de los desplazamientos materiales en la asignación de funciones para los espacios urbanos. Si bien, las relaciones de contigüidad siguen teniendo un importante peso, la conectividad a través de los nuevos sistemas técnicos ofrece nuevas posibilidades. De esta forma, aparece un nuevo espacio de relaciones que no se encuentra condicionado por la continuidad territorial, sino que genera estructuras en red, que requieren un abordaje más complejo que los tradicionales espacios regionales. Entonces, la situación geográfica de una ciudad se encuentra mediada por dos escalas: la de las distancias espaciales y la de la conectividad.

Silveira (1999) sostiene que las ciudades intermedias no pueden ser entendidas en sí mismas y señala la necesidad de elaborar una epistemología que las contemple en el movimiento de la totalidad y la realidad como proceso, para evitar su tratamiento de manera fetichizada. El objetivo no consistiría en tratar de establecer una determinada cantidad de habitantes o un conjunto de funciones para

definirlas, sino que los esfuerzos deberían estar dirigidos a desarrollar un tratamiento más universalista del tema, que permita descubrir las lógicas contradictorias, que son propias de un territorio conformado de objetos y acciones. El modelo de producción flexible, identificado con la globalización neoliberal, acelera los intercambios, promueve la localización de nuevas infraestructuras, impone nuevas formas de regulación y establece un nuevo espacio geográfico denominado medio técnico-científico-informacional.

En lo que respecta a Tandil, esta aglomeración reúne las características para ser considerada una ciudad intermedia del sureste de la Provincia de Buenos de Aires (Mapa 1). La ciudad surge en la primera mitad del siglo XIX con una función militar y defensiva, frente a la necesidad del gobierno de Buenos Aires de expandir la frontera y conquistar las tierras que permanecían bajo el dominio de los pueblos originarios de la región. Sin embargo, paulatinamente se transforma en un importante centro ganadero y agropecuario. A fines del siglo XIX y comienzos del siglo XX, también se consolidó la explotación minera, dado que la ciudad se encuentra enmarcada en el sistema serrano de Tandilia, que consiste en un grupo de sierras bajas y de gran antigüedad que se extienden por todo el sureste de la Provincia de Buenos Aires. También comenzó a surgir en estos años la actividad industrial, relacionada, en un primer momento, con la rama agroalimenticia. A mediados del siglo XX, en el contexto del Estado de Bienestar, se desarrolló además la industria metalmecánica, constituyéndose en un sector económico relevante, no sólo por el volumen de la producción sino también por la cantidad de mano de obra empleada.

**Mapa 1. Tandil. Ubicación de las sierras, principales barrios y vías de acceso a la ciudad.**




Fuente: Lan, 2011, p.31.

A fines del siglo XX y comienzos del siglo XXI, la ciudad presenta una estructura económica diversificada, a pesar de las dificultades por las que atraviesan diferentes sectores, como el de la industria metalmecánica, a causa de la implementación de las políticas de apertura del mercado a nivel nacional. Lan, Linares, Di Nucci y López Pons (2010) destacan además la consolidación de una actividad turística de elite, basada en el patrimonio natural de las sierras, la tranquilidad y la calidad de vida que ofrece la ciudad; como también la conformación de una importante red bancaria y crediticia, que genera un significativo posicionamiento de la ciudad en las redes financieras nacionales. Desde la década de 1990, puede señalarse al agronegocio como otra rama que adquiere un acelerado crecimiento como consecuencia de la expansión del cultivo de la soja y de los cambios tecnológicos generados en la producción agrícola. En este marco, la actividad inmobiliaria y la industria de la construcción también poseen un peso significativo en la economía local, ya que, según la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal realizada en 2018, la primera rama generaba un 5,6% del empleo de la ciudad y, la segunda, un 8,68%.

## El modelo urbano argentino de comienzos de siglo XXI: crecimiento económico e inclusión social pero con restricciones en el acceso a la vivienda.

En la Argentina, luego de la crisis que terminó con el modelo económico de la convertibilidad, entre los años 2001 y 2002, se generaron una serie de condiciones que posibilitarían la recomposición de la gobernabilidad y el desarrollo de una nueva fase de acumulación del capital, que evidenció continuidades y rupturas con respecto a la década anterior. En los siguientes años, se experimentaría una recuperación económica de gran importancia, a raíz de decisiones políticas vinculadas a la reconstrucción del mercado interno y a la regeneración del empleo. Específicamente, la política económica que posibilitó superar la recesión se caracterizó por la definición de un tipo de cambio de dólar alto, bajas tasas de interés y una activa participación del Estado en pos de dinamizar ciertos sectores productivos. En este contexto, las ciudades desempeñarían un rol fundamental en el nuevo ciclo de acumulación del capital, constituyéndose en lugares privilegiados para la generación y apropiación de rentas.

Diferentes trabajos de investigación, como los de Baer (2011), Fernández Wagner (2014) y Del Río (2014), dan cuenta del rol que cumplieron los espacios urbanos argentinos en este período. La fuerte recuperación de la actividad de la construcción, resultó uno de los puntales para la generación de empleos, la reactivación económica y la recomposición del mercado interno. Sin embargo, este efecto dinamizador en la economía estuvo acompañado por un proceso de valorización diferencial del suelo hacia el interior de las ciudades (BAER, 2011), que incrementó las desigualdades y expulsó del mercado inmobiliario formal a amplios sectores sociales, que debieron generar estrategias alternativas de acceso al hábitat. De esta forma, a pesar de que se generaron importantes iniciativas por regenerar el tejido social y económico mediante la activa intervención del Estado, persistió una fuerte limitación en cuanto al “derecho a la ciudad” (LEFEBVRE, 1969), debido a que se consolidaron las lógicas que promovieron la producción del suelo urbano con el fin de valorizar capitales e incrementar la apropiación de rentas, en detrimento de las posibilidades de satisfacer las necesidades habitacionales de la mayoría de la población.

Reese (2006) menciona que si bien este momento de expansión de la actividad económica permitió reducir el desempleo y los niveles de pobreza, no logró modificar la tendencia a la segregación social y espacial que se venía registrando en las ciudades grandes e intermedias del país en las décadas anteriores. El autor manifiesta que el crecimiento de la actividad de la construcción

y la mayor demanda de suelo urbano desencadenaron una importante transferencia de rentas que benefició a los propietarios de las tierras, generando también un incremento de los precios que limitó las posibilidades de acceso al hábitat para una proporción cada vez mayor de la población. La progresiva distancia que se registró entre los ingresos de los sectores trabajadores y el precio del suelo urbano y de los inmuebles, dio como resultado un incremento de la informalidad urbana. De esta manera, si bien existió una preocupación desde el Estado nacional por el desarrollo de una política habitacional de gran alcance, no se establecieron mecanismos para regular el mercado inmobiliario y contener los efectos negativos que generó la especulación genera (CATENAZZI; REESE, 2013).

La ciudad de Tandil evidenció fuertemente esta situación en los últimos quince años, coexistiendo un fuerte dinamismo de la actividad de la construcción con una creciente conflictividad social vinculada a las dificultades que encontró una parte cada vez más importante de la población para acceder a la vivienda digna. Los actores del mercado inmobiliario se beneficiaron de decisiones políticas que definieron, a través de los instrumentos de planificación del gobierno local (Plan de Desarrollo Territorial), producir una escasa cantidad de suelo urbano, lo cual no permitió cubrir la demanda que surgió a causa del crecimiento poblacional de la ciudad en este período. Como consecuencia, se generaron procesos especulativos y se observó un aumento de los tenedores de vivienda inversores, es decir, un incremento de propietarios que adquirieron inmuebles como bienes de cambio, en detrimento de aquellos que lo hicieron para satisfacer una necesidad uso (AUGUSTE; SEFFINO, 2013). Según datos de los Censos Nacionales, la cantidad de viviendas en Tandil se incrementó en un 22,84% entre 2001 y 2010 (de 41.067 a 50.450 unidades), mientras que la población en ese mismo período creció en un 14,6%. Sin embargo, a pesar del aumento del número de viviendas, los propietarios descendieron de un 70,4% a un 62,6%, mientras que los inquilinos crecieron del 15,5% al 24,5% de la población. Además, según esta misma fuente, si bien el déficit cualitativo habitacional[1] en la ciudad disminuyó del 16,2% al 11,1%, el déficit cuantitativo agregado[2] no logró reducirse, debido a que en 2001 registró un 4,3%, mientras que en 2010 ascendió levemente, al 4,4%.

Por su parte, de acuerdo a la Encuesta de Hogares y Empleo Municipal, en el año 2018 los propietarios de las viviendas continuaron descendiendo en Tandil, hasta alcanzar un 57,6%, mientras que los inquilinos treparon al 30% (Tabla 1).

[1] Muestra la situación de hogares que habitan en viviendas deficitarias; es decir, aquellas cuyas condiciones de estado y localización requieren reparaciones o se encuentran incompletas.

[2] Muestra el déficit habitacional cuantitativo, que se define por la relación numérica entre viviendas y hogares, y por la residencia en viviendas de tipo irrecuperable.

Cabe preguntarse, entonces, cuáles fueron las particularidades que se generaron en los procesos de producción del hábitat que provocaron una incapacidad de reducir el déficit cuantitativo en la ciudad, a pesar del crecimiento relativo del número de viviendas y de las numerosas políticas habitacionales desarrolladas en la ciudad en los últimos quince años.

Asimismo, los espacios residenciales que se generaron en este último período presentan particularidades en los diferentes ejes de crecimiento de la ciudad. Por un lado, es posible observar que en el sur se produjo una proliferación de emprendimientos inmobiliarios relacionados con residencias destinadas a sectores sociales acomodados, como también de proyectos para la actividad turística y recreativa. Esta zona coincide con la ubicación de las sierras, que en este último período han sido valorizadas como recurso paisajístico. Por su parte, el centro histórico y comercial de la ciudad evidenció un proceso de verticalización y densificación urbana sin precedentes. Lan, Linares, Di Nucci y López Pons (2010) señalan que entre las décadas de 1960 a 1990 se construyeron 21 edificios con más de cinco pisos, mientras que entre los años 2000 y 2009 ese número se elevó a 27, representando un crecimiento del 129% en tan sólo 10 años.

**Tabla 1. Régimen de tenencia de las viviendas en Tandil. Años 2001, 2010 y 2018.**

| Régimen de tenencia | 2001 | 2010 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Propietario de vivienda y terreno | 70,4% | 62,6% | 57,6% |
| Propietario sólo de la vivienda | 1% | 1,4% | 3,1% |
| Inquilino | 15,5% | 24,5% | 30% |
| Ocupante por préstamo | 7,8% | 6,3% | 6,8% |
| Ocupante por trabajo | 3,5% | 3,3% | Sin información |
| Otro | 1,9% | 2% | 1,7% |

Fuente: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas (2001 y 2010) y Encuesta de Hogares y Empleo Municipal (2018).

A su vez, el espacio comprendido por las periferias noroeste, norte y noreste, donde reside la población más vulnerable, se constituyó en el destinatario de la mayor parte de los programas habitacionales desarrollados por los distintos niveles del Estado. Sin embargo, a pesar de que los recursos invertidos en políticas de viviendas crecieron notoriamente entre los años 2003 y 2015, una proporción cada vez mayor de la sociedad se vio imposibilitada a acceder a un hábitat digno, ya sea

a través del mercado formal o por medio de una solución brindada por un programa estatal. En este contexto, se produjeron masivas usurpaciones de terrenos y de conjuntos habitacionales que aún no estaban concluidos. Estos hechos están relacionados con la paralización de las obras de algunos programas y la incertidumbre generada con respecto a sus posibilidades de finalización. La ocupación de terrenos fiscales se produjo en diferentes barrios, pero principalmente en Movediza, donde en la actualidad se está llevando a cabo un proceso de regularización en uno de los asentamientos que surgieron en los últimos años.

De esta manera, los conflictos generados en relación a la informalidad urbana en los últimos años comenzaron a adquirir una importancia creciente en la ciudad. Según el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios realizado en 2016, en Tandil existen seis asentamientos precarios (Movediza I, Tunitas, Villa Cordobita, Villa Gaucho, La Esperanza y Villa Laza) y un barrio que contiene situaciones de informalidad dispersa con algunos conjuntos habitacionales ocupados (Movediza II). Entre estos siete barrios suman un total de 1239 familias y cuatro de ellos surgieron luego del año 2000 (Tabla 2).

**Tabla 2. Asentamientos informales de la ciudad de Tandil, 2016.**

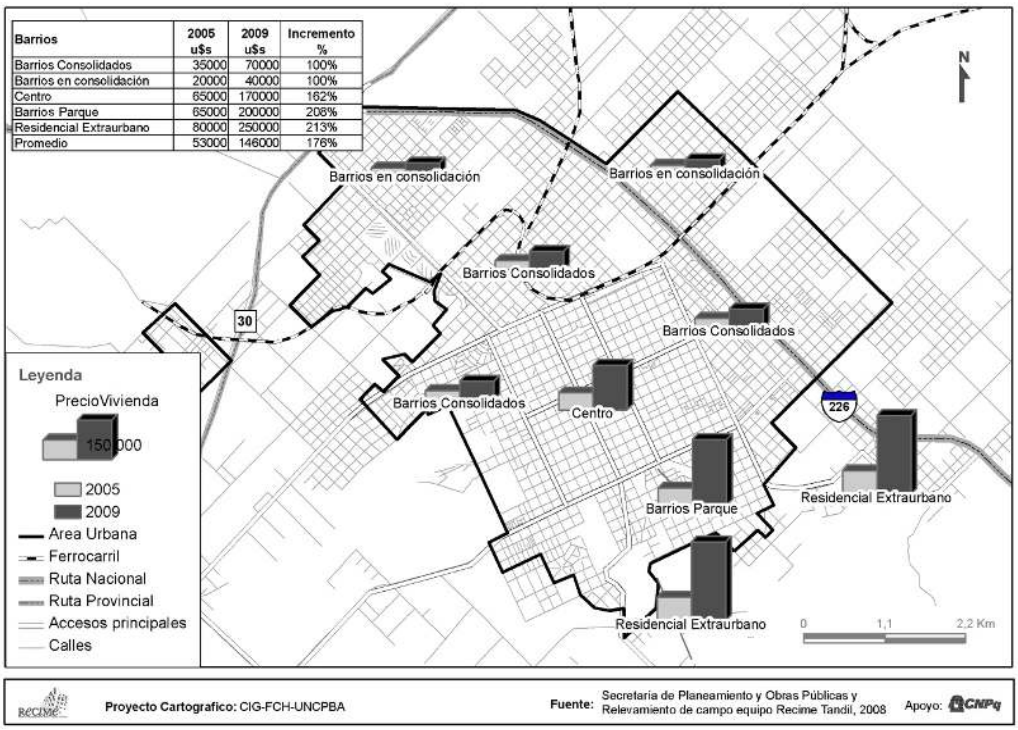
| Nombre | Año de origen | Cantidad de familias | Superficie (hectáreas) |
|---|---|---|---|
| Villa Cordobita | 2004 | 66 | 30,3 |
| Las Tunitas | Década de 1990 | 240 | 13,1 |
| Villa Laza | 2001 | 116 | 11,3 |
| Movediza I | 2002 | 75 | 11,7 |
| Movediza II | 2004 | 560 | 25 |
| Villa Gaucho | Anterior a 1990 | 120 | 4 |
| La Esperanza | Anterior a 1990 | 62 | 1,9 |

Fuente: Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.

Lan, Linares, Di Nucci y López Pons (2010) indican que los procesos especulativos desatados en torno al suelo urbano desde comienzos de la década anterior, han contribuido a agravar las desigualdades territoriales preexistentes. Un ejemplo ilustrativo de esta situación, es que los precios de los inmuebles en venta con tres habitaciones entre los años 2005 y 2009 se incrementaron un 176% en promedio, pero hacia el interior de la ciudad las diferencias resultan notables.

Mientras en algunas áreas residenciales extraurbanas del Sur del ejido urbano se registraron aumentos de hasta el 213%, en los barrios en consolidación y consolidados del Noroeste, Norte y Noreste de la ciudad, el crecimiento alcanzó un 100%. De esta forma, una vivienda con tres habitaciones en el año 2009 alcanzaba valores de U$S 250.000 en los faldeo serranos, pero en Villa Aguirre o Movediza, estos inmuebles descendían a U$S 40.000 (Mapa 2).

**Mapa 2. Variación del precio promedio de viviendas de tres dormitorios. Tandil, 2005 a 2009.**




Fuente: Lan, Linares, Di Nucci, López Pons, 2010, p. 139.

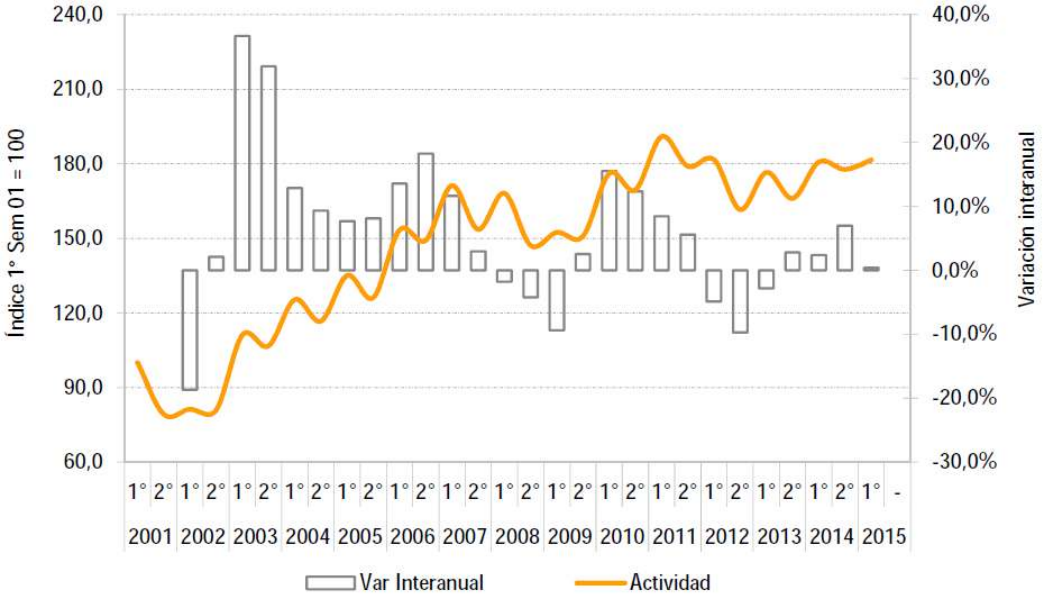
En definitiva, en la ciudad de Tandil en un período caracterizado por el crecimiento de la actividad inmobiliaria y de la construcción, y con una mayor inversión por parte del Estado en políticas habitacionales, se registró un incremento de la conflictividad en relación al acceso al hábitat. Por lo tanto, al igual que en el resto de las ciudades argentinas, en mayor o menor medida, puede observarse un creciente problema relacionado con la emergencia de un modelo urbano donde se han fortalecido aquellas lógicas que producen el suelo con fines rentísticos, dejando en evidencia que el crecimiento económico no implica necesariamente mayores posibilidades de acceso a la vivienda para todos los sectores sociales. Sin embargo, en una ciudad intermedia, este modelo urbano adquiere características singulares que requieren ser analizadas y que, en algunos casos, difieren de lo acontecido en los grandes centros urbanos del país. El marco natural propio de la ciudad, rodeada

hacia el sur por el cordón serrano, también requiere poner atención en la asociación que se produce entre la actividad inmobiliaria y el perfil turístico que se ha ido consolidando en los últimos años, ya que la valorización del paisaje ingresa como una variable más que permite incrementar las rentas obtenidas por las inversiones.

## Las características del mercado inmobiliario y la consolidación de la vivienda como bien financiero en la ciudad de Tandil a inicios del siglo XXI

Los datos relevados de distintas fuentes acerca del comportamiento del mercado inmobiliario y de la actividad de la construcción, tanto a nivel local como provincial, dan cuenta de esta dinámica inmobiliaria registrada a partir de los primeros años del presente siglo. El gráfico 1 muestra el comportamiento de este rubro en la Provincia de Buenos Aires entre los años 2001 y 2015, donde se evidencia un repunte significativo desde el año 2003. Por su parte, la situación del mercado inmobiliario en la ciudad de Tandil acompañó la misma tendencia, ya que en los años posteriores a la salida de la convertibilidad se evidenció un importante crecimiento de la actividad de la construcción. Como ejemplo, pueden mencionarse los datos proporcionados por Auguste y Seffino (2013), quienes indican que en el año 2001 se autorizaron un total de 48.681 metros cuadrados para la construcción en el Municipio de Tandil. Esta cifra se iría incrementando con los años, hasta alcanzar 199.369 metros cuadrados autorizados en 2008. Recién a partir del año 2009 se registraría un descenso, debido a que se autorizaron 120.443 metros cuadrados.

**Gráfico 1. Índice de Actividad del Sector Inmobiliario de la Provincia de Buenos Aires. Base 1° semestre de 2001 = 100. Período: 1° semestre de 2001-1° semestre de 2015.**




Fuente: Encuesta Provincial a Operadores Inmobiliarios 2015. Dirección Provincial de Estadística.

Estos datos coinciden con la información obtenida en el trabajo de campo realizado para esta investigación, ya que la mayoría de los promotores inmobiliarios y los empresarios de la construcción entrevistados coincidieron que en Tandil se produjo un importante crecimiento inmobiliario luego de la salida de la convertibilidad. Al indagar sobre las razones que explican esta situación, los informantes clave reconocieron factores relacionados con el contexto nacional y otras variables de orden local. Dentro de los primeros, se destacó la recuperación económica que experimentó el país luego de la crisis de los años 2001-2002 y, en lo que respecta a las segundas, se enfatizó en la relativa cercanía que posee la ciudad con respecto a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), además de la diversidad de su estructura económica, la calidad de vida, el impulso que registró la actividad turística y la presencia de diferentes instituciones de enseñanza superior (Cuadro 1).

Algunos entrevistados mencionaron que en los primeros años que sucedieron a la salida de la convertibilidad se generaron determinadas condiciones que permitieron alcanzar altos grados de previsibilidad frente a las inversiones realizadas. Concretamente, se destacan los bajos niveles de inflación predominantes hasta el año 2007 y la existencia de un sector social con capacidad de ahorro, que se convirtió en el principal demandante de inmuebles. Por ejemplo, el Entrevistado

1 afirmó que el auge de la construcción se produjo entre, aproximadamente, los años 2005 y 2013. Las causas del crecimiento de este sector, según su perspectiva, pueden encontrarse en las altas tasas de rentabilidad que generaba la actividad en ese momento, provocando que muchas inversiones se volcaran hacia este sector. Las ganancias que se obtenían en la construcción eran sólo equiparables con las que se lograban mediante la producción de soja y, en un período muy acotado, con la compra de oro. Otro dato fundamental que destacó el entrevistado es que el crecimiento se caracterizó por la proliferación de complejos de departamentos, debido a que era la inversión que generaba mayores beneficios. Esta situación también implicó una modificación en el perfil del mercado inmobiliario de la ciudad con respecto a décadas anteriores, donde lo habitual era que una familia o persona comprara un terreno y luego construyera su vivienda. Los cambios en la composición de los núcleos familiares (menos numerosos) y la menor capacidad adquisitiva de los salarios en comparación con el valor de los bienes inmuebles, generaron que una parte de la población considerara la posibilidad de residir en departamentos. Otro factor adicional que colaboró para la proliferación de los complejos, es la importante demanda ejercida por el sector estudiantil universitario. De esta forma, los terrenos del centro del ejido urbano comenzaron a valorarse de acuerdo a la cantidad de departamentos que era posible realizar en ellos, lo cual condujo a una importante alza de precios. Este escenario resultó claramente beneficioso para los constructores, pero no para quienes deseaban acceder a una vivienda propia. Los inmuebles unifamiliares en aquel entonces encontraron cada vez mayores dificultades para venderse, a diferencia de los departamentos que mantuvieron constante su demanda.

A partir de 2013, aproximadamente, se ingresó en un período de amesetamiento, que según el Entrevistado 1 obedeció, entre otras causas, al incremento de los costos en la realización de las obras, a los menores márgenes de ganancia y al inicio de un período de estancamiento económico. Esto fue acompañado también por un aumento en el precio de la mano de obra, debido a que los organismos estatales y los sindicatos comenzaron a realizar controles más estrictos de las condiciones de trabajo, con lo cual los empresarios debieron regularizar las condiciones de trabajo de la mayor parte de sus empleados.

Por su parte, otros informantes clave, identificaron la implementación de las restricciones a la libre compra de divisas, que impuso el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner a fines del año 2011, como el motivo fundamental que detuvo el crecimiento. Sin embargo, cuando esa normativa fue eliminada, hacia finales del año 2015, no se registró un nuevo período de crecimiento prolongado, sino una breve reactivación en el año 2017, que correspondió con el lanzamiento

de los créditos hipotecarios ajustados por inflación y la cual se extendió apenas hasta abril del año 2018, cuando la brusca devaluación del peso generó un nuevo período recesivo para la economía nacional. En este sentido, parece tener más asidero la explicación esbozada por el Entrevistado 1, quien mencionó que el momento de auge finalizó por el incremento de los costos de la construcción, el precio de la mano de obra y los mayores controles establecido por parte de los organismos estatales. Se correspondería, entonces, con el final de un ciclo en el cual la actividad de la construcción generó ganancias extraordinarias en el conjunto de la economía y, por esta razón, había logrado atraer inversiones provenientes de diversos sectores.

Más allá de las causas examinadas, la percepción de los informantes clave acerca de los momentos de auge y estancamiento de la actividad inmobiliaria, coinciden con lo que señalan los datos cuantitativos (Gráfico 1). A su vez, un segundo grupo de entrevistados, reconocen la incidencia del contexto nacional en la dinámica de la actividad inmobiliaria, pero remarcaron con mayor énfasis los aspectos locales como responsables del desarrollo del sector. Por ejemplo, el Entrevistado 2, subrayó la importancia que la ciudad adquirió para la región en las últimas décadas, mencionando que durante el día duplica su población a causa de las personas que arriban desde otros núcleos urbanos de menor tamaño con el fin de trabajar, utilizar los servicios comerciales o la infraestructura sanitaria. Destacó, además, la solidez de algunos sectores económicos, como el agropecuario, la cuenca lechera, la industria metalúrgica, el turismo y, más recientemente, la industria del software.

A su vez, la totalidad de los entrevistados resaltó la importancia que tuvo para el crecimiento del sector inmobiliario la migración de personas provenientes de la RMBA u otras grandes ciudades del país. En este punto, se establece una relación con la actividad turística, que permitió un mayor conocimiento del lugar y generó que algunos de los visitantes, durante su estadía, realicen consultas sobre la posibilidad de residir de forma permanente, atraídos por la calidad de vida y, principalmente, por los menores problemas de inseguridad que se registran en comparación con las grandes urbes. En varias oportunidades se mencionó que algunas personas provenientes de la RMBA migran hacia Tandil pero conservan sus fuentes laborales, realizando movimientos pendulares todas las semanas, de lo cual se deduce que, en los últimos años, con la consolidación de determinados avances en materia de tecnología y transporte, surgieron nuevas relaciones con otras ciudades, y, especialmente, con la RMBA.

En este sentido, la ubicación que la ciudad posee dentro de la red urbana argentina colabora para consolidar estos procesos:

> Y Tandil se destaca, sí, es una ciudad que sobresale, es una ciudad que está de moda, tiene un atractivo turístico muy importante, es una ciudad que es tranquila en relación a otras ciudades y está cerca de Buenos Aires. (ENTREVISTADO 3, 09/08/2017)

También el Entrevistado 4 destacó la importancia que comenzó a adquirir Tandil a partir de la creciente degradación de las condiciones de vida que se registraron en las áreas metropolitanas en las últimas décadas, mencionando que la ciudad registró un crecimiento explosivo a partir del año 2000.

**Cuadro 1. Causas del auge inmobiliario en Tandil, en los últimos quince años.**

| **Causas asociadas al auge inmobiliario y la actividad de la construcción** | |
|---|---|
| Locales | • Ubicación geográfica de Tandil (permite realizar movimientos pendulares de personas que trabajan en Capital Federal).<br>• Economía diversificada: cuenca lechera, actividad agropecuaria, industria metalúrgica, turismo, comercio.<br>• Presencia de instituciones de educación superior de calidad.<br>• Búsqueda de mejor calidad de vida y tranquilidad por aquellas personas provenientes de grandes ciudades.<br>• Impulso al turismo por parte del gobierno local.<br>• Personas de la región que invierten en Tandil. |
| Nacionales (Contexto económico que se consolidó luego del fin del modelo de convertibilidad y de la crisis de los años 2001 y 2002) | • Crecimiento económico sostenido y baja inflación en los primeros años.<br>• Altos precios internacionales de la soja y otros commodities que produce y exporta Argentina.<br>• Altas tasas de rentabilidad en el sector de la construcción (atrajo capitales de otros sectores económicos).<br>• Inversiones públicas en vivienda social e infraestructura.<br>• Inversiones realizadas por quienes tenían cierta capacidad de ahorro.<br>• Adquisición de bienes inmuebles con fines de atesoramiento o inversión. |

Fuente: elaboración propia en base a entrevistas realizadas a empresarios de la construcción y martilleros, en el año 2017.

Además de la diversidad de la estructura económica y de la calidad de vida, en la mayoría de las entrevistas también aparece la calidad de la educación

superior como un factor decisivo que le permite a Tandil conformarse como un centro regional, absorbiendo población joven que migra de las ciudades pequeñas del sur y centro de la Provincia de Buenos Aires.

A diferencia de lo que sucede en la RMBA y en las grandes ciudades del país, donde los capitales extranjeros jugaron un rol clave en las inversiones inmobiliarias y en las transformaciones urbanas que se desarrollaron en el último período, en ciudades intermedias es posible observar otra composición de los actores ligados a la producción del hábitat por medio de la lógica mercantil. Con excepción de algunos desarrollos inmobiliarios puntuales, como hoteles y emprendimientos turísticos, las inversiones de origen nacional o internacional no poseen gran relevancia en la ciudad de Tandil, siendo los empresarios locales los encargados de llevar adelante los proyectos relacionados con edificios en altura, complejos de departamento, barrios cerrados y otros. En relación a este punto, el Entrevistado 5 mencionó que en los últimos quince años una de las modalidades que frecuentemente adoptaron los proyectos realizados por los empresarios del rubro es la construcción "al pozo", donde un grupo de pequeños inversores se asocian para generar algún desarrollo inmobiliario que, en general, consiste en complejos de departamentos o edificios. A su vez, estos inmuebles se destinan, en una importante proporción, a clientes que invierten con fines de atesoramiento. En relación a esta cuestión, Entrevistado 3 comentó:

> Muchas personas han comprado para invertir en ese tipo de complejos. La mayor cantidad de inversores está en los complejos de departamentos de un dormitorio, para estudiantes o para matrimonios que recién se inician. (09/08/2017)

Vale remarcar que al momento de indagar sobre la procedencia de dichos inversores que compraron inmuebles como refugio de valor o bien de cambio, la mayoría de las respuestas se inclinaron por señalar que se trató de capitales de origen local o, a lo sumo, regional. A modo de ejemplo, el Entrevistado 6 remarcó que sus clientes suelen ser personas provenientes de ciudades cercanas y más pequeñas, como Rauch, Ayacucho, Benito Juárez, etc. A su vez, el Entrevistado 7 relacionó el crecimiento de los inversores a los momentos de expansión de la economía, señalando que entre los años 2005 y 2012, entre sus clientes, existió un 50% de inversores y un 50% de consumidores finales, pero que en los últimos cinco años, los primeros descendieron de manera notable, hasta un 20 o 30%, mientras que los segundos, se incrementaron hasta alcanzar un 70 u 80%. La razón de esta variación residió en el menor rendimiento que generan los alquileres de las propiedades en períodos de estancamiento económico.

Por su parte, el Entrevistado 8 remarcó que fue entre 2005 y 2007 cuando las empresas constructoras pequeñas, de capitales asociados, comenzaron a hacer complejos de departamentos destinados a inversores. Asimismo, el Entrevistado 9 aseguró que quienes atesoraron en inmuebles a lo largo de estos años obtuvieron altos márgenes de ganancias. A modo de ejemplo mencionó que supuesto un inversor que compró un departamento de mediana calidad en un barrio consolidado en 2010 y lo vendió en 2017, puede haber obtenido una ganancia de aproximadamente 25 mil dólares. También este informante clave remarcó que los valores de los inmuebles han registrado un incremento de entre un 60 y un 70% en dólares en el decenio comprendido entre los años 2007 y 2017.

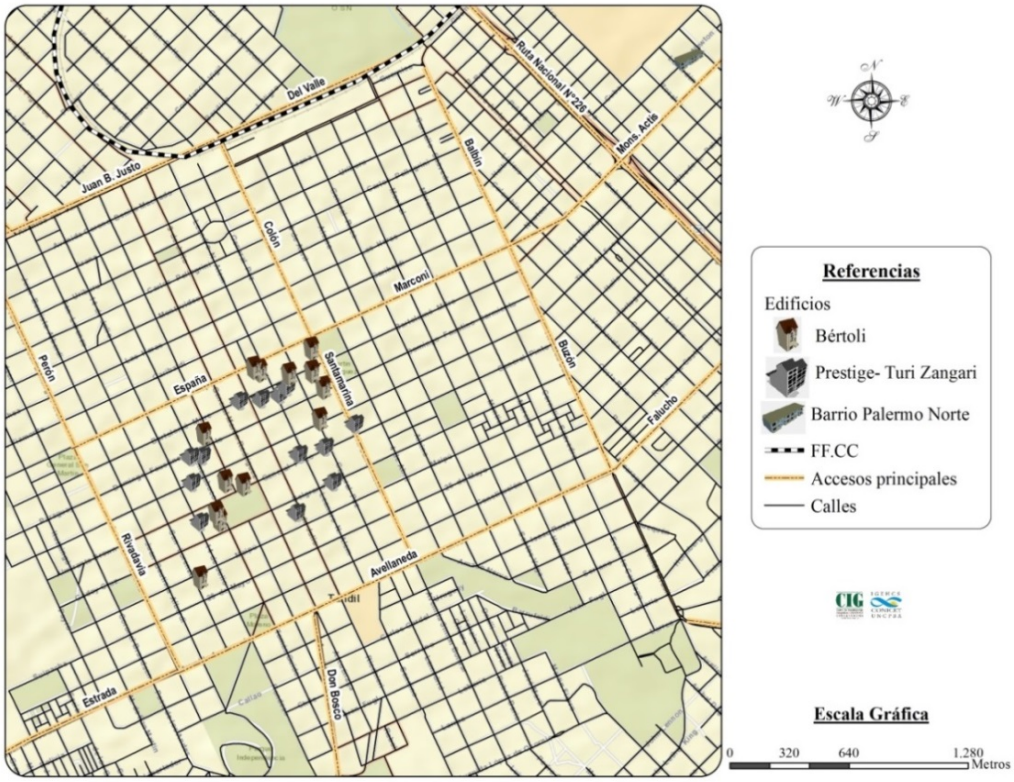
De esta forma, los actores encargados de desarrollar la producción de inmuebles por medio de la lógica mercantil en la ciudad de Tandil son, en su gran mayoría, empresarios de origen local, los cuales, de acuerdo a su capacidad financiera, pueden emprender proyectos de pequeños conjuntos de departamentos de propiedad horizontal, edificios en altura o, incluso, barrios cerrados. En los últimos quince años, una proporción de los departamentos de segunda categoría construidos por estos actores han sido adquiridos como bienes de cambio por parte de inversores locales o de la región, lo cual daría cuenta de un proceso que consolida a la vivienda como bien financiero. Dichos inmuebles, poseen valor de uso para las familias de tamaño reducido o para la población estudiantil, los cuales son, en general, inquilinos.

Tal como lo señalan Auguste y Seffino (2013), el crecimiento económico registrado en este período, la falta de alternativas de inversión y la percepción acerca de que este tipo de propiedades se encuentran a salvo de ser confiscadas por las crisis periódicas que se suceden en Argentina, son los motivos que pueden explicar el incremento de tenedores de vivienda inversores en la ciudad de Tandil, lo cual se refleja en la importante caída del porcentaje de propietarios y en el significativo aumento de inquilinos registrado desde el año 2001 en adelante.

Asimismo, cabe remarcar que los proyectos residenciales destinados a clientes de alto poder adquisitivo, como los edificios en altura en el centro y los barrios cerrados en las sierras, son realizados también por inversores locales. En el caso de los edificios de alta gama, existen dos empresas de la ciudad que concentran la mayor parte de los proyectos que se llevaron a cabo en los últimos quince años: Constructora Bértoli y Grupo ZYASA (Prestige-Turi Zangari). En las entrevistas realizadas a los referentes de ambas constructoras, se señaló que sus inmuebles son destinados al 5% de la población con mayor poder adquisitivo y que un metro cuadrado en los edificios recién estrenados posee un valor cercano a los 4000 dólares. En el Mapa 3 pueden visualizarse los edificios construidos por estas

dos empresas desde la década de los años 2000. Asimismo, también se anexó un proyecto de viviendas realizado por el Grupo ZYASA, que consta de una urbanización de propiedad horizontal que abarca dos manzanas en un barrio de reciente valorización para la residencia de los sectores medios.

**Mapa 3. verticalización producida por las dos empresas constructoras más grandes en la ciudad de Tandil en los últimos quince años**

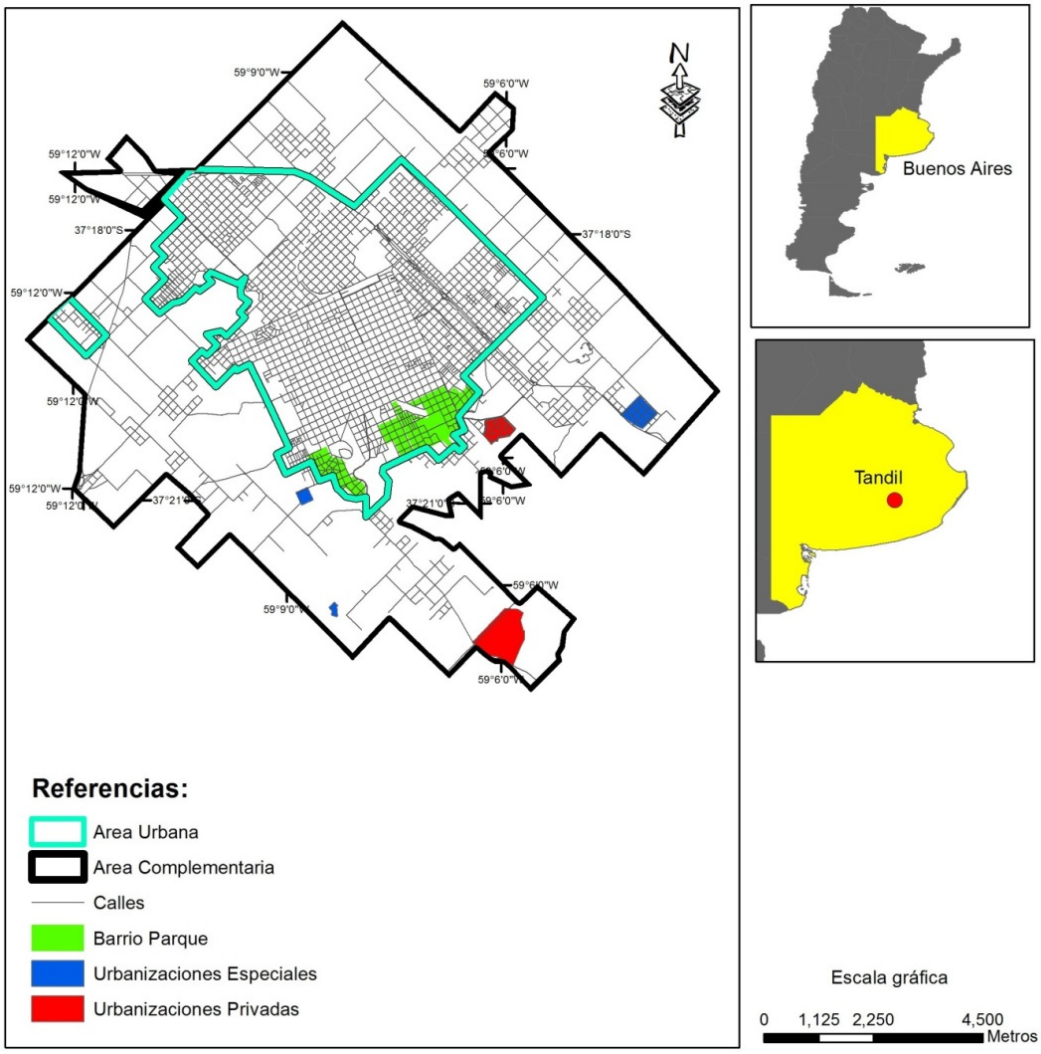



Fuente: elaboración propia.

En lo que respecta a los barrios cerrados, la mayor parte de los entrevistados coincidió en que son demandados mayoritariamente por las personas que migran de las grandes ciudades y no tanto por la población local. En este sentido, la tranquilidad y el contacto con la naturaleza son un valor adicional que poseen estos proyectos residenciales y que valorizan positivamente los inmuebles que se construyen en ellos. Sin embargo, es necesario agregar que en los últimos años se ha producido una diversificación de las modalidades que adquieren este tipo de urbanizaciones, ya que además de los barrios cerrados, también se han desarrollado barrios parques y urbanizaciones especiales. Estas últimas, se caracterizan por no poseer cerco perimetral, pero están provistas de vigilancia privada y se ubican en la ladera de las sierras. Como se observa en el Mapa 4, todas ellas se ubican al sur del ejido urbano, aprovechando el paisaje serrano para incorporar valor adicional a

estas urbanizaciones, aprovechando la demanda de los sectores sociales que buscan el contacto con la naturaleza.

**Mapa 4. Barrios Parque, urbanizaciones cerradas y especiales de la ciudad de Tandil**




Fuente: Lan, Linares, Di Nucci y López Pons, 2010, p. 144.

También se decidió consultar a los entrevistados sobre hipótesis que sostienen algunos autores y que indica que en este período el incremento de las inversiones inmobiliarias estuvieron asociadas al re-direccionamiento de las rentas extraordinarias provenientes de los *commodities* que exporta el sector agropecuario, especialmente teniendo en cuenta que Tandil se inserta en el corazón de la pampa húmeda, que es la región agrícola-ganadera por excelencia de Argentina. Las respuestas en relación al tema no resultaron unánimes, pero a pesar de las diversas percepciones puede considerarse que si bien los actores vinculados al sector agrario contribuyen al dinamismo de la actividad inmobiliaria por medio de sus

inversiones, no son la variable que determina los ciclos de auge o caída. Por ejemplo, el Entrevistado 1 relativizó la incidencia de las inversiones provenientes de las rentas extraordinarias de la actividad agraria, entendiendo que el auge inmobiliario respondió a la generación de un determinado contexto macro-económico, que posibilitó una alta rentabilidad en el sector de la construcción.

## Consideraciones finales

Las respuestas obtenidas en las diferentes entrevistas dan cuenta de los diversos factores locales que permiten explicar la relevancia que Tandil ha adquirido en el contexto regional a lo largo de este período, en particular por la cantidad de funciones que se desarrollan en su espacio urbano, las cuales permiten satisfacer las necesidades de la población residente en ciudades cercanas y de menor tamaño. Esto último, sumado al crecimiento del flujo migratorio proveniente de las grandes ciudades (y especialmente de la RMBA), colaboró en el dinamismo que adquirieron la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria. Sin embargo, estos factores no pueden analizarse al margen del contexto macro-económico nacional, ya que los vaivenes que se registraron a escala local, coinciden con los que numerosos autores definieron para el resto de las ciudades argentinas.

Más allá de las singularidades que posee la ciudad de Tandil que colaboraron para sostener, en las últimas décadas, niveles de crecimiento que se encontraron por encima de la media nacional, se considera que efectivamente existió un ciclo de expansión de los sectores inmobiliario y de la construcción que se forjó como consecuencia de los cambios generados en la política económica argentina, a partir de la salida de la crisis de los años 2001 y 2002. Las ganancias extraordinarias obtenidas en las inversiones destinadas a la generación de bienes inmuebles y la expansión de la obra pública fueron las responsables de este auge, que también trajo aparejado un importante cambio en el perfil de la producción del hábitat generada por la lógica mercantil y en las posibilidades de acceso para los diferentes sectores sociales.

Sin embargo, si pueden señalarse algunas características particulares que adquirió la producción de la vivienda en la ciudad. En primer lugar, el surgimiento de un nicho de mercado generado por la migración proveniente de la RMBA, que contribuyó a la expansión del ejido urbano hacia las sierras (en el sur) y demandó espacios residenciales en contacto con la naturaleza. En este caso, los cambios tecnológicos y las nuevas modalidades de trabajo, permitieron que se establezcan nuevas relaciones entre las grandes aglomeraciones y las ciudades intermedias, permitiendo a muchas personas trabajar en las primeras y residir en las segundas, realizando movimientos pendulares todas las semanas. Este tipo de desplazamiento

constituye una novedad, ya que en períodos anteriores no resultaba significativo. En lo que respecta a la modalidad de los espacios residenciales, a partir del advenimiento de esta población migrante proliferaron emprendimientos de barrios cerrados, barrio parque y urbanizaciones especiales. A su vez, en el centro de la ciudad se multiplicaron los edificios en altura de alta calidad, cuyos inmuebles están destinados para el 5% de la población con mayor poder adquisitivo y se diferencian de los departamentos construidos en complejos de propiedad horizontal que, en general, son de menor calidad.

En segundo lugar, se pudo establecer que los principales inmuebles demandados como bienes de financieros (o para atesoramiento) son los departamentos de mediana calidad, construidos en complejos de propiedad horizontal en los barrios consolidados. En este caso, es posible observar el área de influencia de Tandil en la región del sudeste de la Provincia de Buenos Aires, ya que varios entrevistados coincidieron en que los inversores proveían, en buena medida, de las ciudades cercanas y de menor tamaño. En general, estos inversores eligen Tandil por sus vínculos previos y por considerarla una ciudad pujante.

Este nuevo perfil del mercado inmobiliario generó una suba exponencial de los valores del suelo urbano y de las viviendas, que estuvo muy por encima de la recuperación que en estos años registraron los ingresos de los sectores medios y populares. Esta situación es la que explica que el porcentaje de inquilinos haya crecido a pesar del incremento real de los salarios y de la expansión de la actividad económica. Ante la falta de controles del Estado frente a los mecanismos que generan la especulación inmobiliaria en el mercado, el acceso a la propiedad de la vivienda resultó cada vez más restringido, con lo cual una proporción cada vez más importante de la población debió optar por alquilar inmuebles o recurrir a otras formas de aprovisionamiento del hábitat por fuera del mercado formal, generando que los asentamientos informales se expandan en las últimas dos décadas en esta ciudad intermedia.

En síntesis, el modelo urbano que surgió luego la crisis de los años 2001 y 2002 en Argentina, combinado con las particularidades que posee la ciudad de Tandil, generó que la producción de la vivienda por parte del mercado inmobiliario se volviese mucho más diversificada, atendiendo tanto a las necesidades residenciales de los sectores medios y altos, como a las demandas de los inversionistas en bienes raíces. Como contraparte, el incremento del valor de los inmuebles generó un proceso de inquilinización, que se reflejó en la caída del porcentaje de los propietarios y en la expansión de la informalidad urbana, ocasionando que el acceso a una vivienda digna sea un derecho cada vez más restringido para los sectores populares.

## Referencias


AUGUSTE, Sebastián; SEFFINO, Mario. El boom inmobiliario. **Newsletter**, n. 4, p. 6-9, 2013. Disponible en: https://www.econ.unicen.edu.ar/graduados/images/pdf/04_newsletter.pdf

BAER, Luis. **El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano**. Tesis (Doctorado en Geografía), Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, 2011.

BELLET, Carmen; OLAZABAL, Eduardo. Las ciudades intermedias en España: dinámicas y procesos de urbanización reciente. In: Maturana, Francisco; Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Bellet, Carmen; Henríquez, Cristian; Arenas, Federico (Eds.) **Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica**. Santiago de Chile: Impresión Gráfica LOM, 2017. p. 146-185.

CATENAZZI, Andrea; REESE, Eduardo. Derecho a la ciudad. La dinámica de crecimiento urbano, el déficit habitacional y las asignaturas pendientes. **Voces en el Fénix**, 2013. Disponible en: https://www.vocesenelfenix.com/content/derecho-la-ciudad

CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: Sposito, Maria Encarnação Beltrão (Org.) **Cidades medias. Espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p: 23-33.

DEL RÍO, Juan Pablo. Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. **Geograficando**, v. 10, n. 2, p. 1-33, 2014.

FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl. Los límites de las políticas neo keinesianas en el desarrollo urbano y vivienda. En: Gargantini, Daniela Mariana (comp.), **Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción socio-habitacional**. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba, 2014. p: 29-38.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS - INDEC. **Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas**. Disponible en: https://atlasid.planificacion.gob.ar/default.aspx

LAN, Diana. **Territorio, industria, trabajo:** división territorial del trabajo y espacio producido en la industria de la ciudad de Tandil. Tesis (Doctorad en Geografía), Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad de La Plata, La Plata, 2011.

LAN, Diana; LINARES, Santiago; DI NUCCI, Josefina; LÓPEZ PONS, Magdalena. La lógica de la organización espacial en la ciudad de Tandil. In: Elias, Denise; Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Soares, Beatriz Ribeiro (org) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional:** Uberlândia e Tandil. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2010. p: 29-155.

LEFEBVRE, Henri. **El derecho a la ciudad**. Barcelona: Ediciones Península. 1969.

MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ESTADÍSTICAS. **Encuesta a Operadores Inmobiliarios 2015**. Buenos Aires, 2015. Disponible en: http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/ECONOMIA/Encuesta_prov_2015.pdf

MINISTERIO DE ECONOMÍA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE ESTADÍSTICAS. **Encuesta de Hogares y Empleo Municipal**. Buenos Aires, 2018. Disponible en: http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/images/Informe_EHE-M_Tandil_2018.pdf

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SUBSECRETARÍA SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y

VIVIENDA. **Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.** Buenos Aires, 2016. Disponible en: http://www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_vilyasent.php

REESE, Eduardo. La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. **Medio ambiente y urbanización**, n. 6, p: 3-22, 2006.

SILVEIRA, María Laura. Ciudades intermedias: trabajo global, trabajo local. In: Velázquez, Guillermo; García, María Celia (org.) **Calidad de vida urbana. Aportes para su estudio en Latinoamerica** (pp: 47-54). Tandil: Grafikart, 1999. p: 47-54.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; ELIAS, Denise; SOARES, Beatriz Ribeiro., MAIA, Doralice Sátiro; GOMES, Edvânia Tôrres Aguiar. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: Sposito, Maria Encarnação Beltrão (org.) **Cidades medias. Espaços em transição** (pp: 35-67). São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 35-67.

## Sobre o autor

*Alejandro Migueltorena*: Docente na Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (Unicen) em Tandil, é doutor em Geografia pela Universidad Nacional de La Plata. Realiza pesquisas nas temáticas cidades intermediárias, produção do espaço urbano e habitação.

* * *

ABSTRACT

## Production of the housing and real estate market in the intermediate city of Tandil (Argentina), at the beginning of the 21st century

The objective of this work is to analyze the characteristics assumed by the production of housing by real estate actors and construction entrepreneurs in the city of Tandil since the early years of the 21st century. The location that this intermediate city has in the Argentine urban network, together with the tourism boom, the migratory flow from large agglomerations and some other peculiarities, defined that real estate investments and urban projects acquire certain singularities, beyond the trend general that was observed nationally. In this way, it is tried to understand what are the reasons why the difficulties of the population to access a decent habitat were increased even in a context of economic growth and why, in this last period, housing was consolidated as a financial asset to the detriment of its use value. To address these objectives, a triangulation methodology was used, combining secondary sources of information with semi-structured interviews with key informants.

**KEYWORDS:** housing, real estate market, habitat access, intermediate city, Tandil.

RESUMO

## Produção da moradia e mercado imobiliário na cidade intermediária de Tandil (Argentina), a começos do século XXI

O objetivo deste trabalho consistiu em analisar as características assumidas pela produção de moradia a partir dos atores imobiliários e empresários da construção na cidade de Tandil, desde os primeiros anos do século XXI. A localização dessa cidade média na rede urbana argentina, associada com o auge do turismo, do fluxo migratório proveniente das grandes aglomerações e algumas outras particularidades, definiram que os investimentos imobiliários e os projetos urbanísticos adquirissem certas singularidades, além da tendência geral observada a nível nacional. Desta forma, tentou-se compreender as razões pelas quais se incrementaram as dificuldades da população em acessar um habitat digno, mesmo em um contexto de crescimento econômico e o porquê, neste último período, a moradia se consolidou como um bem financeiro em detrimento ao seu valor de uso. Para abordar esses objetivos se utilizou de uma metodologia de triangulação, que combinou fontes de informações secundárias com entrevistas semiestruturadas realizadas com informantes chaves.

**PALAVRAS CHAVE:** moradia, mercado imobiliário, acesso ao habitat, cidade média, Tandil.