

SITUACIÓN HABITACIONAL ACTUAL EN EL MERCADO INMOBILIARIO ROSARINO

Barenboim Cintia Ariana · CURDIUR, FAPyD · arq.barenboim@gmail.com

TEMÁTICA Y OBJETIVO

A partir del 2003, a pesar de la mejora en los indicadores económicos y sociales, el incremento de la construcción y la expansión de la oferta residencial, las condiciones para **acceder a una vivienda formal** fueron cada vez más restrictivas. Especialmente para la **clase media** que a diferencia de la clase alta tiene el problema de la vivienda resuelto y de la clase baja donde el Estado contiene parcialmente en planes sociales. Recién en el año 2012, el Estado lanza dos programas para la vivienda propia:

- ✓ A nivel nacional "Pro.Cre.Ar" con requisitos y tasas de interés viables a través de seis líneas de crédito.
- ✓ A nivel provincial "Mi Tierra, Mi Casa" consistió en loteos sobre tierras oficiales, a precios inferiores a los de mercado.

En este contexto, el **objetivo principal** de la investigación radica en analizar los nuevos programas de financiamiento público para obtener una vivienda propia en la ciudad de Rosario.

METODOLOGÍA

El trabajo profundiza el **estudio de caso** sobre la vivienda propia en Rosario. Este se centra en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos como ser: trabajos de investigaciones, artículos periodísticos, documentos de los Programas, ordenanzas municipales, entre otros. También se realizara la lectura de imágenes y planos. La información se completa con la realización de entrevistas semi- estructuradas a funcionarios, investigadores, estudios de arquitectura y beneficiarios.

PRINCIPALES RESULTADOS

- ✓ Ambos **créditos se combinan**, Mi Tierra, Mi Casa para adquirir el terreno y Pro.Cre.Ar para construir la vivienda.
- ✓ Los Programas sufrieron **modificaciones durante su gestión**, coincidentes con los gobiernos nacionales.
- ✓ Pro.Cre.Ar se inicio con créditos para la construcción con pocos requisitos luego se destinó a la compra de viviendas y restringió su acceso. Mi Tierra, Mi Casa era solo de loteos con infraestructuras y luego incorpora la construcción de viviendas.
- ✓ Pro.Cre.Ar genero **procesos especulativos** en la línea de compra de terreno y construcción en cambio Mi Tierra, Mi Casa al ser el Estado el que compra, urbaniza y vende los lotes, este es quien le asigna el valor al suelo.
- ✓ Los parques habitacionales provinciales (Ibarlucea, Avellaneda Oeste y Ex Villa Olímpica) tienen **peores localizaciones**, en el borde urbano no contando en muchos casos con la totalidad de las infraestructuras y servicios necesarios, que el desarrollo urbanístico nacional integrado a la ciudad (Tiro Federal).

Imágenes. Sectorización y desarrollo urbanístico Pro.Cre.Ar Tiro Federal



Imágenes. Loteos Mi Tierra, Mi casa: Ibarlucea, Avellaneda Oeste y Ex Villa Olímpica

