

# 02

## Comportamiento del mercado inmobiliario en torno a un gran proyecto urbano. Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario



La investigación se centra en el impacto económico que generó el gran proyecto urbano Puerto Norte en sus barrios aledaños de Refinería y Pichincha en la ciudad de Rosario.

El objetivo radica entonces en analizar los procesos de producción y valorización de estos dos barrios históricos, que contaban con terrenos vacantes y poco valorizados. Para ello se describen los lotes y casas antiguas que se ofertan, el incremento de la demanda, los nuevos agentes locales involucrados, los tipos de submercados y los precios de terrenos e inmuebles, considerando las distintas modalidades de especulación.

Los principales resultados evidencian que Pichincha tuvo un desarrollo edilicio anterior al inicio de sus obras y de mayor envergadura, mientras que Refinería sufrió un impacto menor pero directamente vinculado con Puerto Norte. La mayor valorización se establece en las avenidas, relacionada directamente con la localización y el cambio normativo.

### ***Behavior of the housing market around a macro urban project.***

### ***Heritage neighborhoods of Pichincha and Refinería in Rosario.***

*The research focuses on the economic impact generated by the large urban project in Puerto Norteits Refinería and Pichincha surrounding neighborhoods in the city of Rosario.*

*The goal then is to analyze production processes and recovery of these two historic districts, which had little vacant land and valued. To do lots and old houses that are offered are described, increased demand, new local agents involved, the types of sub-markets and prices of land and property, expressing the various forms of speculation.*

*The main results show that Pichincha had a previous building development at the beginning of his works and larger while Refinería suffered less impact but directly linked to Puerto Norte. The higher valuation is established in the avenues, directly related to the location and regulatory change*



### **Autora**

**Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim**

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño  
Universidad Nacional de Rosario  
Argentina

### **Palabras claves**

Mercado inmobiliario  
Valorización urbana  
Impacto económico  
Gran proyecto urbano  
Barrios patrimoniales aledaños

### **Key words**

Real estate  
Urban recovery  
Economic impact  
Major urban project  
Patrimonials surrounding neighborhoods

---

**Artículo recibido | *Artigo recebido:***

31 / 03 / 2017

**Artículo aceptado | *Artigo aceito:***

10 / 07 / 2017

---

**Email:** arq.barenboim@gmail.com

---