



Estudios Socioterritoriales

ISSN: 1853-4392

revistaest@fch.unicen.edu.ar

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

Argentina

Goicoechea, María Eugenia

Crecimiento urbano y diferenciación en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Un análisis diacrónico con base en resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, 2022

Estudios Socioterritoriales, vol. 36, núm. 1, 2025, mayo-octubre, pp. 95-115

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

Argentina

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.36-1-105>

- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en [portal.amelica.org](http://portal.amelica.org)



# Crecimiento urbano y diferenciación en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). Un análisis diacrónico con base en resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, 2022

*Urban growth and differentiation in the Metropolitan Region of Buenos Aires (RMBA). A diachronic analysis based on results from the 2022 National Census of Population, Household and Housing*

María Eugenia Goicoechea

Instituto de Estudios Sociales en Contextos de Desigualdades. Universidad Nacional de José C. Paz. Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas. Centro de Investigaciones Hábitat y Municipio. Universidad de Buenos Aires. Argentina.

[megoicoechea@yahoo.com.ar](mailto:megoicoechea@yahoo.com.ar)

ORCID <https://orcid.org/0000-0002-8455-6772>

Recibido: 19 de junio 2024 || Aprobado: 4 de diciembre 2024

DOI: <https://doi.org/10.37838/unicen/est.36-1-105>

## Resumen

Con la publicación de los resultados del último Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, relevado en 2022, se evidenciaron tendencias de cambio y profundización, tanto en las formas de crecimiento urbano como en la diferenciación social en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA). En este artículo, nos proponemos abordar dichas tendencias, empleando una metodología de análisis socioterritorial en clave metropolitana, a partir de la identificación del sistema de anillos y sectores que estructuran a la urbe y tomando en consideración diferentes series históricas. Como resultado, reconocemos que la RMBA reafirma su reversión en la primacía urbana; experimenta cambios en el patrón anular de desarrollo urbano; observa una fragmentación del patrón sectorial clásico de segregación socioeconómica y, por último, verifica desacoples entre oferta y demanda del mercado formal de la vivienda. Sostenemos como hipótesis que estos procesos, en su conjunto, se articulan y responden a una dinámica de creciente fragmentación del espacio urbano bajo lógicas mercantiles.

Palabras clave: Ciudad metropolitana; Crecimiento; Censos; Urbanización neoliberal

## Abstract

With the publication of results from the last National Census of Population, Household and Housing in 2022, trends of change and deepening were evident, both in the forms of growth and in social differentiation in the Metropolitan Region of Buenos Aires (RMBA). In this article we propose addressing them under a methodology of socio-territorial analysis in a metropolitan key, based on the identification of the system of rings and sectors that structures the city, and taking into consideration historical series. As a result, we recognize that the RMBA reaffirms its reversal of urban primacy; experiences changes in the annular pattern of urban development; observes a fragmentation of the classic sectoral pattern of

socio-economic segregation; and finally, disconnections between supply and demand are verified in the territory of the formal housing market. We maintain as a hypothesis that these processes, as a whole, are articulated and respond to a dynamic of increasing fragmentation of urban space under commercial logic.

Key words: Metropolitan City; Growth, Census, Neoliberal Urbanization

## Introducción

Al igual que en otros países latinoamericanos de industrialización relativa y perfil económico agroexportador, la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) observó, desde el inicio, una condición macrocefálica con una primacía urbana que estructuró el territorio nacional (Linares *et al.*, 2016). La particularidad del caso local, sin embargo, fue que el proceso de metropolización se dio de forma más temprana y acentuada que en el resto de la región, lo que aportó a una mayor consolidación y compactación de la urbe en comparación con otras ciudades latinoamericanas (Schteingart y Torres, 1973). La promoción de acceso barato al suelo urbano mediante los loteos populares y los subsidios a la movilidad metropolitana del ferrocarril, junto con un contexto político y macroeconómico de movilidad social ascendente, fueron algunos de los elementos centrales que explicaron estas dinámicas de crecimiento durante el siglo XX (Torres, 1975; Chiozza, 1983; Scobie y Ravina de Luzzi, 1983; Gutman y Hardoy, 2007; Di Virgilio y Vio, 2009).

Inversamente, desde 1970, y con mayor fuerza desde 1990, el esquema de urbanización basado en la industrialización (relativa) entró en crisis con los procesos de apertura financiera, importación de bienes en abierta competencia con la producción local, desregulación del mercado laboral, privatización de servicios urbanos y promoción de las autopistas y el automóvil individual para la movilidad metropolitana (Bozzano, 2007; Blanco, 2005; Fritzsche y Vio, 2000). Así, observamos que la posterior extensión de la mancha periurbana fue más tardía que en el resto de las ciudades de la región y asumió formas dispersas y fragmentadas, emparentadas tanto con los procesos de urbanización espontánea y bajo la lógica de la necesidad, como con las lógicas mercantiles de producción de suelo urbano (Vidal-Koppmann, 2014). Las tendencias de mercantilización o remercantilización de los bienes urbanos tornan a la estructura socioespacial todavía más dependiente de la condición socioeconómica de la población, dado que la distribución de los grupos sociales en la ciudad (básicamente, a partir del acceso al suelo y la vivienda) depende, cada vez más, de la solvencia económica (Pérez, 2015).

En la actualidad, esta tendencia de suburbanización polarizada persiste, mientras que la ciudad consolidada, por su parte, también evidencia procesos de renovación urbana y gentrificación en centralidades y subcentralidades tradicionales, que alteran la división social del espacio metropolitano. Tomando en consideración este planteo, sostenemos como hipótesis que esta complejización en las formas de crecimiento urbano que combinan dinámicas de compactación y difusión bajo criterios mercantiles, habilita nuevas formas de producción del espacio y altera los patrones clásicos de crecimiento y distribución de los grupos sociales en el territorio.

A continuación, y con motivo de la publicación de los resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 2022 (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2024), el objetivo del presente artículo es analizar, sobre la base de información

actualizada, estas tendencias de continuidad y cambio en el crecimiento y diferenciación de la urbe, que se consideran emparentadas con los procesos de reestructuración neoliberal. En concordancia con otros antecedentes de investigación, en primer lugar, reconocemos una disminución del peso relativo de la población que habita la RMBA con respecto al resto del territorio nacional (Vapñarsky, 1995; Velázquez, 2000), evidenciando posibles cambios en la primacía urbana. Del mismo modo, el análisis de las variaciones en los pesos relativos de la población al interior de esta gran urbe metropolitana, nos permite reflexionar en torno a los efectos demográficos que las dinámicas de compactación y difusión urbana tienen en el territorio y sus alcances para la planificación urbana. Identificamos, así, una reversión del patrón anular de desarrollo urbano.

Seguidamente, procuramos atender a los efectos que estos cambios de crecimiento traen en las pautas de diferenciación social de la ciudad y siguiendo estudios previos (Torres, 2001; Abba *et al.*, 2015, Goicoechea y Abba, 2020; Fachelli Oliva *et al.*, 2015), corroboramos la tesis sobre la complejización del patrón sectorial de segregación socioeconómica tomando en consideración la información actualizada que ofrece el último censo nacional de población.

Finalmente, sostenemos que un rasgo del impacto de la reestructuración neoliberal sobre el desarrollo urbano está dado por el desacople entre el crecimiento inmobiliario y las necesidades de la población. Tendencia promovida por la progresiva mercantilización de la vida urbana en el contexto neoliberal actual. Frente a ello, ofrecemos un análisis comparado, según áreas, de algunos indicadores del mercado de la vivienda (como valor del suelo, vivienda nueva, vivienda precaria) *vis a vis* con las necesidades habitacionales de la población. Esta somera mirada de la dinámica inmobiliaria aporta claves para reflexionar en torno a la hipótesis de trabajo planteada.

Esta investigación se enmarca dentro de las tareas que realizamos desde el Observatorio Urbano Local–Buenos Aires metropolitana (OUL-BAM), programa del Centro de Investigaciones Hábitat y Municipio (CIHaM) perteneciente a la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires (UBA<sup>1</sup>). Nuestra metodología de análisis supone un procesamiento estadístico de variables demográficas y sociales de base censal, tomando en consideración la escala metropolitana y siguiendo una perspectiva diacrónica (con eje en los resultados recientes y en comparación con períodos previos).

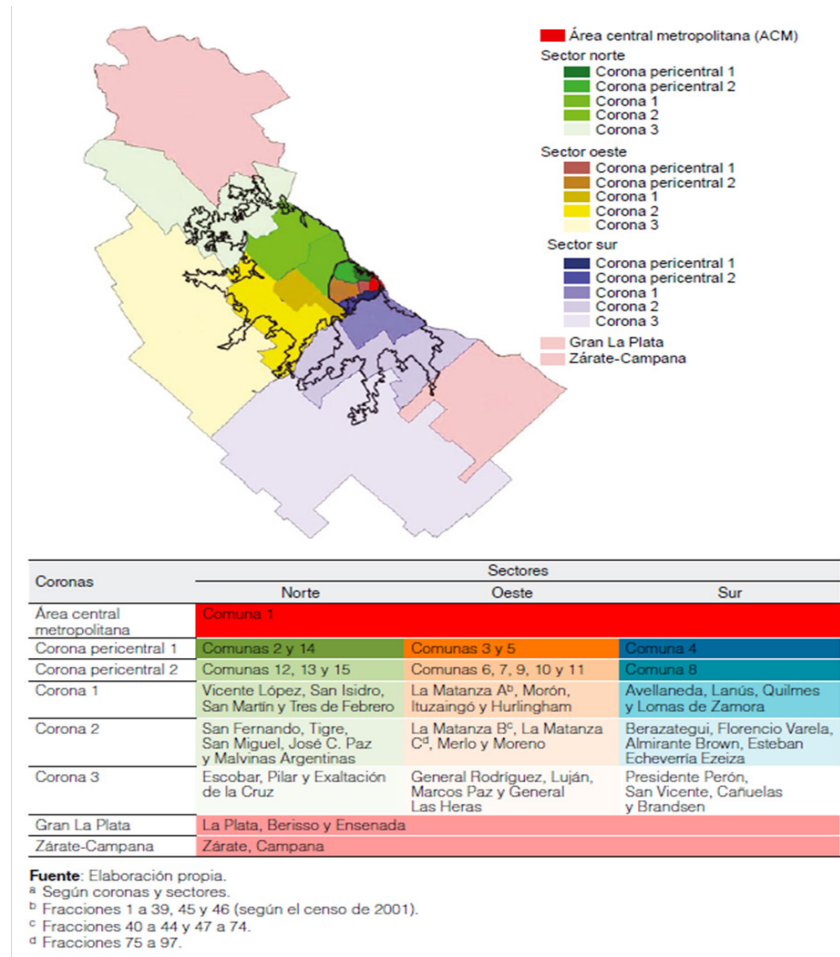
Con este diseño metodológico, proponemos recuperar la tradición de estudios de la planificación urbana que reconoce la continuidad de las piezas urbanas más allá de las delimitaciones jurisdiccionales y considera a la RMBA como un sistema integrado física o funcionalmente, con cabecera en la ciudad de Buenos Aires, que se extiende de manera radioconcéntrica hacia la periferia. Para analizar los resultados reconocemos, principalmente, a la división de zonas comunes de la urbe basada en anillos o coronas y sectores (Schteingart y Torres, 1973; Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, 2007; Goicoechea y Abba, 2020), tal como se presenta en la Figura 1. Con ello, podemos identificar una lógica de desarrollo urbano sectorial, con un patrón diferencial norte, oeste y sur; y una lógica anular, entendiendo como categorías urbanas diferenciables a: 1) al urbio, ciudad compacta, núcleo central de la metrópolis; 2) el suburbio, extensión posterior del urbio, con características de tejido similares al urbio, pero de menor intensidad poblacional y del soporte físico; y 3) el periurbio, extensión de tipo funcional, producida en las últimas décadas, que no constituyen un tejido urbano continuo (Abba *et al.*, 2015).

---

1 Agradecemos especialmente a Florencia Serra por su colaboración en el procesamiento de variables, como también a Artemio Abba, Federico Frascheri y Nair Galbán, por sus aportes en el análisis de los resultados.

Por su parte, el procesamiento de la información de base censal (con Redatam) se lleva adelante tomando los resultados del último Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda realizado en 2022 (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INDEC], 2024); y considerando su evolución para diferentes series históricas con base en los censos nacionales de los años 1980, 1991, 2001 o 2010<sup>2</sup> (INDEC). Adicionalmente, se incorporan otras fuentes de datos sobre la dinámica del mercado inmobiliario provenientes de estadísticas oficiales del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Figura 1. Esquema de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) y Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA): definición del área de estudio y de las unidades de análisis espacial



Nota: nótese que, a diferencia de la delimitación establecida por el INDEC (2024) en su reciente actualización, desde el Observatorio Urbano Local-Buenos Aires Metropolitana (OUL-BAM), incluimos al partido de Las Heras dentro de la RMBA, integrando la Corona 3, sector oeste

Fuente: Goicoechea y Abba (2020, p. 223)

2 Los cambios en las delimitaciones jurisdiccionales de los partidos, junto con las variaciones en la operacionalización de ciertas variables analizadas en las series históricas nos llevaron a tomar como año base diferentes cortes censales (en algunos casos 1980, en otros 2001 o 2010). Las respectivas decisiones metodológicas son explicitadas a lo largo del documento.

## **Coordenadas teóricas: crecimiento urbano y diferenciación social en la ciudad latinoamericana**

Partimos de reconocer que la urbanización como tal —con sus soportes materiales, infraestructura y servicios— es inherente al proceso de consolidación capitalista y, particularmente, a la forma en que se dio el proceso de industrialización (Castells, 1972; Lefebvre, 1978). Siguiendo este planteo, observamos que muchos de los rasgos urbanos que caracterizaron a la RMBA respondieron, en gran medida, a su condición de metrópolis latinoamericana, atravesada por el proceso de industrialización relativa y su inserción capitalista dependiente dentro del circuito económico mundial.

Como en muchas grandes ciudades de la región, en el crecimiento acelerado de la RMBA influyó, por un lado, la existencia, dentro del territorio nacional, de un enclave fértil o rico en materias primas exportables, con epicentro en una ciudad portuaria. Por otro lado, este carácter macrocefálico del crecimiento también respondió al desarrollo de medios de transporte avanzados para la época —fundamentalmente el ferrocarril— (Cuervo, 2004), cuyo trazado definió un circuito de integración con el mercado exportador, en detrimento de la articulación e integración nacional (Santos, 2010). Estas ciudades, que oficiaron de zonas exportadoras, y que también concentraron el poder político, absorbieron gran parte de los recursos económicos generados, los que luego se tradujeron en inversiones en obra pública. Aquí, no existió una incidencia específica de la transición del capitalismo comercial al industrial; por lo tanto, el crecimiento primacial se inició con el capitalismo comercial, sin detenerse durante la transición industrial (Cuervo, 2004). Se trató de una urbanización basada en las actividades terciarias (Santos, 2010; Castells, 1973). Encontramos así que la inserción dependiente de la región en el sistema económico mundial —primero como colonia y, luego, por el deterioro de los términos de intercambio— configuró, asimismo, una forma de desarrollo urbano dependiente (Jaramillo, 1990).

Por su parte, al interior de estas urbes, observamos que la relación de dependencia con respecto a los países centrales condicionó la baja captación de excedentes por parte de las economías locales, afectó la capacidad de inversión en infraestructura urbana y, en consecuencia, propició que estas grandes urbes se expandieran bajo esquemas de cobertura de servicios ineficientes, desequilibrados y desiguales. Por lo tanto, junto con su carácter primado, la estructura urbana en este tipo de ciudades fue desigual (Santos, 2010), organizada en torno a marcados patrones de segregación socioeconómica (Sabatini, 2003; Rodríguez Vignoli, 2001).

Para el caso de la RMBA, esta creció signada por desequilibrios territoriales que tuvieron una fuerte expresión en sentido norte-sur y que terminaron por consolidarse como uno de los rasgos característicos de la estructura socioespacial de la ciudad (Torres, 2001). En la ciudad de Buenos Aires, particularmente, mientras que el norte fue la zona tradicionalmente próspera y de uso residencial para los grupos privilegiados; el sur adoptó un perfil industrial y de asentamientos precarios, asumiendo los costos sociales, ambientales y económicos de la vida urbana (Herzer, 2008; Gorelik y Silvestri, 1991). Esta lógica se extendió, asimismo, más allá de los límites jurisdiccionales de la ciudad, replicándose a lo largo de la mancha urbana de la Buenos Aires metropolitana (Torres, 2001; Abba *et al.*, 2015; Di Virgilio *et al.*, 2018).

Sin embargo, tal como señalamos al inicio, en las últimas décadas comenzaron a observarse cambios en el crecimiento de la RMBA que se dan en el contexto de reestructuración neoliberal (Vecslir *et al.*, 2018; Ciccolella, 1999). Se observan así, nuevas formas de desarrollo urbano fragmentado e insular, tanto en la expansión metropolitana —bajo urbaniza-

ciones cerradas, complejos comerciales y demás enclaves de consumo mercantil—, como en las transformaciones socioterritoriales de la ciudad existente —bajo procesos de renovación urbana de las centralidades tradicionales— (Vidal-Koppmann, 2014; Vecslir y Rodríguez, 2018; Goicoechea y Arqueros Mejica, 2024; Romano, 2024).

Tomando como punto de partida este contexto de transformaciones, proponemos revisar algunos indicadores sociales, demográficos y económicos que permiten dar cuenta de los impactos en la forma de crecimiento y diferenciación en la RMBA. De este modo, con base en dicha región, procuramos hacer eco de investigaciones precedentes que han señalado cambios en los patrones de distribución de la población socioeconómica, en consonancia con las expresiones que asume en el espacio urbano la reestructuración neoliberal en la ciudad latinoamericana (Preteceille y Queiroz Ribeiro, 1999; Sabatini *et al.*, 2001; Rodríguez Vignoli, 2001; Borsdorf *et al.*, 2002; Ward, 2012; Duhau, 2013).

## Resultados alcanzados

### *Cambios en el carácter primado de la RMBA*

Argentina inició su proceso de primarización urbana tan tempranamente como los países europeos, con una particular incidencia de la terciarización económica sobre la estructura territorial. Cuervo (2004) reconoce al Índice de Población Total (IPT) que mide la proporción de población en la ciudad primada en relación con el total poblacional de la unidad mayor (el país), y al Coeficiente de Intensidad Cronológica (CIC), que mide la intensidad de ese proceso de concentración o desconcentración territorial. En efecto, señalaba un IPT entre la RMBA y el resto del país que crecía de 7 en 1860, a 36 en 1970. Una primacía semejante en temporalidad e intensidad a la de Santiago de Chile; mientras que, en promedio, Latinoamérica observaba un cambio en IPT del 4 al 23, y a un ritmo diferente.

Posteriormente, los cambios estructurales tras el inicio de la fase de mundialización de la economía implicaron procesos de desconcentración territorial que marcaron un punto de saturación de la función primacial latinoamericana. Esto no se observa en todos los países por igual pero, para el caso argentino, particularmente, es posible corroborar esta tendencia. Linares *et al.* (2016) señalaron que la primacía urbana de Buenos Aires se mantuvo relativamente estable desde 1950 hasta 1970, momento a partir del cual comenzó a disminuir lentamente. Sostienen que el IPT del Aglomerado Gran Buenos Aires sobre el total de la población argentina pasó de representar el 47,8 % en 1947, el 46,8 % en 1960, al 43,2 % en 1970 y el 42,9 % en 1980. Vapñarsky (1995), por su parte, marcaba una diferencia entre primacía urbana y macrocefalia, aclarando que, si bien la primera persistía, esta última disminuía: en 1950 la población del Gran Buenos Aires casi duplicaba la del conjunto de las demás aglomeraciones de 50.000 o más habitantes; en 1991, prácticamente solo la igualaba.

A continuación, recuperando la metodología de análisis de Cuervo (2004) y sobre la base de los datos disponibles de los últimos censos nacionales, proponemos analizar la continuidad de estas tendencias de desconcentración de la RMBA desde 1980 (Tabla 1), un poco más notoria al compararla con la provincia de Buenos Aires (IPT: 99,5 en 1980, a 94,1 en 2022) que con el total país (IPT: 38,7 en 1980 a 35,9 en 2022). El CIC también fue más pronunciado en la relación con la RMBA y provincia de Buenos Aires.

Analizando las variaciones de esa primacía en clave de anillos (Tabla 2) observamos que la mancha urbana metropolitana asume un comportamiento diferencial en su interior. Mientras que las zonas próximas a la centralidad (Ciudad Autónoma de Buenos Aires [CABA] y Corona 1) muestran una progresiva reducción del IPT año tras año; las zonas

periféricas (coronas 2 y 3) experimentan crecimientos. El Gran La Plata, siendo ciudad capital de provincia y, a la vez, borde de la RMBA, observa estabilidad. El CIC, por su parte, pone de manifiesto que el debilitamiento de la primacía es más intenso que el aumento propiciado por la expansión periférica.

Tabla 1. Población de Argentina según distribución geográfica y variación intercensal (1980–2022)

| Área  | 1980       | 1991       | 2001       | 2010       | 2022       | CIC (2022-1980) |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------|
| Población país                                  | 27.947.446 | 32.615.528 | 36.260.130 | 40.117.096 | 45.618.787 |                 |
| Población provincia de Buenos Aires             | 10.865.408 | 12.594.974 | 13.827.203 | 15.625.084 | 17.408.906 |                 |
| Población AMBA                                  | 10.813.165 | 12.218.724 | 13.174.170 | 14.839.026 | 16.384.663 |                 |
| IPT (RMBA respecto al país)                     | 38,691     | 37,463     | 36,332     | 36,989     | 35,916     | -0,066          |
| IPT (RMBA respecto a provincia de Buenos Aires) | 99,519     | 97,013     | 95,277     | 94,969     | 94,117     | -0,128          |

Fuente: elaboración personal sobre datos definitivos (INDEC, 2024)

Tabla 2. Índice de Población Total (IPT) de la RMBA según CABA y coronas. Años censales 1980–2022

| Área                 | 1980       |        | 1991       |        | 2001       |        | 2010       |        | 2022       |        | CIC (1980-2022) |
|----------------------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|-----------------|
|                      | Población  | IPT    | Población  | IPT    | Población  | IPT    | Población  | IPT    | Población  | IPT    |                 |
| Provincia de Bs. As. | 10.865.408 |        | 12.594.974 |        | 13.827.203 |        | 15.625.084 |        | 17.569.053 |        |                 |
| RMBA                 | 10.813.165 | 99,5 % | 12.218.724 | 97,0 % | 13.174.170 | 95,3 % | 14.839.026 | 95,0 % | 16.384.663 | 93,3 % | -0,149          |
| CABA                 | 2.922.829  | 26,9 % | 2.965.403  | 23,5 % | 2.776.138  | 20,1 % | 2.890.151  | 18,5 % | 3.095.454  | 17,6 % | -0,221          |
| Corona 1             | 3.667.553  | 33,8 % | 3.887.997  | 30,9 % | 3.837.102  | 27,8 % | 3.987.901  | 25,5 % | 4.219.818  | 24,0 % | -0,232          |
| Corona 2             | 3.187.876  | 29,3 % | 4.072.897  | 32,3 % | 4.907.526  | 35,5 % | 6.009.955  | 38,5 % | 6.683.512  | 38,0 % | 0,207           |
| Corona 3             | 450.257    | 4,1 %  | 627.524    | 5,0 %  | 947.495    | 6,9 %  | 1.151.496  | 7,4 %  | 1.465.142  | 8,3 %  | 0,100           |
| Gran La Plata        | 584.650    | 5,4 %  | 664.903    | 5,3 %  | 705.909    | 5,1 %  | 799.523    | 5,1 %  | 920.737    | 5,2 %  | -0,003          |

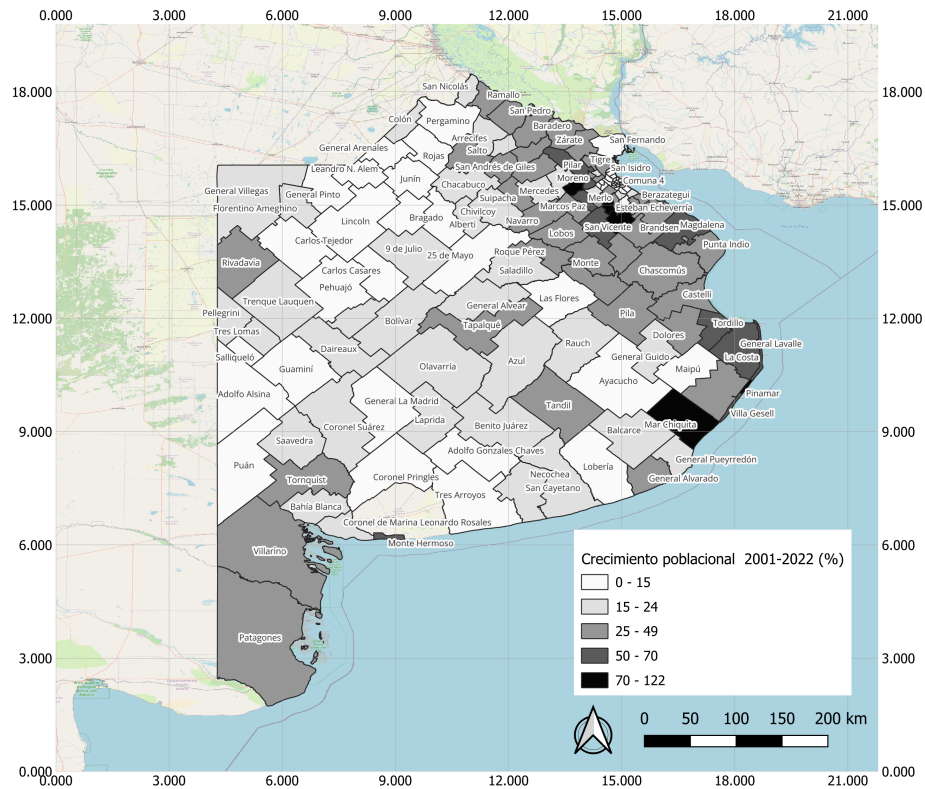
Fuente: elaboración personal sobre datos definitivos INDEC (2024)

Por último, estudiando complementariamente las variaciones de población en los partidos bonaerenses entre 2001 y 2022<sup>3</sup> (Figura 2), identificamos dos tendencias: por un lado, observamos un crecimiento «esperado» con variaciones apenas por encima del crecimiento promedio de la provincia en su conjunto, que entre 2001 y 2022 fue del 26 %. Este aumento se da, fundamentalmente, en torno a los partidos que integran los ejes productivos y logísticos de la provincia, en concordancia con la literatura clásica que, como hemos señalado, vincula el desarrollo urbano con el desarrollo industrial y también con el comercio. Por otro lado, observamos una nueva forma de crecimiento, de carácter más exponencial, que responde principalmente a las nuevas decisiones de movilidad y residencia

3 Se estableció el año 2001 como base para la construcción de la serie, con el propósito de analizar superficies semejantes de los partidos con respecto a 2022, evitando así las alteraciones de resultado tras las modificaciones en las delimitaciones jurisdiccionales de mediados de la década de 1990.

de la población, que abandonan las zonas más consolidadas para trasladarse a partidos de la Corona 3, o incluso más allá. Esta última tendencia es la que explica, en mayor medida, los procesos de dispersión de la RMBA.

Figura 2. Partidos según nivel de crecimiento poblacional (en porcentaje).  
Provincia de Buenos Aires, 2001-2022



Nota: para facilitar el análisis de los crecimientos poblacionales, en este mapa, el partido de Lezama, creado por Ley Provincial 14.087/2009, se presenta incorporado dentro del partido de Chascomús.

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (2001; 2022)

En el primer caso, observamos que los partidos que evidenciaron mayor crecimiento fueron los que componen, ya no los trazados del ferrocarril de pasajeros, sino los corredores viales: Ruta Nacional N° 3 y Ruta Provincial N° 205, principalmente, conectadas a los nodos productivos de Olavarría, Azul y Tandil (Rougier, 2023) y la Ruta Nacional N° 226, que atraviesa de noroeste a sudeste la provincia, para culminar en el puerto de Mar del Plata. Estos partidos del interior bonaerense tuvieron un leve crecimiento poblacional por encima de la media. Por ejemplo, Tapalqué observó un incremento poblacional del 31 % entre 2001 y 2022 (cuando el incremento de la provincia de Buenos Aires, excluyendo a la RMBA, fue del 25 %). Por fuera de estos ejes, también observamos el dinamismo de Patagones (con un crecimiento del 34,7 %), en diálogo con las dinámicas territoriales del puerto de Bahía Blanca y la conexión con las economías regionales de la Patagonia.

En el segundo caso, el crecimiento poblacional es más acentuado, con partidos que superaron el 50 % entre 2001-2022 e incluso, casos como los de San Vicente, Mar Chiquita y Pinar del Mar que superaron el 90 %. Esta tendencia, como señalamos, responde principalmente a

las nuevas formas de residencia en urbanizaciones cerradas, entornos rurales, áreas costeras o en ciudades alejadas. En efecto, el mapa de la Figura 2 permite identificar dos patrones de crecimiento: por un lado, en la Corona 3, e incluso más allá de esta —en partidos localizados dentro del radio de los 100 km de la RMBA— y, por el otro, en torno al eje costero de la Ruta Provincial N° 11, en los partidos de la costa atlántica (especialmente Mar Chiquita —que creció un 83 % en ese período—, Pinamar y Villa Gesell). Son puntos turísticos por excelencia y, tradicionalmente, disponen de una infraestructura hotelera y de servicios que explica cierto nivel de aglomeración urbana. Su dinámica demográfica se basa fuertemente en movi­lidades desde aglomeraciones de mayor tamaño (Ares y Mikkelsen, 2014; Parracone y Ares, 2021) promovidas por la búsqueda de otra forma de vivir, la demanda de tranquilidad, seguridad, espacios amplios, proximidad a la naturaleza; junto con las posibilidades que brinda un menor costo de los inmuebles. En los últimos años, los cambios en las formas de trabajo y la virtualización de los vínculos tras la pandemia de COVID-19, han profundizado la llegada de nuevos habitantes, incluso en zonas menos urbanizadas como El Marquesado o Chapadmalal (Ferrando *et al.*, 2022).

Recapitulando, esta progresiva reducción del carácter primado en el territorio bonaerense responde, en parte, a la pérdida del peso económico relativo de la RMBA (en particular de sus áreas centrales), pero también a dinámicas específicas, como el desarrollo productivo de otros partidos o los componentes decisionales de la población que dispersan la mancha urbana más allá de los límites de la Corona 3 o incluso en otros partidos de la provincia.

### ***Reversión del patrón anular de desarrollo urbano***

Tradicionalmente, la lógica anular de crecimiento en la RMBA estuvo signada por una consolidación del centro con respecto a la periferia en términos de densidad, edificación, población, infraestructura, servicios y equipamientos, entre otros. Las áreas centrales concentraban dichos atributos, que iban perdiendo peso conforme se avanzaba hacia la periferia (Torres, 1993). Esta lógica aún persiste, sin embargo, las tendencias de crecimiento de las últimas décadas comenzaron a dar cuenta de un cambio en la relación centro-periferia (Abba *et al.*, 2015; Goicoechea y Abba, 2020), que para el 2022 pareciera haberse acentuado.

Analizando las variaciones intercensales de población (Tabla 3), observamos la progresiva pérdida de peso en la CABA, que en 1980 representaba al 27,03 % de la población de la urbe; y para 2022, concentró apenas al 18,89 %. Bajo el mismo esquema de análisis, la Corona 1 también perdió peso relativo durante el período 1980-2022 (pasando de 33,92 % a 25,75 %); mientras que las coronas 2 y 3 aumentaron, en particular esta última, que pasó de tener el 9,5 % al 14,56 % de la población.

La Tabla 4, también, permite dar cuenta de ese comportamiento diferencial entre las coronas, tomando en cuenta las variaciones relativas en las densidades, entre 2001 y 2022<sup>4</sup>. Este dato permite avanzar en el estudio de los procesos de compactación y consolidación urbana y reconocer, por ejemplo, que la Corona 1, si bien presenta un comportamiento similar al de la CABA en cuanto a la evolución poblacional, cuenta con una densidad notablemente menor. Se trata, por lo tanto, de un área dotada de infraestructura urbana que observa una baja tendencia de crecimiento poblacional. En esta línea, también, es llamativa la relación entre el crecimiento de las coronas 2 y 3. Esta última, más periférica, y en muchos casos con sectores periurbanos —faltos de infraestructura urbana básica— viene

4 Nuevamente, al trabajar con densidades, se estableció el año 2001 como base para la construcción de la serie, con el propósito de analizar superficies semejantes de los partidos con respecto a 2022, evitando así, las alteraciones de resultado tras las modificaciones en las delimitaciones jurisdiccionales de mediados de la década de 1990.

incrementando progresivamente su densidad poblacional, que entre 2001 y 2022 creció, incluso, por encima de la Corona 2.

Tabla 3. Población (en absolutos y porcentajes) de la RMBA según CABA y coronas. Años censales 1980–2022

| Jurisdicciones | 1980      |       | 1991      |       | 2001      |       | 2010      |       | 2022      |       |
|----------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
|                | Absoluto  | %     | Absoluto  | %     | Absoluto  | %     | Absoluto  | %     | Absoluto  | %     |
| CABA           | 2.922.829 | 27,03 | 2.965.403 | 24,27 | 2.776.138 | 21,07 | 2.890.151 | 19,48 | 3.095.454 | 18,89 |
| Corona 1       | 3.667.553 | 33,92 | 3.887.997 | 31,82 | 3.837.102 | 29,13 | 3.987.901 | 26,87 | 4.219.818 | 25,75 |
| Corona 2       | 3.187.876 | 29,48 | 4.072.897 | 33,33 | 4.907.526 | 37,25 | 6.009.955 | 40,50 | 6.683.512 | 40,79 |
| Corona 3       | 1.034.907 | 9,57  | 1.292.427 | 10,58 | 1.653.404 | 12,55 | 1.951.019 | 13,15 | 2.385.879 | 14,56 |

Referencias:

CABA: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Corona 1: Avellaneda, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Lanús, Lomas de Zamora, Morón, Quilmes, San Isidro, Tres de Febrero, Vicente López.

Corona 2: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, José C. Paz, La Matanza, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Presidente Perón, San Fernando, San Miguel, Tigre.

Corona 3: Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Exaltación de la Cruz, General Las Heras, General Rodríguez, La Plata, Luján, Marcos Paz, Pilar, San Vicente, Zárate.

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (1980; 1991; 2001; 2010; 2022)

Tabla 4. Superficie, población y densidad de la RMBA según CABA y Coronas. Años 2001, 2010 y 2022

| Coronas/<br>Anillos | Superficie en km <sup>2</sup> | Población total |           |           | Densidad hab/km <sup>2</sup> |          |          | Variación 2001-2022 |
|---------------------|-------------------------------|-----------------|-----------|-----------|------------------------------|----------|----------|---------------------|
|                     |                               | 2001            | 2010      | 2022      | 2001                         | 2010     | 2022     |                     |
| CABA                | 205,9                         | 2.776.138       | 2.890.151 | 3.095.454 | 13.482,9                     | 14.036,7 | 15.161,3 | 12,4 %              |
| Corona 1            | 604,5                         | 3.837.102       | 3.987.901 | 4.219.818 | 6.347,6                      | 6.597,0  | 6.980,7  | 10,0 %              |
| Corona 2            | 2.820,0                       | 3.860.083       | 4.831.850 | 6.683.512 | 1.368,8                      | 1.713,4  | 2.031,0  | 48,4 %              |
| Corona 3            | 8.766,1                       | 947.495         | 1.151.496 | 1.465.142 | 1.955,0                      | 2.407,4  | 3.102,3  | 58,7 %              |
| Gran La Plata       | 1.150,8                       | 705.909         | 799.523   | 920.737   | 1.650,9                      | 1.845,0  | 2.107,3  | 27,6 %              |

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (2001; 2010; 2022)

Finalmente, reconocemos separadamente al Gran La Plata, siendo, por un lado, parte del continuo metropolitano y portando un perfil productivo marcado por la actividad frutihortícola; y por otro, observando dinámicas de producción de vivienda específicas, vinculadas a su condición de capital de la provincia. Concentra, de igual forma, suelo urbano junto con áreas periurbanas de expansión. Por lo tanto, los valores de crecimiento y densificación expresan ambas tendencias.

Este cambio en las tendencias de crecimiento anular de la población tiene, asimismo, un diálogo particular con las condiciones sociohabitacionales de los hogares. La Tabla 5 expresa la evolución de algunas variables sociohabitacionales (aquellas para las cuales se disponen datos al año 2022 y permiten la trazabilidad con los censos anteriores), analizadas desde la perspectiva de los anillos o coronas.

Tabla 5. Condiciones sociohabitacionales de las viviendas particulares ocupadas, según CABA y coronas. Variables escogidas. RMBA (1991, 2001, 2010 y 2022)

| Jurisdicción  | Pisos con revestimiento |      |      |      |                     | Agua por cañería dentro de la vivienda |      |      |      |                     | Agua para beber y cocinar por red pública |      |      |      |                     | Baño o letrina dentro de la vivienda |      |      |      |                     |
|---------------|-------------------------|------|------|------|---------------------|--|------|------|------|---------------------|---|------|------|------|---------------------|--------------------------------------|------|------|------|---------------------|
|               | 1991                    | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                                   | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                                      | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                                 | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 |
| CABA          | 93,4                    | 96,8 | 95,6 | 97,6 | 4%                  | 97,5                                   | 98,3 | 97,8 | 98,7 | 1%                  | 98,7                                      | 99,9 | 99,7 | 98,2 | 0%                  | 94,2                                 | 95,2 | 99,1 | 98,1 | 4%                  |
| Corona 1      | 80,7                    | 84,8 | 85,8 | 92,5 | 15%                 | 88,4                                   | 93,6 | 94,8 | 96,1 | 9%                  | 77,1                                      | 89,0 | 90,7 | 84,7 | 10%                 | 93,5                                 | 96,7 | 98,6 | 97,5 | 4%                  |
| Corona 2      | 58,4                    | 63,0 | 67,1 | 82,1 | 41%                 | 66,9                                   | 77,5 | 83,9 | 90,1 | 35%                 | 31,2                                      | 48,4 | 57,7 | 57,5 | 84%                 | 85,9                                 | 93,2 | 97,5 | 96,1 | 12%                 |
| Corona 3      | 60,7                    | 66,4 | 70,1 | 80,8 | 33%                 | 68,8                                   | 78,5 | 83,7 | 89,2 | 30%                 | 35,7                                      | 43,9 | 47,5 | 50,3 | 41%                 | 89,3                                 | 94,4 | 97,9 | 96,5 | 8%                  |
| Gran La Plata | 77,0                    | 83,9 | 83,0 | 86,6 | 12%                 | 84,5                                   | 93,2 | 93,9 | 92,8 | 10%                 | 75,5                                      | 91,1 | 92,4 | 91,4 | 21%                 | 92,6                                 | 96,3 | 98,6 | 96,3 | 4%                  |

| Jurisdicción  | Baño con inodoro con arrastre de agua |      |      |      |                     | Desagüe del inodoro del baño a red pública |      |      |      |                     | Gas de red o electricidad para cocinar |      |      |      |                     | Computadora, tablet, etc. |      |      |      |                     |
|---------------|---------------------------------------|------|------|------|---------------------|--|------|------|------|---------------------|--|------|------|------|---------------------|---------------------------|------|------|------|---------------------|
|               | 1991                                  | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                                       | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                                   | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 | 1991                      | 2001 | 2010 | 2022 | Variación 1991-2022 |
| CABA          | 92,1                                  | 98,1 | 98,4 | 98,6 | 7%                  | 98,1                                       | 97,4 | 99,0 | 99,2 | 1%                  | 95,5                                   | 94,9 | 93,5 | 94,0 | -2%                 | -                         | 41,4 | 68,4 | 81,3 | 96%                 |
| Corona 1      | 88,7                                  | 90,6 | 93,3 | 93,5 | 5%                  | 40,3                                       | 49,2 | 55,5 | 73,0 | 81%                 | 73,3                                   | 78,5 | 79,7 | 80,5 | 10%                 | -                         | 27,0 | 54,8 | 67,2 | 149%                |
| Corona 2      | 80,0                                  | 75,2 | 82,4 | 83,9 | 5%                  | 21,4                                       | 26,6 | 31,2 | 44,4 | 107%                | 38,1                                   | 51,2 | 55,0 | 55,8 | 47%                 | -                         | 15,8 | 42,7 | 53,7 | 240%                |
| Corona 3      | 87,6                                  | 77,9 | 83,6 | 84,7 | -3%                 | 21,1                                       | 28,0 | 32,0 | 35,2 | 67%                 | 26,7                                   | 41,7 | 45,8 | 43,2 | 62%                 | -                         | 18,8 | 46,0 | 52,6 | 179%                |
| Gran La Plata | 87,6                                  | 91,3 | 92,5 | 89,0 | 2%                  | 39,5                                       | 65,1 | 67,1 | 60,5 | 53%                 | 49,8                                   | 75,2 | 74,4 | 66,3 | 33%                 | -                         | 30,0 | 57,5 | 61,1 | 105%                |

Nota: algunas variables presentan diferencias operacionales para los diferentes años censales que, sin embargo, no alteran significativamente los resultados. Se reconocen: \*refiere solamente a baño; \*\*aclarar que es de uso exclusivo; \*\*\*la categoría «electricidad» se encuentra incluida en la categoría «otros». Asimismo, las reformas de creación o nueva delimitación de algunos partidos durante 1993 y 1994, pueden imprimir ciertos sesgos en las mediciones según corona que, por las superficies comprometidas, consideramos que no son significativos para evaluar cambios en las condiciones sociohabitacionales. Reconocemos, en este sentido, la disolución del partido de Gral. Sarmiento en la Corona 2, que cede sus tierras a José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel, pertenecientes a la Corona 2; pero también a una parte de Pilar, de la Corona 3. En este orden, los partidos de Cañuelas y San Vicente (en la Corona 3) incorporan parte de las tierras de Esteban Echeverría (Corona 2).

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (1991; 2001; 2010; 2022)

En principio, podemos observar una mejora generalizada de todos los indicadores para el período 1991-2022 aunque con intensidad variada. Por un lado, las variables que se corresponden con una mayor cobertura y dotación de infraestructura y servicios de agua y cloaca, evidencian mayores aumentos en la Corona 2 y luego, en la Corona 3 (agua para beber y cocinar por red pública, desagüe del inodoro del baño a red pública, o gas de red o electricidad para cocinar). Esto se debe a la lógica de expansión de los servicios que necesariamente se desarrolla por sumatoria de conexión de redes. Por otro lado, las mejoras en las variables vinculadas a las condiciones en la vivienda (pisos con revestimiento, agua por cañería dentro de la vivienda, baño o letrina dentro de la vivienda, baño con arrastre de agua o tenencia de computadora), si bien contemplan la persistencia de la lógica anular —donde los anillos más próximos al centro reportan las mejores condiciones—, los porcentajes de variación son más

homogéneos entre los diferentes anillos. Llama la atención, en estas dos tendencias, la baja variación experimentada en la Corona 1. Por último, destacamos que, el Gran La Plata se debe analizar separadamente, tomando en consideración el efecto de centralidad que ejerce la ciudad de La Plata, capital de la provincia de Buenos Aires. En ese sentido, para algunas variables, observa un comportamiento similar al de la CABA.

Con estos resultados, observamos una tendencia de poblamiento y desarrollo habitacional hacia la periferia. El asentamiento de la población en el territorio pareciera no seguir el principio de completamiento y compacidad, localizándose en la Corona 1 y aprovechando las posibilidades para el desarrollo que ofrece la urbanización, como la dotación de servicios y la vinculación funcional con los nodos económicos y centros urbanos. Por el contrario, son las coronas 2 y 3 las que observan un mayor incremento poblacional y motorizan nuevos requerimientos en infraestructura de servicios. De todos modos, esta lógica anular debe ser también considerada de forma complementaria con los cambios en las desigualdades sociales, que en la RMBA se expresan, principalmente, en términos sectoriales y se desarrollan a continuación.

### ***Complejización del patrón sectorial de segregación socioeconómica en clave norte-sur***

Otro de los rasgos característicos en la desigualdad urbana de la RMBA fue la división norte-sur, definida por la localización de los sectores más acomodados hacia el norte (con base en los barrios del norte de la Capital Federal: Recoleta, Palermo, Nuñez, Colegiales) y luego, avanzando por el corredor noroeste, hacia los partidos de Vicente López, San Isidro, San Fernando y otros. Por su parte, los grupos sociales de menores recursos ocuparon, inicialmente, la zona sur, desempeñando actividades económicas vinculadas al puerto y luego a la industria manufacturera local; y extendiéndose luego hacia la periferia. Observamos en estas pautas de localización, la incidencia particular de las condiciones topográficas de la ciudad, su entramado constructivo en diálogo con las condiciones ambientales del territorio; pero también, la trayectoria de la acumulación capitalista y la dimensión funcional de la ciudad.

Sin embargo, tal como evidenciaron estudios previos sobre la base del censo de 2010, en las últimas décadas este patrón comenzó a verse alterado, tanto en la escala metropolitana (Goicoechea y Abba, 2020) como dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Goicoechea, 2016, 2018; Fachelli *et al.*, 2015). Los datos arrojados por el último censo nacional permiten corroborar esta tendencia, evidenciando la complejización de las diferencias socioterritoriales según sectores. Ya no se observa tan claramente la diferenciación en clave norte-sur.

La lectura a escala metropolitana (Tabla 6) pone de manifiesto que en los últimos diez años, mientras que las condiciones habitacionales del sector norte se mantuvieron estables o mejoraron levemente; en el sector sur y, particularmente en el oeste, mejoraron marcadamente. La tabla muestra las variaciones (en porcentaje) de las viviendas particulares sobre la base de diferentes atributos sociohabitacionales, según sectores y entre 2010 y 2022.

Observamos aquí que, por ejemplo, mientras las viviendas con revestimiento en pisos aumentaron alrededor de 8 puntos porcentuales en el norte y en el sur, en el oeste lo hicieron en 14, aproximadamente. La extensión de la red de servicios urbanos, también incidió en estas mejoras por sectores, como puede notarse en el aumento de viviendas con desagüe de inodoro a red pública (que en el sector sur creció en casi 13 puntos porcentuales en los últimos diez años).

Un indicador que mostró un comportamiento inverso fue el del porcentaje de hogares con tenencia propia de la vivienda que, en términos tan agregados geográficamente, puede responder a factores muy diversos, como la presión inmobiliaria, las dinámicas de produc-

ción social del hábitat o los fenómenos de inquilinización en áreas consolidadas, entre otros. Finalmente, llaman la atención las variaciones negativas de algunas variables en el Gran La Plata, lo que supone un empeoramiento de las condiciones de vida en este aglomerado.

Tabla 6. Condiciones habitacionales de las viviendas particulares ocupadas (en %). RMBA según sectores (2010 y 2022)

| Partido       | Pisos con revestimiento |       | Agua por cañería dentro de la vivienda |       | Agua para beber y cocinar por red pública |       | Desagüe del baño inodoro del baño a red pública |       | Gas de red o electricidad para cocinar |       | Vivienda propia |       |
|---------------|-------------------------|-------|--|-------|---|-------|---|-------|--|-------|-----------------|-------|
|               | 2010                    | 2022  | 2010                                   | 2022  | 2010                                      | 2022  | 2010  | 2022  | 2010                                   | 2022  | 2010            | 2022  |
| Sector        | 2010                    | 2022  | 2010                                   | 2022  | 2010                                      | 2022  | 2010  | 2022  | 2010                                   | 2022  | 2010            | 2022  |
| Norte         | 79,77                   | 88,50 | 90,00                                  | 93,26 | 66,70                                     | 66,34 | 47,29   | 54,89 | 66,74                                  | 64,40 | 69,70           | 66,58 |
| Sur           | 73,35                   | 81,72 | 88,51                                  | 90,62 | 80,82                                     | 71,30 | 39,33   | 51,81 | 64,61                                  | 57,10 | 73,50           | 71,26 |
| Oeste         | 71,09                   | 84,53 | 85,79                                  | 91,21 | 59,73                                     | 55,34 | 36,04   | 44,37 | 59,69                                  | 56,46 | 71,20           | 69,00 |
| Gran La Plata | 83,03                   | 86,63 | 93,86                                  | 92,77 | 92,43                                     | 91,37 | 67,13   | 60,47 | 74,41                                  | 66,00 | 68,00           | 69,33 |

Fuente. elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (2010; 2022)

### ***Desacoples entre el mercado inmobiliario y las necesidades habitacionales***

La bibliografía especializada en mercado inmobiliario y producción de vivienda en la RMBA viene señalando, para el período estudiado, el estrechamiento de las condiciones de acceso al suelo y la vivienda de los sectores populares y medios, el desacople entre la gran cantidad de metros cuadrados construidos para vivienda y la persistencia o aumento del déficit habitacional, junto con la producción de vivienda en áreas donde el suelo urbano se encuentra saturado en sus capacidades constructivas (Guevara, 2015; Segura, 2014; Cosacov, 2012). Esto se debe, en gran medida, a la tendencia hacia la valorización del suelo, resultante de una dinámica inmobiliaria carente de regulación o intervención por parte del Estado (Baer y Kauw, 2016; Segura, 2014); ya sea mediante políticas orientadas a limitar los procesos de valorización (creación, recuperación o movilización de suelo urbano, recuperación de plusvalías, entre otros instrumentos); o mediante mecanismos de financiamiento a la oferta, destinados a sectores medios y bajos (Guevara, 2015).

A partir de la devaluación de la moneda nacional en 2002 (en consonancia con la gran crisis política, económica e institucional que estalló a finales de 2001), es posible constatar una fuerte segmentación del mercado inmobiliario que dio como resultado, en primer lugar, una enorme disparidad entre la CABA —que presenta los precios absolutos más elevados— y el resto de la región; en segundo lugar, una fuerte diferenciación entre las coronas, con una relación directa entre precio y distancia al área central y, por último, el efecto de las urbanizaciones cerradas que, como enclaves, asumen lógicas propias y cuyos precios se mantienen constantes en las diferentes conurbaciones donde se localizan. Del mismo modo, el análisis en términos sectoriales mostraba precios de suelo por metro cuadrado más altos en el corredor norte, pero que para el período 2004-2010 comenzaban a verse alterados por los marcados incrementos de precios en el corredor oeste (125 %), seguidos por los del sur (118 %); mientras que en el norte apenas crecieron un 58 % (Guevara, 2015).

En función de lo señalado, la revisión de series históricas de los datos censales, en consonancia con la información publicada por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) sobre el mercado inmobiliario, permite profundizar en el estudio de esta segmentación territorial, junto con los desacoples entre las lógicas del mercado inmobiliario y las necesidades habitacionales de la población, así como su evolución en el

tiempo. A continuación, la Tabla 7 expone el precio promedio (en U\$S) del metro cuadrado en terrenos, desde el año 2004 al 2016, para partidos escogidos<sup>5</sup> que representan a los sectores oeste, norte y sur. Adicionalmente, se analizan las variaciones en los precios de suelo, diferenciando los períodos censales 2004-2010 y 2010-2016. Paralelamente, las series se contrastan con las condiciones habitacionales según los censos 2010 y 2022: porcentaje de vivienda deficitaria, porcentaje de vivienda en tenencia precaria y porcentaje de viviendas en construcción.

En consonancia, se corrobora la tendencia generalizada hacia el alza en los precios de suelo desde 2004 hasta 2016. Este aumento es más pronunciado durante el período 2004-2010 (166,6 %) que en 2010-2016 (63,5 %); y particularmente en el corredor Oeste. Esto puede responder a las incidencias de la extensión de la Autopista Presidente Perón, que posibilita la circunvalación metropolitana, dinamiza la movilidad urbana en ese sentido y alienta nuevas inversiones que terminan por valorizar los terrenos aledaños. El sector sur, sin embargo, también experimentó alzas considerables en los precios, particularmente durante el período 2010-2016 (99,2 %).

La evolución de las condiciones habitacionales en la RMBA durante el período de análisis refleja una reducción moderada del porcentaje de viviendas deficitarias y un aumento más pronunciado del porcentaje de viviendas con tenencia precaria. Esto es sugestivo, porque pareciera expresar que las mejoras en las condiciones materiales de la vivienda no logran traducirse en mayores posibilidades de acceso formal al suelo urbano. Aunque, por otro lado, también se verifica un descenso en el porcentaje de viviendas desocupadas y cierta estabilidad en la proporción de viviendas en construcción.

La lectura según partidos puede tener cierto sesgo, porque el estudio individualizado de las jurisdicciones reduce la cantidad de terrenos relevados, lo que incide sobre la sensibilidad del dato. En este sentido, pueden llamar la atención algunas variaciones interanuales poco regulares en Avellaneda o Ituzaingó, entre otros. Sin embargo, también es posible identificar partidos con tendencias de ascenso pronunciado de precios que se verifican progresivamente año a año y que no responden al patrón sectorial (se localizan indistintamente en el oeste, norte o sur). Estos son: La Matanza, Merlo, Vicente López, San Fernando, Lomas de Zamora.

Es llamativo el caso de General Rodríguez, que por su parte aumentó su población un 64,3 % respecto de 2010. Observa los mayores valores en cuanto a aumento del precio promedio del suelo (en especial para el período 2010-2016: 209,5 %), viviendas en construcción (3,7 %), pero también de viviendas desocupadas (13,35 % en 2010); mientras que tiene, asimismo, los niveles más elevados de viviendas deficitarias y con tenencia informal. Sobre la base de la información analizada no es posible diferenciar si las nuevas construcciones se corresponden con proyectos de vivienda social impulsados por el Estado o si responden a la iniciativa privada. Sin embargo, llama la atención cómo la lógica de la valorización y la inversión inmobiliaria es contraria a las necesidades en materia de vivienda.

Escobar, Pilar y Berazategui presentan una caracterización similar, aunque de menor intensidad. Si bien las mediciones de precios del GCBA no contemplan los terrenos pertenecientes a urbanizaciones cerradas, justamente son partidos que, en las últimas décadas o años, vieron crecer intensamente estas figuras urbanísticas. Por lo tanto, es posible arriesgar que se trate de una tendencia alentada por estas tipologías exclusivas y privadas de uso del suelo. Concluimos así que, ese desacople entre las necesidades habitacionales y las dinámicas del mercado de la vivienda no se observa tan claramente a nivel sectorial, pero sí al interior de los partidos. Esto se relaciona, precisamente, con el punto anterior, referido a la progresiva complejización de los patrones sectoriales en la construcción de la desigualdad urbana.

<sup>5</sup> Tanto el recorte temporal como la selección de los partidos responde a la disponibilidad de los datos.

Tabla 7. Partidos de la RMBA según dinámica inmobiliaria y condiciones de vivienda. Variables y años escogidos

| Corredor/<br>partido | Precio promedio del m <sup>2</sup> según años <sup>(a)</sup> |       |       |       |       |       |        |        |        |        | Variación interanual (precio del m <sup>2</sup> ) |        | Porcentaje de viviendas en construcción |        | Porcentaje de viviendas deficit <sup>(b)</sup> |      | Porcentaje de viviendas precarias <sup>(c)</sup> |      | Porcentaje de viviendas desocupadas <sup>(d)</sup> |       |       |      |      |
|----------------------|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|---|--------|---|--------|--|------|--|------|--|-------|-------|------|------|
|                      | 2004   | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014  | 2015   | 2016                                    | 2004+  | 2010   | 2022 | 2010   | 2022 | 2010   | 2022  |       |      |      |
| RMBA                 | 92,1   | 106,1 | 115,3 | 146,9 | 184,7 | 211,1 | 245,6  | 330,9  | 337,4  | 398,1  | 371,9   | 371    | 401,6                                   | 166,6  | 1,3  | 1,2  | 4  | 3,2  | 4,3  | 11    | 6,2   | 3,7  |      |
| Zona Oeste           | 57,6   | 68,8  | 74,9  | 97,1  | 132,4 | 130,1 | 173,6  | 262,55 | 231,47 | 266,33 | 226,32  | 273,45 | 309,35                                  | 201,53 | 1,64   | 1,66 | 4,48   | 3,6  | 3,98   | 11,61 | 6,51  | 3,65 |      |
| Merlo                | 20,2   | 27    | 17,1  | 31    | 47,8  | 81    | 228,2  | 157,5  | 176,7  | 145,4  | 115,6   | 105,3  | 82,6                                    | 1029,7 | 1,02   | 1,2  | 5,3  | 2,87 | 4,7  | 11,74 | 3,68  | 1,73 |      |
| Ituzaingó            | 39,9   | 50,5  | 68,2  | 98,7  | 138,3 | 117,2 | 183    | 404,7  | 194,7  | 200    | 221,2   | 242,4  | 250,9                                   | 358,65 | 1,24   | 1,01 | 2,2  | 1,53 | 2,16   | 4,29  | 5,37  | 3,13 |      |
| Morón                | 133  | 161   | 172,7 | 213   | 277,9 | 268,4 | 248    | 427,5  | 441,2  | 408,4  | 389,2   | 529,9  | 535,6                                   | 86,47  | 0,9  | 0,78 | 1,38   | 1,24 | 2,46   | 3,8   | 6,35  | 5,61 |      |
| La Matanza           | 11,8   | 12,6  | 13,6  | 11,5  | 37,4  | 29    | 38,2   | 66,3   | 90,9   | 62,8   | 61,1  | 62,6   | 112,9                                   | 223,73 | 0,97   | 1,03 | 5,14   | 4,78 | 5,1  | 16,02 | 4,42  | 3,02 |      |
| General Rodríguez    | 116,1  | 137,2 | 156,7 | 196,6 | 238,1 | 218,8 | 246,5  | 311,6  | 408,3  | 711,1  | 451,9   | 599,2  | 762,7                                   | 112,32 | 3,71   | 3,72 | 6,93   | 5,58 | 4,14   | 16,54 | 13,35 | 5,15 |      |
| Moreno               | 24,5   | 24,5  | 21,1  | 31,6  | 55,1  | 66,2  | 97,9   | 207,7  | 77     | 70,3   | 118,9   | 101,3  | 111,4                                   | 299,59 | 1,98   | 2,2  | 5,91   | 4,59 | 5,35   | 17,24 | 5,89  | 3,27 |      |
| Zona Norte           | 123  | 147,3 | 172,6 | 232,8 | 289,7 | 294,7 | 368,7  | 325,44 | 487,19 | 527,28 | 497,68  | 509,68 | 507,7                                   | 199,82 | 1,08   | 1,1  | 3,45   | 2,87 | 4,5  | 8,86  | 6,8   | 4,51 |      |
| San Fernando         | 118,4  | 215,7 | 184,3 | 196,7 | 465   | 535,6 | 448,6  | 426,2  | 446,7  | 793,4  | 779,2   | 657    | 525,1                                   | 278,89 | 0,69   | 0,49 | 3,73   | 3,12 | 5,3  | 11,34 | 6,85  | 4,26 |      |
| Vicente López        | 272  | 366,2 | 412,7 | 562   | 639   | 772,4 | 1039,1 | 550,9  | 1170,2 | 1167,5 | 1128,6  | 1245,3 | 1455                                    | 282,02 | 0,74   | 0,7  | 1,26   | 1,66 | 3,34   | 3,41  | 6,73  | 5,04 |      |
| Malvinas Argentina   | 29,8   | 37,2  | 44,7  | 56,2  | 57,7  | 80,6  | 115,4  | 108    | 171,4  | 175,5  | 99,9  | 166,6  | 112,4                                   | 287,25 | 0,95   | 0,71 | 5,27   | 3,95 | 5,72   | 10,17 | 4,19  | 1,43 |      |
| San Isidro           | 243,5  | 294,2 | 379,9 | 513,6 | 498,8 | 474,4 | 523,2  | 544,7  | 701,9  | 808,1  | 687,3   | 747,2  | 719,4                                   | 114,87 | 0,67   | 0,88 | 1,33   | 1,65 | 3,82   | 6,67  | 5,58  | 4,72 |      |
| General san Martín   | 116,1  | 119,1 | 121,5 | 168,5 | 213,1 | 218,8 | 329,1  | 357    | 458,8  | 501,4  | 497,4   | 493,1  | 476,4                                   | 183,46 | 0,68   | 0,69 | 2,97   | 2,56 | 5,23   | 12,35 | 5,72  | 4,11 |      |
| Pilar                | 27,5   | 21,6  | 37    | 46,7  | 50,5  | 58,9  | 78,8   | 79,8   | 214,2  | 120,9  | 116,2   | 104,1  | 117,8                                   | 186,55 | 2,11   | 2,07 | 5,89   | 4,31 | 5,03   | 12,67 | 10,77 | 5,32 |      |
| Tres de Febrero      | 141,6  | 99,8  | 168,4 | 281,3 | 313,7 | 319,1 | 307,2  | 430,4  | 587    | 544,8  | 570,3   | 556,4  | 481,3                                   | 116,95 | 0,82   | 0,72 | 1,7  | 1,84 | 3,14   | 5,46  | 6,11  | 5,56 |      |
| Escobar              | 34,9   | 24,4  | 32,5  | 37,2  | 79,4  | 79,4  | 108,2  | 106,5  | 147,3  | 106,6  | 102,5   | 107,7  | 174,2                                   | 210,03 | 61   | 1,96 | 2,55   | 5,46 | 3,84   | 4,42  | 8,9   | 8,45 | 5,64 |
| Zona Sur             | 95,9   | 102,3 | 98,3  | 110,7 | 132   | 208,7 | 194,6  | 404,6  | 293,45 | 400,73 | 391,83  | 330    | 387,63                                  | 103,03 | 99,19  | 1,12 | 0,94   | 3,93 | 3,07   | 4,52  | 12,48 | 5,34 | 2,92 |
| Berazategui          | 21,4   | 31,5  | 31,1  | 42,7  | 44,7  | 76,5  | 58,6   | 127,8  | 139,9  | 123,9  | 139,4   | 149,6  | 173,8                                   | 173,83 | 1,75   | 1,37 | 4,93   | 3,52 | 4,49   | 9,48  | 4,45  | 2,72 |      |
| Lomas de Zamora      | 96   | 113,2 | 159,6 | 138,1 | 183,9 | 269,8 | 319,3  | 492,8  | 438,9  | 483    | 407,1   | 488,3  | 584,5                                   | 232,6  | 0,86   | 0,68 | 3,27   | 2,79 | 4,12   | 16,78 | 5,13  | 3,01 |      |
| Almirante Brown      | 66,6   | 70,7  | 61,8  | 61,9  | 105,3 | 115   | 158,9  | 471,8  | 229,8  | 466,3  | 498,8   | 234,5  | 253,5                                   | 138,59 | 1,04   | 1,03 | 5,11   | 3,59 | 5,14   | 12,26 | 3,73  | 1,56 |      |
| Avellaneda           | 199,4  | 193,9 | 140,3 | 200,2 | 193,9 | 373,3 | 241,6  | 526    | 365,2  | 529,7  | 522   | 447,6  | 538,7                                   | 21,16  | 0,81   | 0,67 | 2,42   | 2,39 | 4,33   | 11,4  | 8,04  | 4,38 |      |

Referencias: <sup>(a)</sup>Precios calculados en dólares. No incluye terrenos en *countries*; <sup>(b)</sup>incluye rancho, casilla, local no construido para habitación y pieza en hotel familiar o pensión; <sup>(c)</sup>refiere a propietarios, solo de la vivienda (sin documentación probatoria); <sup>(d)</sup>incluye viviendas deshabitadas por venta o alquiler, por ser segundas residencias o por otras razones no especificadas. El total de viviendas sobre el cual se calcula el porcentaje no incluye a las viviendas en construcción.

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (2010, 2022) y publicaciones del Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires (2012; 2015; 2016)

Finalmente, la disponibilidad de información más desagregada para la CABA permite profundizar el análisis, identificando las dinámicas al interior de la jurisdicción. A partir de la Tabla 8 podemos reconocer las lógicas del mercado de la vivienda según comunas y señalar que, aquellas donde más vivienda nueva se construye (13 y 14), no es donde más se necesita (atendiendo a la relación población y viviendas disponibles) sino que es donde más vale el metro cuadrado. Inversamente, las comunas 4, 7 y 8, que conforman el sur de la ciudad y concentran las condiciones sociohabitacionales más desfavorables, son las que observan una ratio más bajo entre cantidad de viviendas según población y donde menos vivienda nueva se construye. Según señala Cosacov (2012), hay también un predominio de las tipologías de vivienda orientadas a segmentos de alta renta (casas suntuosas y lujosas), que parecieran responden a estrategias de valorización financiera antes que a las demandas habitacionales de la población.

Tabla 8. Comunas de la CABA según población, vivienda y dinámica inmobiliaria (en absolutos y porcentajes). Censos 2010 y 2022

| Comuna    | Absolutos               |   |                                      |                                   |                                     | Porcentajes             |   |                                      |                                   |                                     | Ratio viviendas/<br>población 2022 |
|-----------|-------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|           | Total de población 2022 | Total de viviendas particulares, censo 2022 | Viviendas ociosas y subocupadas 2010 | Metros cuadrados construidos 2022 | Valor del metro cuadrado 2022 (USD) | Total de población 2022 | Total de viviendas particulares, censo 2022 | Viviendas ociosas y subocupadas 2010 | Metros cuadrados construidos 2022 | Valor del metro cuadrado 2022 (USD) |                                    |
| Comuna 1  | 223.282                 | 136.185                                     | 32.806                               | 88.421                            | 1.875                               | 7,16                    | 8,31  | 11,57                                | 3,69                              | 7,67                                | 0,61                               |
| Comuna 2  | 158.368                 | 109.754                                     | 30.948                               | 178.499                           | 1.978                               | 5,07                    | 6,70  | 10,92                                | 7,46                              | 8,10                                | 0,69                               |
| Comuna 3  | 195.462                 | 111.907                                     | 21.729                               | 78.415                            | 1.432                               | 6,26                    | 6,83  | 7,67                                 | 3,28                              | 5,86                                | 0,57                               |
| Comuna 4  | 230.945                 | 101.524                                     | 12.075                               | 41.127                            | 1.266                               | 7,40                    | 6,20  | 4,26                                 | 1,72                              | 5,18                                | 0,44                               |
| Comuna 5  | 193.859                 | 107.271                                     | 17.466                               | 99.959                            | 1.628                               | 6,21                    | 6,55  | 6,16                                 | 4,18                              | 6,66                                | 0,55                               |
| Comuna 6  | 203.784                 | 108.006                                     | 18.187                               | 120.059                           | 1.711                               | 6,53                    | 6,59  | 6,42                                 | 5,01                              | 7,00                                | 0,53                               |
| Comuna 7  | 216.832                 | 101.999                                     | 14.641                               | 100.223                           | 1.542                               | 6,95                    | 6,22  | 5,16                                 | 4,19                              | 6,31                                | 0,47                               |
| Comuna 8  | 204.842                 | 71.280                                      | 6.219                                | 24.402                            | 974                                 | 6,56                    | 4,35  | 2,19                                 | 1,02                              | 3,99                                | 0,35                               |
| Comuna 9  | 169.538                 | 76.171                                      | 9.592                                | 62.466                            | 1.393                               | 5,43                    | 4,65  | 3,38                                 | 2,61                              | 5,70                                | 0,45                               |
| Comuna 10 | 171.797                 | 84.382                                      | 11.750                               | 85.443                            | 1.479                               | 5,51                    | 5,15  | 4,14                                 | 3,57                              | 6,05                                | 0,49                               |
| Comuna 11 | 203.491                 | 103.933                                     | 14.056                               | 195.104                           | 1.607                               | 6,52                    | 6,34  | 4,96                                 | 8,15                              | 6,58                                | 0,51                               |
| Comuna 12 | 236.294                 | 121.272                                     | 16.464                               | 221.303                           | 1.834                               | 7,57                    | 7,40  | 5,81                                 | 9,24                              | 7,51                                | 0,51                               |
| Comuna 13 | 265.199                 | 146.543                                     | 27.197                               | 522.925                           | 2.023                               | 8,50                    | 8,94  | 9,59                                 | 21,84                             | 8,28                                | 0,55                               |
| Comuna 14 | 249.016                 | 153.721                                     | 35.380                               | 348.593                           | 2.079                               | 7,98                    | 9,38  | 12,48                                | 14,56                             | 8,51                                | 0,62                               |
| Comuna 15 | 197.903                 | 104.816                                     | 14.972                               | 227.210                           | 1.613                               | 6,34                    | 6,40  | 5,28                                 | 9,49                              | 6,60                                | 0,53                               |
| TOTAL     | 3.120.612               | 1.638.764                                   | 283.482                              | 2.394.148                         | 24.433                              | 100                     | 100   | 100                                  | 100                               | 100                                 | 0,53                               |

Fuente: elaboración personal sobre datos de censos del INDEC (2010; 2011)

## **Reflexiones finales**

En este artículo presentamos un análisis estadístico y geográfico, con base censal, de algunos indicadores demográficos, sociohabitacionales y del mercado de la vivienda en la RMBA, centrados en 2022 y tomando como referencia series históricas variadas con base en los años 1980, 2001 o 2010. Procuramos así, avanzar en el reconocimiento de la estructura urbana metropolitana, sus patrones de desigualdad socioterritorial y, fundamentalmente, identificar tendencias de profundización o cambio, asociadas a la reestructuración neoliberal vigente desde finales de 1970.

En primer lugar, observamos la relación entre el peso poblacional de este gran aglomerado urbano y el resto del territorio nacional y de la provincia de Buenos Aires. Tomando en consideración las tesis sobre primacía y macrocefalia urbana, notamos que, en los casos de los partidos del interior, los crecimientos poblacionales en niveles cercanos o apenas superiores a la media (rondando el 25 %) se corresponden con los partidos que participan del circuito de la producción y la logística. Con independencia de esta tendencia de crecimiento, también identificamos otra, mucho más dinámica, dada por otros factores como el componente decisional en las pautas de movilidad y residencia de la población y los cambios en las formas de empleo. Encontramos así, partidos de la Corona 3, un poco más allá de esta, o incluso más, en torno al eje costero de Ruta Provincial N° 11, que experimentaron incrementos del 60 al 90 % poblacional entre 2001 y 2022. En concordancia con la literatura clásica, el desarrollo productivo promueve el crecimiento de población y el desarrollo urbano; pero en estas latitudes, la principal fuente de atracción poblacional está dada por la aglomeración promovida por actividades terciarias.

Atendiendo a las reconfiguraciones al interior de la RMBA, en segundo lugar, advertimos sobre la reversión del patrón de crecimiento anular, motorizado por la expansión hacia la periferia de lógicas de ocupación del suelo de baja densidad, en áreas con poca cobertura de servicios urbanos. Frente a ello, advertimos sobre la necesidad de tomar en consideración los criterios de compacidad en el desarrollo urbano y la planificación y destacamos el crecimiento moderado que observa la Corona 1, siendo este un anillo urbanísticamente consolidado, con dotación satisfactoria de infraestructura y servicios y con mayores posibilidades de aumentar su densidad.

En tercer lugar y complementando el punto anterior, la mirada en términos sectoriales también permitió dar cuenta de las tendencias de complejización del patrón de desigualdad sociohabitacional. Las diferencias norte-sur características en la RMBA, se fueron debilitando en los últimos diez años y, en efecto, el corredor oeste observó un mayor dinamismo inmobiliario, por encima del tradicionalmente privilegiado corredor norte. De todos modos, estos resultados ponen de manifiesto la necesidad de profundizar en estas indagaciones y analizar qué sucede al interior de estos patrones sectoriales.

En diálogo con esto, y en una suerte de clave explicativa de las tendencias anteriormente señaladas, por último, reflexionamos sobre el desempeño del mercado inmobiliario en esta ciudad y los efectos en el territorio de la progresiva desregulación de la vivienda y la valorización del suelo. Corroboramos las tesis sobre el desacople entre el desarrollo del mercado de la vivienda y las necesidades sociohabitacionales que se hacen más evidentes al interior de las jurisdicciones. Por ejemplo, partidos con dinámicas inmobiliarias fuertemente condicionadas por el crecimiento de las urbanizaciones cerradas, como General Rodríguez, Escobar, Pilar y Berazategui, presentan altos niveles de déficit habitacional, de viviendas desocupadas y experimentaron fuertes alzas en los precios del suelo desde 2010 a 2016.

En la CABA, por su parte, también verificamos un desacople al advertir que las comunas donde más se construyó en los últimos diez años (comunas 13 y 14) no son aquellas donde se observó mayor crecimiento demográfico o déficit habitacional.

La lectura en clave de anillos y sectores aún resulta fértil para poner de manifiesto procesos que reestructuran la ciudad a escala metropolitana. Reconocemos la validez y utilidad de los estudios urbanos de escala local, centrados en los actores sociales, en las dinámicas de conflicto y en las formas de producción y reproducción del espacio urbano. Sin embargo, con este aporte, procuramos rescatar la importancia del reconocimiento de la estructura urbana para entender las transformaciones socioterritoriales y sus persistencias.

## Referencias

- Abba, A. P., Goicoechea, M. E., Furlong, L., Susini, S. y Laborda, M. (2015). El mapa social de la Región Metropolitana de Buenos Aires en 2010: una caracterización de la estructura socio-territorial y una mirada a las transformaciones recientes a partir de los mapas sociales. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Metrópolis en mutación* (pp. 17-33). Café de las Ciudades.
- Ares, S. y Mikkelsen, C. (2014). Dinámica socioterritorial de las localidades menores del Partido de General Pueyrredon, un escenario de cambios y continuidades. En A. Fernández Equiza (Comp.), *Geografía, el desafío de construir territorios de inclusión* (pp. 403-416). Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires.
- Baer, L. E. y Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, 42(126), 5-25.
- Blanco, J. (2005). Localización industrial y movilidad asociada en la Región Metropolitana de Buenos Aires. En *Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina*. Universidade de São Paulo.
- Borsdorf, A., Bähr, J., & Janoschka, M. (2002). Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt. *Geographica Helvetica*, 57(4), 300-310.
- Bozzano, H. (2007). Buenos Aires desde sus orígenes. Transformaciones territoriales y mutaciones productivas. En J. Borello (Coord.), *Aproximaciones al mundo productivo de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. UNGS.
- Castells, M. (1972). *La cuestión urbana*. Siglo Veintiuno editores.
- Castells, M. (1973). La urbanización dependiente en América Latina. *Revista IVUPLAN*, (8), 2-18.
- Chiozza, E. M. (1983). La integración del Gran Buenos Aires. En J. L. Romero y L. A. Romero (Eds.), *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos* (tomo II). Editorial Abril.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *EURE*, 25(76), 5-27.
- Cosacov, N. (2012). *A más m<sup>2</sup>, mayor déficit habitacional. Paradojas del mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires* [informe]. Laboratorio de Políticas Públicas. [https://lppargentina.org.ar/wp-content/uploads/2014/05/NC.A\\_ms\\_m2\\_mayor\\_dficit\\_habitacional.pdf](https://lppargentina.org.ar/wp-content/uploads/2014/05/NC.A_ms_m2_mayor_dficit_habitacional.pdf)
- Cuervo, L. M. (2004). Desarrollo económico y primacía urbana en América Latina. Una visión histórica-comparativa. En A. C. Torres Ribeiro (Comp.), *El rostro urbano de América Latina* (pp. 77-114). CLACSO.

- Di Virgilio, M. M., Najman, M. y Brikman, D. (2018). Génesis de las desigualdades territoriales: una mirada histórica de los procesos de configuración de las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires. *Andamios*, 16(39), 47-76.
- Di Virgilio, M. y Vio, M. (2009). *La Geografía del proceso de formación de la región metropolitana de Buenos Aires* (versión preliminar). Texas: Latin American Housing Network. <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. *Nueva Sociedad*, (243), 79-91.
- Fachelli Oliva, S. I., Goicoechea, M. E. y López Roldán, P. (2015). Trazando el mapa social de Buenos Aires: Dos décadas de cambios en la ciudad. *Población de Buenos Aires*, (21), 7-43.
- Ferrando, L., Sagua, M. y Ares, S. (2022). ¿Cómo crece el Eje 11? Estudio de la reciente dinámica poblacional y habitacional en la franja costera de los Partidos de General Pueyrredon y Mar Chiquita (2001-2020). *Caminos geográficos*, (3), 27-51.
- Fritzsche, F. y Vio, M. (2000). Especialización y diversificación industrial en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 26(79), 25-45.
- Goicoechea, M. E. (2016). *Distritos Creativos en el sur de la Ciudad de Buenos Aires (2008-2015). Renovación urbana y nuevas lógicas de segregación* [Tesis doctoral, Universidad de Buenos Aires]. Argentina. <https://www.redalyc.org/journal/5596/559659099014/>
- Goicoechea, M. E. (2018). Una mirada al desarrollo urbano en la ciudad de Buenos Aires bajo la hipótesis de micro-segregación: explorando sus tendencias y alcances. En S. Vidal-Koppmann (Comp.), *Dinámica socio-espacial de regiones metropolitanas: claves para el análisis de un fenómeno complejo* (pp. 135-170). IMHICIHU-CONICET.
- Goicoechea, M. E. y Abba, A. (2020). Geografías de la desigualdad en el nuevo milenio: los mapas sociales de la Buenos Aires metropolitana. *Notas de Población*, (110), 213-242.
- Goicoechea, M. E. y Arqueros Mejica, M. S. (2024). Espacios del terciario ¿tendencias de reestructuración urbana en contextos de industrialización? *Cadernos da Metrópole*, 27(62).
- Gorelik, A. y Silvestri, G. (1991). *Imágenes al sur. Sobre algunas hipótesis de James Scobie para el desarrollo de Buenos Aires*. Seminario de Crítica. Instituto Arte Americano e Investigaciones Estéticas.
- Guevara, T. (2015). *¿La ciudad para quién?: transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Gutman, M. y Hardoy, J. (2007). *Buenos Aires 1536-2006. Historia Urbana del Área Metropolitana*. Ed. Infinito.
- Herzer, H. (Comp). (2008). *Con el corazón mirando al sur*. Espacio.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (1980). *Censo Nacional de Población y Vivienda, 1980*. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (1991). *Censo Nacional de Población y Vivienda, 1991*. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2001). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2001*. INDEC.

- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010*. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2022*. INDEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2024). *Región Metropolitana Buenos Aires: Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 39 partidos de la provincia de Buenos Aires*. [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022\\_rmba.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/poblacion/censo2022_rmba.pdf)
- Jaramillo, S. (1990). El desenvolvimiento de la discusión sobre la urbanización latinoamericana: ¿Hacia un nuevo paradigma de interpretación? En M. Unda (Ed.), *La investigación urbana en América Latina. Caminos recorridos y por recorrer viejos y nuevos temas* (pp. 35-75). Ciudad.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad* (cuarta edición). Ediciones Península.
- Ley Provincial 14.087 de 2009 (2009, 23 de diciembre). *Crea un nuevo municipio sobre sectores del territorio perteneciente al actual partido de Chascomús, al que se denominará partido de Lezama*. <https://normas.gba.gob.ar/ar-b/ley/2009/14087/2794>
- Linares, S., Di Nucci, J. y Velázquez, G. (2016). Cambios en el sistema urbano. En G. Velázquez (Dir.), *Geografía y Calidad de vida en Argentina. Análisis regional y departamental* (2010) (pp. 67-82). UNICEN.
- Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires (2012). *Distribución territorial del precio de oferta de Terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. GCBA.
- Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires (2015). *Distribución territorial del precio de oferta de Terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. GCBA.
- Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires (2016). *Distribución territorial del precio de oferta de Terrenos en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. GCBA.
- Parracone, L. y Ares, S. (2022). Reconfiguraciones territoriales en la costa atlántica bonaerense: cruces entre cambio demográfico y bienestar. *Journal de Ciencias Sociales*, 10(19), 4-27.
- Pérez, P. (2015). Las heterogeneidades en la producción de la urbanización y los servicios urbanos en América Latina. *Territorios*, 34, 87-112.
- Preteceille, E. y Queiroz Ribeiro, L. C. (1999). Tendências da segregação social em metrópoles globais e desiguais: Paris e Rio de Janeiro nos anos 80. *EURE*, 25(76), 79-102.
- Rodríguez Vignoli, J. (2001). *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?* Serie Población y Desarrollo N° 16. Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE).
- Romano, B. (2024). *Me quedo al sur. La invención de Las Lomitas en la provincia de Buenos Aires*. Fundación Tejido Urbano.
- Rougier, M. (Comp.). (2023). *Escenarios del desarrollo industrial bonaerense (1820-2020)*. Ediciones Bonaerenses.
- Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Documentos de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (Serie Azul) N° 35. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F., Cáceres, G. y Cerdá, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 27(82), 21-42.
- Santos, M. (2010). *A urbanização desigual*. EDUSP.

- Schteingart, M. y Torres, H. (1973). La estructura espacial interna de la Región Metropolitana de Buenos Aires en 1970. *Revista Interamericana de Planificación*, 7(26), 725-770.
- Scobie, J. R. y Ravina de Luzzi, A. (1983). El centro, los barrios y el suburbio. En J. L. Romero y L. A. Romero (Eds.), *Buenos Aires: Historia de cuatro siglos* (tomo II). Editorial Abril.
- Segura, R. (2014). El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales: desajustes entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas. *Working Paper series*, 65. [desiguALdades.net](http://desiguALdades.net).
- Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-reg/Lineamientos-Estrategicos-para-la-Region-Metropolitana-de-Buenos-Aires.pdf>
- Torres, H. (1975). Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires. *Desarrollo Económico*, 15(58), 281-306.
- Torres, H. (1993). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Serie Difusión N° 3. SICyT, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE*, 27(80), 33-56.
- Vapñarsky, C. (1995). Primacía y macrocefalia en la Argentina: la transformación del sistema de asentamiento humano desde 1950. *Desarrollo Económico*, 35(138), 227-254.
- Vecslir, L. y Rodríguez, L. (2018). Centros Comerciales a Cielo Abierto como política de renovación de las centralidades tradicionales en el Conurbano Bonaerense. *Territorios*, 38, 15-40.
- Vecslir, L., Blanco, J., Nerome, M., Sciutto, F., Maestrojuañ, P. y Rodríguez, L. (2018). *Un corredor sin autopista: Centralidad y movilidad cotidiana en el sur de la región metropolitana de Buenos Aires*. Café de las Ciudades.
- Velázquez, G. (2000). El proceso de urbanización en la Argentina: de la primacía a la fragmentación socioespacial. *Tiempo y Espacio*, (9-10), 5-22.
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Editorial Dunken.
- Ward, P. (2012). Segregación residencial: la importancia de las escalas y de los procesos informales de mercado. *Quid* 16, (2), 72-105.