

Mercado inmobiliario y problemática habitacional en Argentina post crisis 2001

Mg. Silvia Agostinis

CBC

sagostinis@gmail.com

Lic. Verónica Di Francesco

CBC

vdfrancesco@arnet.com.ar

Introducción

La crisis de 2001 que puso fin a la paridad cambiaria, (1peso = un dólar), impactó de manera diferencial en los distintos sectores de la economía. En la presente ponencia intentaremos abordar el impacto que dicho proceso tuvo en el mercado inmobiliario que ya para el año 2003 mostraba claros signos de reactivación que reafirmaban la continuidad del proceso de segregación urbana iniciado en la década anterior (Agostinis, 1999). Lo novedoso de este periodo fue que el mercado inmobiliario se constituyó en una de las principales opciones de inversión para el excedente de renta generado en otros sectores productivos, entre ellos el agro exportador. En este contexto resulta necesario preguntarse ¿de qué manera incide esta transferencia de especulación financiera al mercado inmobiliario, ya de por sí especulativo?, ¿quiénes y con qué expectativas invierten y hacia qué sector potencial dirigen dicha inversión?, ¿de qué manera afecta dicha especulación la relación entre el precio de las propiedades y los salarios?, ¿qué sucede con el mercado de alquiler?, ¿cuál es y cuál debería ser el rol del Estado en materia habitacional en este contexto? Estas son algunas de las preguntas que guían las reflexiones en torno a la relación entre mercado inmobiliario, vivienda como objeto mercancía, política habitacional y profundización de la segregación urbana.

La situación del mercado inmobiliario luego de la salida de la convertibilidad

En un estudio efectuado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a principios de 2008, puede leerse: “Tras la devaluación, el mercado inmobiliario se ha constituido como una de las principales opciones de inversión ante un escenario de caída del precio real del dólar y bajas tasas de interés. (...) la inversión inmobiliaria continuó creciendo, impulsada esta vez por las demandas del sector agrícola exportador, empresarios textiles, profesionales independientes, ejecutivos e inversores extranjeros, escindiéndose de las determinantes históricas del sector: la oferta disponible de crédito hipotecario y la obra pública.” (CEDEM-GCBA, 2008, p. 102).

Tal como se da cuenta en la cita precedente en este período se entremezclan viejos y nuevos aspectos. Entre los primeros vale destacar que *los ladrillos* se instalan una vez más como un reservorio de valor, si bien desde una concepción remozada respecto de épocas pretéritas, en las que se lo asociaba a ciertos comportamientos de la vasta población inmigrante que se afincó en este país. Entre los nuevos están el hecho, no menor, que la mayoría de las transacciones se hacen en efectivo. En efecto, del total de las compras efectuadas durante el 2007 en la Ciudad de Buenos Aires (98.021), menos del 10% se concretaron merced a un crédito hipotecario. No obstante vale aclarar que esta proporción aumentó lentamente desde el 2002 cuando sólo un 4% de las compras se realizaron de ese modo (3.265). Mientras que entre 1998 y 2001, esa proporción oscilaba entre un 25% y 26% según el año (CEDEM-GCBA, 2008).

Pero habida cuenta de los acontecimientos que se sucedieron desde diciembre de 2001 es atinado preguntarse ¿quiénes son los compradores que disponen de efectivo?. Entre ellos están los ahorristas que comienzan a recuperar, en 2004, sus fondos acorralados en el sistema financiero desde diciembre de 2001. Es por ello que en dicho año comienza a destacarse entre los compradores un grupo de mayor edad que adquiere una segunda o tercera propiedad frente a los jóvenes que, en la década anterior, compraban su primera vivienda, (www.reporteinmobiliario.com). Cabe preguntarse entonces ¿cómo incidirá esta transferencia de especulación financiera al mercado inmobiliario, ya de por sí especulativo?

Una de las consecuencias a destacar de este proceso es el distanciamiento que se produce entre el precio de las propiedades y los salarios. En las tres décadas previas a la debacle financiera e institucional de 2001 los precios de las propiedades se iban acomodando a los ingresos de los posibles compradores. La brecha existente actualmente es explicada como una combinación

producto de la conjunción de la devaluación asimétrica y el corralito financiero (www.reporteinmobiliario.com).

Los impactos de esta situación se trasladaron también al ámbito de los alquileres. Son coincidentes los análisis que hablan de la existencia de una disminución de viviendas en alquiler frente al aumento de la demanda que no puede satisfacer su necesidad a través de la compra. Parece obvio decir que un bien escaso se valoriza en períodos como este. Sin embargo, debemos tener presente que hay una demanda de otro tipo que, aunque concentrada en ciertas áreas de la ciudad, contribuye tanto a la escasez como al aumento de los valores locativos: los turistas. Así, mientras que luego de la pesificación el alquiler le significaba a los propietarios una renta del 4% anual sobre el precio de la propiedad, en la actualidad oscila entre 6,7% y 10%, dependiendo de la zona (CEDEM-GCBA, 2008).

La construcción de viviendas nuevas también se vio estimulada por la existencia de fondos buscando un lugar seguro de inversión, fondos provenientes en gran medida de las ganancias generadas por el sector agrícola. En el Diario La Nación del 16 de Abril de 2008 se planteaba que dicho sector eligió el mercado inmobiliario para invertir porque: “Los inmuebles demostraron que, tras superar profundas crisis, no se deprecian en el largo plazo, no pueden ser confiscados y son exportables, especialmente con el boom del turismo que experimentamos en nuestro país en los últimos cinco años”.

Conocer quiénes y con qué expectativas invierten y hacia qué sector potencial dirigen dicha inversión resulta de importancia porque definirá las características de lo construido en cuanto a dimensiones, calidad, servicios y localización. Características que no sólo aportarán al proceso de segregación espacial preexiste, sino que tenderán a profundizarlo.

Algunas cifras de lo construido en la ciudad de Buenos Aires entre el 2002 y 2007 dan cuenta de lo dicho. A lo largo de estos seis años la tendencia ha sido construir unidades más pequeñas, de alta calidad y con buenas ubicaciones en términos de accesibilidad, servicios y entorno urbano. Así, entre 2002 y 2004, los departamentos de uno y dos ambientes representaban el 44% de las construcciones nuevas, mientras los de tres y cuatro –los típicos para una familia tipo- oscilaban alrededor del 52/54%. A partir de 2005 estas proporciones se revierten. Año tras años aumenta la incidencia de las unidades más pequeñas hasta llegar al 2007, año en el cual las dos terceras partes de los departamentos son de uno y dos ambientes. Respecto de las características constructivas, en

2002 el 83% de esas nuevas edificaciones estaban integradas por las categorías sencillas y confortables. Paulatinamente esta preeminencia va dando paso a las lujosas y suntuosas¹ con una situación de igualación total en 2005, año partir del cual las primeras superan por algunos puntos a las segundas.

En cuanto las zonas, durante los años 2002/2007 fueron cinco los barrios en los cuales se concentraron las nuevas viviendas, acumulando el 45% de ellas al finalizar el período. Ellos son en orden decreciente: Palermo, Caballito, Villa Urquiza, Belgrano y Almagro. Por su parte Nuñez, cuya accesibilidad se vio mejorada por la extensión de la línea de subterráneos, ha mantenido un número importante de dichas construcciones a lo largo de todo el período, si bien en menor cuantía. Otros, como Flores y Villa Crespo, con un despasejo número de emprendimientos durante los primeros años, aparecen con una tendencia más consolidada de crecimiento a partir de 2006. Sin embargo, vale tener presente que la disminución de terrenos disponibles y el alza de los precios permiten inferir cambios en la primacía de los barrios con la consecuente extensión de las fronteras. Extensión en la que se conjugan vecindad con los barrios líderes y buena accesibilidad a los medios de transporte. Un ejemplo de ello es Palermo Dead, curiosa denominación que intenta apropiarse de los aspectos que hacen de Palermo un barrio codiciado y por otra parte, referenciar su verdadera ubicación a partir del vocablo *dead*, muerte en inglés, en las proximidades del cementerio de Chacarita².

Un párrafo aparte merece Puerto Madero. Esta zona de la ciudad era parte del puerto, con sus típicos docks que ya sin actividad, se interponían entre la ciudad y el río. Hacia principios de los noventa se decide, siguiendo otras experiencias mundiales, recuperarla para la localización de actividades financieras, comerciales, turísticas, recreativas y residenciales. Así se incorporaron 170 has. urbanizadas a la ciudad que, habiendo sido tierras estatales, fueron vendidas a particulares. Hoy se contabilizan ocho mil residentes permanentes y una circulación diaria de veintidos mil personas entre los que se cuentan quienes trabajan en las empresas, hoteles, restaurantes y comercios de la zona; aunque, según proyecciones, se espera que esas cifras se dupliquen para el año 2011, junto al número de locales comerciales y de oficinas.

¹ Vale aclarar que la diferenciación entre los dos grupos de categorías está dado por la existencia o no de ciertos servicios que dan cuenta de niveles de confort asociados a categorías constructivas como por ejemplo ascensor con acceso privado, en el caso de las lujosas, y en las suntuosas *amenities* (piscina, solarium, parrilla, gimnasio, espacios verdes, salón de usos múltiples, lavandería, etc.).

² A los ya conocidos Palermo Soho, Hollywood, Sensible, Freud, Chico, Viejo y Nuevo se agregaron Alto, Queens (es parte de Villa Crespo), Green (que se extiende hasta Almagro), el ya comentado Dead y, si de extender las fronteras se trata, un posible Palermo Industrial que se ubicaría en torno a La Paternal. (La Nación, 3-05- 2007).

Las únicas obras que restan concluir son las del Dique 1, que según los desarrolladores de estos proyectos, constituirán un barrio diferencial dentro de Puerto Madero³ por la exclusividad de las propuestas⁴, pensadas y dirigidas al comprador *Premium* o *ultra rich* ⁵.

Pero este fenómeno no es exclusivo de la ciudad de Buenos Aires, si bien aquí su intensidad es mayor, ya que la seducción de los ladrillos nacionales por la alta rentabilidad, extiende su atracción hacia todo aquel sector que acumula riqueza. En ciudades como Villa María, Río Cuarto, Rosario, Rafaela, ubicadas en el corredor sojero también el sector agroexportador, ha participado en su doble condición de inversor y comprador, en proyectos inmobiliarios de envergadura, lo que llevó a un desarrollista ha afirmar que el *boom inmobiliario* es parte del efecto derrame de los ingresos sostenidos del campo, lo que ha contribuido a federalizar el fenómeno⁶.

La generación de riqueza en otras zonas y ciudades del interior del país conforme las economías regionales se fueron afianzando en su desarrollo, también atrajo la mirada de los desarrollistas tanto nacionales como internacionales que comenzaron a instalar sus oficinas en el país deseosos de captar inversiones para sus proyectos.

Diversidad de actores en un escenario complejo

¿Cuáles son las consecuencias de este sinnúmero de edificaciones dirigidas a sectores de muy alto nivel de ingresos? Sería necio negar los aspectos positivos que este *boom inmobiliario* supone, especialmente en cuanto a la generación de puestos de trabajo directos e indirectos; como también sería necio negar la alta rentabilidad que los inversores están obteniendo o negar los efectos encadenados de la especulación inmobiliaria sobre los precios de las propiedades en general, con las consecuencias ya mencionadas en cuanto al valor de los alquileres, cuyos aumentos están totalmente desenganchados de la evolución de los salarios. Esta situación reduce aún más las posibilidades de acceso a una vivienda para la mayoría de la población, quienes incorporados como productores (mano de obra) de manera secundaria se convierten en “consumidores fallidos”⁷

³ En esta zona los valores actuales se triplicaron respecto al período de la convertibilidad. (Revista Apertura, 2007).

⁴ Además de viviendas y oficinas están planeados: centro cultural, hoteles y spa internacional, amarras, salones de convenciones.

⁵ Según lo definiera Eduardo Braun, presidente de Sotheby's Internacional Realty Argentina“(…) son los mismos que adquieren arte y propiedades de lujo en Nueva York, París y Londres”. (Revista Apertura, 2007, p.108).

⁶ Gustavo Ortolá Martínez (La Nación, 16-04-2008).

⁷ El término “consumidor fallido” es tomado de Bauman (2008) y adquiere sentido en el contexto definido por la sociedad de consumidores, en el cual los individuos son interpelados a partir de su capacidad de consumo. Según los

(Bauman, 2008) debido a su incapacidad de consumo. Asimismo la estructura urbana se va modificando dada la ampliación de las fronteras de las zonas donde estos emprendimientos tienen lugar tanto porque comienza a escasear el recurso tierra como por el alza en el valor de la misma, incidiendo en el precio final de las unidades.

Esta ampliación hacia áreas bien localizadas pero ocupadas por otros sectores sociales⁸ conlleva varios procesos desde cambios en la normativa urbana, necesarias para que las nuevas inversiones resulten redituables según las proyecciones, hasta el desplazamiento de los antiguos residentes y actividades modificando el perfil urbano preexistente. Los conflictos que este proceso genera sacarán a la luz a un sinnúmero de actores con capacidades y recursos dispares, tal como sucedió en la ciudad de Buenos Aires durante el año 2006. En dicho año los vecinos del barrio de Caballito preocupados por lo que denominaron “edificación indiscriminada” lograron que la justicia obligue al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a suspender los permisos para construcción de torres en un radio de 16 manzanas. Un mes más tarde, en diciembre, otro fallo de la justicia frenó obras en 45 manzanas de Las Cañitas y La Imprenta. El entonces jefe de gobierno, Jorge Telerman, suspendió obras nuevas en Caballito, Palermo, Nuñez, Coghlan, Villa Pueyrredón y Villa Urquiza. Rápidamente salieron al cruce las empresas constructoras afectadas reclamando seguridad jurídica para construir y calificando a la medida como “corralito urbano”. Se sumaron a la polémica la Asociación de Empresarios de la Vivienda y la Sociedad Central de Arquitectos. Finalmente la legislatura y, previo tratamiento en audiencia pública, sancionó la ley 2359 que exige la presentación de certificados extendidos por las empresas prestatarias de servicios públicos en el sentido de garantizar la provisión de los servicios de agua, cloaca, gas y luz, los cuales no se verán afectados por la nueva demanda (Clarín, 3-08- 2007).

Asimismo este florecimiento inmobiliario sería la causa que explica el aumento de los desalojos tanto de inmuebles ocupados ilegalmente en la ciudad de Buenos Aires, como por la no renovación de contratos de alquiler por parte de los propietarios, quienes frente a la revalorización de sus propiedades optaron por explorar la posibilidad de venta. Según fuentes de la Defensoría Porteña, en 2006 fueron desalojadas 12.438 personas y 11.400 lo fueron en los primeros cinco meses de

preceptos de la cultura consumistas el consumo es accesible a todos, en tanto la mayor o menor capacidad es explicada por la voluntad y los desempeños individuales., convirtiéndose en el principal factor de estratificación social. Así la excelencia o ineptitud de rendimiento consumista determina la inclusión o exclusión del sujeto, siendo la exclusión del individuo el resultado de falencias personales y no una falla del sistema.

⁸ La zona sur de la ciudad, en especial en los barrios de San Telmo, La Boca y Barracas es posible reconocer el proceso comentado. Los tres barrios se caracterizan por su próxima localización con el microcentro y una buena infraestructura de comunicación con el resto de la ciudad.

2007 (La Nación, 15-07- 2007). Esta última cifra se elevaría a 24 mil personas para todo el 2007 (Página 12, 7-01-2008), lo que equivale a decir que cada día 65 personas quedan en la calle.

Frente a este complejo escenario es que amerita preguntarse si pudo haberse previsto que los ladrillos renacerían como reservorio de valor luego de que fueran incautados los depósitos en las entidades bancarias en diciembre de 2001. ¿Era acaso previsible que los sectores agroexportadores volcaran sus ganancias extraordinarias al mercado inmobiliario no sólo como compradores sino como inversores en proyectos? ¿Pudieron haberse dispuesto medidas tendientes a intervenir en el mercado, para frenar una especulación exacerbada conforme avanzaba el *boom inmobiliario* y todos los precios eran arrastrados hacia arriba (valor de las propiedades y alquileres)? ¿Es previsible que el capital especulativo lo continúe siendo y que la *mano oculta del mercado* distribuya inequitativamente riquezas, recursos, bienes? O será más apropiado hablar de los efectos y daños colaterales producto de una sucesión de acontecimientos que se sumaron a la matriz del Estado mínimo instalado en los noventa, como el corralito financiero y las ganancias extraordinarias del campo.

Reflexiones Finales

Es en este contexto en el cual debemos considerar ciertas cuestiones vinculadas a la producción de la vivienda tales como: la finitud del recurso tierra, que enfrentan ciudades consolidadas, como la Ciudad de Buenos Aires y que cuestionan la construcción de viviendas como política pública frente al problema de acceso a la vivienda de vastos sectores sociales.

Asimismo, el aumento del precio de la tierra eleva consecuentemente el precio total final de las construcciones, ya sean nuevas o usadas. Pero mientras este incremento es positivo para los propietarios; resulta negativo para los no propietarios. Para los primeros genera satisfacción porque sus bienes se valorizan, aumentan sus expectativas de renta para quienes tienen propiedades en alquiler o las adquirieron como inversión. Mientras que para los que alquilan, los que estaban gestionando un crédito y los que estaban ahorrando, el horizonte se ensombrece ya que ven reducirse sus posibilidades de acceso a la vivienda.

La existencia de ciertas áreas con valores internacionales afectan los precios internos del resto de las propiedades, a partir de estimular la especulación de estas inversiones. Esta internalización con su consecuente segmentación del mercado rejerarquiza aún más, en su dinámica, ciertas áreas de la ciudad, como el corredor norte, incorpora nuevas de la mano de políticas públicas de recuperación

de tierras estatales, tal el caso de Puerto Madero y, se expande a zonas que estando bien localizadas, se caracterizaban por concentrar población asalariada y edificaciones fabriles abandonadas, como Barracas y La Boca. Se generan así zonas netamente diferenciadas entre sí por calidad de construcciones, diseño, estética, destinatarios, en un proceso que profundiza la segregación urbana existente.

Finalmente, y releando a Engels en sus escritos de 1887 sobre la problemática habitacional encontramos que ya por entonces planteaba: “(...); es el alza formidable de los alquileres, una mayor aglomeración de inquilinos en cada casa y, para algunos, la imposibilidad de encontrar albergue. Y esta penuria de la vivienda da tanto que hablar porque no afecta sólo a la clase obrera, sino igualmente a la pequeña burguesía.” (p. 19). “Lo cierto, sin embargo, es que ya hoy existen en las grandes ciudades edificios suficientes para remediar en seguida, si se les diese un empleo racional, toda verdadera penuria de la vivienda.” (p. 35). Han pasado 121 años.

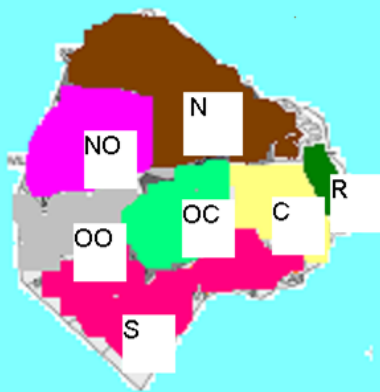
Ciudad de Buenos Aires
MULTIVIVIENDAS NUEVAS SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES
Años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007

| <i>Cantidad de ambientes</i> | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | TOTAL | |
|--|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| | 1.653 | 9.537 | 9.358 | 14.994 | 24.568 | 24.282 | 84.392 | % |
| 1 | 9,30% | 12,60% | 13,00% | 11,90% | 15,30% | 30,20% | 15.453 | 18,30% |
| 2 | 34,80% | 31,70% | 30,90% | 43,10% | 45,00% | 35,90% | 32.720 | 38,80% |
| 3 | 34,60% | 38,10% | 35,60% | 31,50% | 29,50% | 26,80% | 26.018 | 30,80% |
| 4 | 19,70% | 14,30% | 17,10% | 10,30% | 8,50% | 6,20% | 8.419 | 10,00% |
| 5 | 1,30% | 2,80% | 2,60% | 2,40% | 1,30% | 0,70% | 1.388 | 1,60% |
| 6 y más | 0,30% | 0,50% | 0,80% | 0,80% | 0,40% | 0,20% | 394 | 0,50% |
| | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | | 100,00% |
| Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de la Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) y de la Dirección de Fiscalización de Obras y Catastro. | | | | | | | | |

Ciudad de Buenos Aires
VIVIENDAS EXISTENTES Y VIVIENDAS NUEVAS
POR ZONAS

| | Viviendas 2001 | | | | Viviendas Nuevas 2002/07 |
|----------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|--------------------------|
| | Total | Satisfac. | Básica | Insufic. | |
| | 1.008.867 | 905.453 | 56.503 | 46.911 | 85.627 |
| NORTE | 32,8% | 34,2% | 21,3% | 18,8% | 37,7% |
| CENTRO | 14,0% | 13,5% | 14,1% | 24,2% | 5,5% |
| OESTE CENTRAL | 19,8% | 20,3% | 15,7% | 15,3% | 23,2% |
| OESTE OESTE | 6,9% | 7,2% | 6,7% | 2,5% | 5,6% |
| OESTE NORTE | 13,2% | 13,8% | 11,2% | 4,6% | 20,2% |
| SUR | 13,2% | 11,0% | 31,0% | 34,6% | 5,6% |
| PTO. MADERO | 0,1% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 3,2% |

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Edificación 2005, DGEYC-GCBA y La Situación Habitacional en la Argentina. Año 2001. Ciudad de Buenos Aires. SSDUYV y Universidad Nacional de Quilmes



ZONAS:

N:: Retiro, Recoleta, Palermo, Belgrano, Núñez, Saavedra, Coghlan, Chacarita, Colegiales y Villa Crespo.

NO: Villa Pueyrredón, Villa Urquiza, Villa del Parque, Devoto, Villa Ortúzar, Agronomía, Paternal, Santa Rita y Villa Mitre.

OO: :Floresta, Villa Luro, Liniers, Vélez Sarfield, Versalles, Villa Real y Monte Castro

OC: Almagro, Boedo, Caballito, Flores y Pque. Chacabuco.

C: San Nicolás, Montserrat, San Telmo, La Boca, Constitución, San Cristóbal y Balvanera.

S: Barracas, Pque. Patricios, Nva. Pompeya, V.Soldati, V. Lugano, V. Riachuelo y Pque. Avellaneda.

R: Puerto Madero

Referencias Bibliográficas

- Agostinis, S. (1999), Ciudad: exclusividad y pobreza, en Filmus, D. (comp), *Los noventa. Política, sociedad y cultura en América Latina y Argentina de Fin de Siglo*, (1ª ed.). Buenos Aires: Eudeba/FLACSO, 259-275.
- Bauman, Z. (2008), *Vida de consumo*, (1ª ed. 1ª reimp.). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Bourdieu, P. (2005), *Las estructuras sociales de la economía*, (reimp.). Buenos Aires: Manantial
- Castells, M. (1982), *La Cuestión Urbana*, (8ª. ed.) México: Siglo XXI
- CEDEM, GCBA (2008), Mercado Inmobiliario en *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*, N° 23, de <http://www.buenosaires.gov.ar/areas/cedem>
- Engels, F. (1980), *Contribución al problema de la vivienda*, (publicado de acuerdo con el texto de la edición de 1887). Moscú: Progreso.
- Gutiérrez, A. (1998), Estrategia habitacional, familia y organización doméstica. *Cuadernos de Antropología Social* N° 10. Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires, 151-165.
- Lo Vuolo, R.; Barbeito, A.; Pautassi, L.; Rodríguez, C. (1999), *La pobreza... de la política contra la pobreza* (1ra Ed.). Buenos Aires: Miño y Dávila Editores- Ciepp.
- Quiroga, C. (2007), Dónde están las oportunidades, *Revista Apertura*, Edición 168, agosto. 98-123
- Svampa, M. (2005), *La sociedad excluyente. La argentina bajo el signo del neoliberalismo*, (1ª ed.). Buenos Aires: Taurus.
- UNQ-SSDUV, (2007), *La Situación Habitacional en la Argentina. Año 2001. Total País y Ciudad de Buenos Aires*, de <http://www.vivienda.gov.ar>
- Torrado, S. (2004), *La herencia del ajuste. Cambios en la sociedad y la familia*, Buenos Aires: Capital Intelectual, Colección Claves para todos.
- Torrado, S. (2004), Ajuste y cohesión social. Argentina: modelo para no seguir. *Revista Tareas*, Nro. 117, mayo-agosto. CELA, Justo Arosemena, Panamá, 15-24. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/tar117/torrado.rtf>
- Torres, H. (1998), Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las élites. *El nuevo milenio y lo Urbano. Seminario de Investigación Urbana*. Buenos Aires: Instituto de investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, UBA.
- Torres, H. (2001). Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. *EURE (Santiago)*, mayo, vol.27, no.80, p.33-56. ISSN 0250-7161.
- Diarios Clarín, La Nación, La Razón y Página/12 ediciones impresas años 2007 y 2008.
- <http://www.reporteinmobiliario.com>