

UAI-UFLO-UCU
CIAU 1
I CONGRESO DE INVESTIGACION EN ARQUITECTURA&URBANISMO
19-20 de Noviembre de 2025

Auspicio de Universidad Atlántida / Universidad Católica de Santa Fé /
Universidad San Pablo de Tucuman / Universidad de Mendoza / Universidad
Privada de Santa Cruz de la Sierra-Bolivia

**RECONFIGURACIÓN Y AUMENTO DE PRECIOS DEL ESPACIO
RESIDENCIAL: EL ÁREA METROPOLITANA ROSARIO**

Cintia Ariana Barenboim¹

Palabras claves: mercado inmobiliario, precios, exclusión residencial y
Área Metropolitana de Rosario.

Resumen

Las localidades de Funes y Roldán han experimentado un crecimiento sostenido como espacios de esparcimiento y residencia para sectores de ingresos medios y altos en el noroeste del Área Metropolitana Rosario. Eso es debido a su entorno natural, precios accesibles en sus inicios y mejoras en conectividad vial. Con el tiempo, pasaron de ser destinos de fin de semana a convertirse en centros residenciales permanentes, diversificando su oferta en barrios abiertos, cerrados, clubes de campo y más recientemente, condominios verticales.

Sin embargo, no todas las tipologías de desarrollo se encuentran en ambas localidades: los clubes de campo y condominios en altura son exclusivos de Funes, mientras que Roldán se caracteriza por un predominio de barrios abiertos y pocos barrios cerrados, lo que refleja diferencias en perfil socioeconómico, grado de consolidación urbana y enfoque del mercado inmobiliario.

En Funes, los precios por metro cuadrado varían ampliamente. En barrios abiertos, las viviendas de dos dormitorios van desde 950 U\$/m² (Funes Norte) hasta 1.700 U\$/m² (Los Morros). Los barrios cerrados superan los 2.200 U\$/m² en promedio, con máximos de 2.600 U\$/m² (Aguadas). El club de campo Kentucky lidera con 3.200 U\$/m², reflejando la consolidación de Funes como destino exclusivo, bien conectado con Rosario y con servicios de alto nivel.

Roldán, en comparación, ofrece una alternativa más económica. Los valores en barrios abiertos oscilan entre 780 y 1.100 U\$/m², y en barrios cerrados entre 1.200 y 1.800 U\$/m². No cuenta con clubes de campo, lo que marca una diferencia clave respecto a Funes. Esta ciudad mantiene un perfil más accesible, ideal para familias jóvenes o inversores con menor capital inicial.

Ambas ciudades muestran transformaciones urbanas significativas, pero Funes se encuentra en una etapa de mayor madurez con menor disponibilidad de terrenos, lo que encarece los precios y restringe el ingreso de nuevos compradores. Roldán, aún en expansión, conserva márgenes para la valorización futura de sus propiedades.

Finalmente, la oferta de alquiler permanente en el corredor noroeste es muy reducida, lo cual limita opciones para quienes buscan residencias sin comprar.

¹ Cintia Ariana Barenboim es Doctora Arquitecta con sede en CAEAU-UAI y CURDIUR/CONICET-UNR.

Comprender las diferencias de precios y etapas de desarrollo resulta clave para planificar estrategias inmobiliarias y urbanas adecuadas.

Introducción

Las áreas metropolitanas han experimentado un profundo proceso de reconfiguración territorial caracterizado por la expansión urbana, la diversificación de sus espacios residenciales y un sostenido incremento en los precios del suelo y la vivienda, durante las últimas décadas. Diversos estudios en Argentina, han señalado que estos procesos responden a transformaciones estructurales en la economía regional, la mejora en la conectividad vial y la búsqueda de nuevas formas de habitar vinculadas al entorno natural y a una mejor calidad de vida. La expansión hacia las periferias metropolitanas, se consolida entonces como una alternativa residencial atractiva para sectores medios y altos, lo que genera una revalorización progresiva del suelo y una diferenciación creciente entre distintas áreas (Ciccolella, 1999; Prévot Schapira, 2001).

La creciente demanda habitacional impulsada por estos grupos sociales se ha traducido en una presión sostenida sobre el mercado inmobiliario metropolitano, dando lugar a una valorización diferencial del territorio y profundizando los procesos de fragmentación socioespacial (Pírez, 2016). Este fenómeno no solo refleja la dinámica de acumulación del capital en el espacio urbano, sino también la transformación de las periferias en escenarios de especulación inmobiliaria, donde los precios del suelo se definen más por expectativas de inversión que por necesidades habitacionales reales.

En este marco, la producción de la ciudad se encuentra dominada principalmente por dinámicas de mercado desreguladas y con una débil intervención del Estado. La situación favorece la consolidación de una urbanización desigual, caracterizada por la coexistencia de enclaves residenciales cerrados y ciertos sectores populares con infraestructura precaria. Predomina así una lógica de mercado que prioriza la rentabilidad y la exclusividad por sobre la integración urbana y la equidad territorial, generando un patrón de desarrollo fragmentado y excluyente (Guzmán Ramírez & Hernández Sainz, 2013).

En este contexto, el Área Metropolitana de Rosario (AMR) es una de las de mayor desarrollo del país. Esta comprende un conjunto dinámico y heterogéneo de 28 localidades ubicadas al sur de la provincia de Santa Fe, unidas por la cercanía geográfica, compartiendo un proceso de conformación histórica y problemáticas comunes (ECOM, 2014). Asimismo, se estructuran en torno a la ciudad central Rosario a partir de ámbitos comerciales, productivos, servicios e infraestructuras regionales, contando con un puerto y terminales que constituyen uno de los mayores centros de exportación del país.

Particularmente, el corredor noroeste conformado por las ciudades de Funes y Roldán, ofrecieron a la población rosarina un lugar de esparcimiento, recreación y descanso por sus condiciones naturales. Si bien el origen está estrechamente vinculado a la instalación del ferrocarril a fines del siglo XIX, en los años setenta es cuando se inicia el proceso de suburbanización, a partir de operaciones de venta subdividiendo los predios rurales para viviendas de fin de semana. Recién a fines de los noventa comienzan aparecer nuevas formas de residencia (barrios cerrados, clubes de campo) orientado a los sectores sociales de ingresos altos y medio-altos, sumado a la ejecución de obras públicas viales de gran envergadura que mejoran las condiciones de conectividad y movilidad.

En las últimas dos décadas se evidencia un proceso de crecimiento excesivo de la planta urbana consumiendo gran parte del suelo rural para ser incorporado al mercado de tierra urbana y suburbana. Los loteos fueron transformándose para viviendas permanente, a los que se agregan barrios cerrados, clubes de campo, barrios abiertos y nuevas tipologías de condominios, incorporando la densificación vertical. Asimismo, surge la alternativa del alquiler para fin de semana y alquiler temporario.

En este contexto, el objetivo principal de la ponencia es analizar la progresiva ocupación de suelo a través de los nuevos desarrollos habitacionales y su consecuente valorización en las localidades de Funes y Roldán. La metodología se basa en un abordaje analítico, a partir del análisis de contenido de documentos escritos y gráficos, relevamientos de sitios web de desarrolladoras y entrevistas semi-estructuradas a actores claves para completar la información.

1 Expansión urbana y tipologías residenciales emergentes

El corredor noroeste se consolida como uno de los principales ejes de crecimiento del AMR, donde localidades como Funes y Roldán se destacan por combinar dinámicas de suburbanización, desarrollo inmobiliario intensivo y cambios en la estructura socioeconómica regional. Entre los años 2001 y 2022, en términos demográficos, Funes presentó un incremento poblacional del 261%, mientras que Roldán alcanzó un 267%, reflejando no solo el crecimiento vegetativo, sino también una importante migración interna, desde Rosario y otras zonas del noroeste argentino. Factores como la búsqueda de una mejor calidad de vida, acceso a vivienda, y condiciones ambientales más favorables han sido determinantes en este proceso (INDEC, 2001; 2010; 2022).

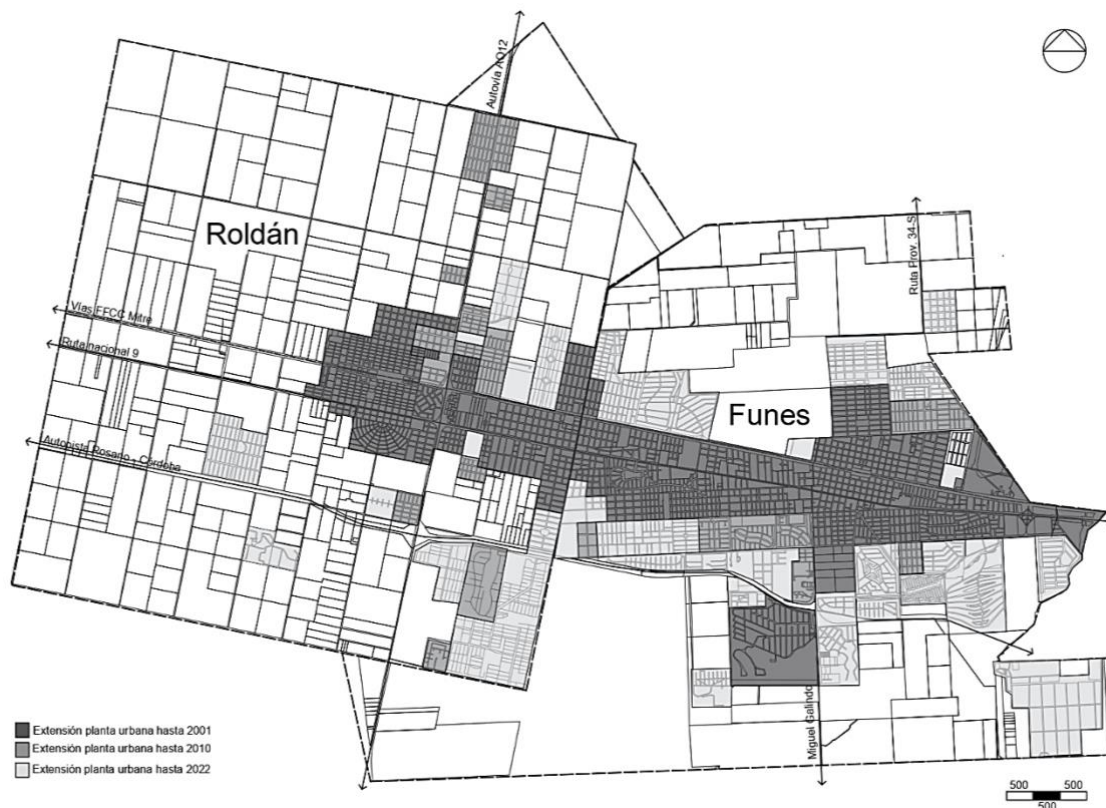
El crecimiento poblacional ha sido acompañado por una expansión física del suelo urbanizado, que en promedio aumentó un 302% en el corredor. Aunque ambas localidades han crecido de manera significativa, el ritmo y las características de este crecimiento han variado. Durante la primera década del período analizado (2001–2010), Roldán presentó una mayor tasa de ocupación de suelo (149%) en comparación con Funes (117%). Sin embargo, en la década siguiente (2010–2022), esta tendencia se invirtió: Funes alcanzó una expansión del 184%, superando a Roldán, que registró un 158%. Cabe señalar que el nuevo Plan Estratégico Urbano Territorial de Roldán (2020) prohibió la realización de barrios cerrados para evitar la fragmentación lo que genere que algunos emprendimientos elijan Funes u otras localidades del área metropolitana.

En relación con la densidad poblacional en las áreas urbanizadas, ambas ciudades han mostrado un aumento moderado, aunque con diferencias: Funes pasó de 8 a 9,5 habitantes por hectárea, y Roldán de 12 a 13,6. Estos valores reflejan un proceso de intensificación en el uso del suelo urbano, aunque todavía con densidades relativamente bajas en comparación con otras áreas metropolitanas, lo que implica una urbanización más dispersa y extensiva (Barenboim, 2024).

La aparición de nuevas tipologías residenciales ha sido un factor clave en la transformación urbana del corredor noroeste. Tradicionalmente estructurado en torno a un tejido urbano compacto y lineal sobre la Ruta Nacional 9, el territorio ha incorporado gradualmente nuevas formas de ocupación residencial, incluyendo barrios cerrados, barrios abiertos, condominios, clubes de campo y estancias (Barenboim, 2023). Estas tipologías, vinculadas al modelo de urbanización extensiva y privada, han producido alteraciones significativas en los

patrones tradicionales de uso del suelo, pasando de rural a residencial, y generando fragmentación en el amanzanamiento tradicional.

Plano 1. Expansión de la planta urbana del Corredor Funes Roldán



Fuente: Elaboración propia en base a medición de fotografías *Google Earth* (2023)

Funes se caracteriza por una mayor diversidad tipológica, incluyendo 11 barrios cerrados (13,63%), 10 barrios abiertos (15,91 %), 4 clubes de campo y estancias (13,10%), e incluso una incipiente presencia de 8 condominios.² En cambio, en Roldán hay 8 barrios abiertos, pero con superficie en planta mayor (33,73%) y prácticamente la mitad de barrios cerrados 7,2 % (6 barrios), estando algunos aún en ejecución.

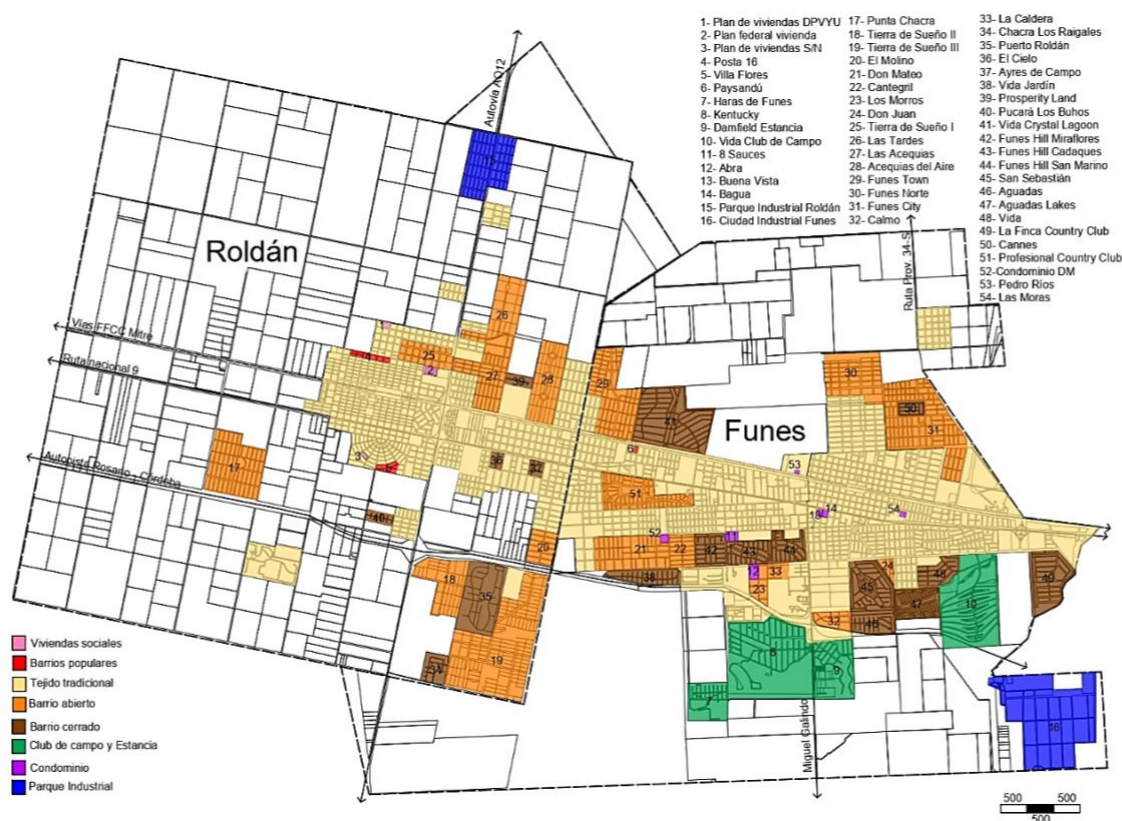
Lo antedicho se vincula a que cuando se estaba realizando la actualización normativa, específicamente el Plan Estratégico Urbano Territorial de Roldán, no se podían realizar barrios cerrados. Posteriormente cuando se sancionó en el año 2020, bajo la Ordenanza N° 1097, directamente prohibió los barrios cerrados al igual que los clubes de campo (Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, 2020). Además, se observa la ausencia total de clubes de campo, estancias y condominios.

Un aspecto crítico de esta expansión ha sido la limitada presencia de barrios populares y vivienda social. En Roldán existen dos barrios populares y algunas unidades de vivienda social (0,31% del territorio), mientras que en Funes la

² Estancia Damfield es un emprendimiento inmobiliario y deportivo en Funes que incluye equipamientos deportivos (cancha de fútbol, rugby, tenis, gimnasio, club house, etc.). También estaba previsto añadir una parte residencial como club de campo pero en julio de 2024, el gobernador de Santa Fe, emitió un decreto que paralizó las obras señalando que el proyecto era *inviable* desde el punto de vista técnico por los riesgos hídricos.

vivienda social está completamente ausente, y solo se registra un barrio popular (0,02%). Esta carencia evidencia una falta de políticas públicas inclusivas y de planificación integral, profundizando la exclusión residencial de los sectores más vulnerables (Jajamovich, 2012).

Plano 2. Prototipos residenciales del Corredor Funes Roldán.



Fuente: Elaboración propia en base a fotografías *Google Earth* (2023).

En suma, el proceso de urbanización del corredor Funes-Roldán ha estado fuertemente influenciado por dinámicas del mercado, transformaciones en los estilos de vida y lógicas de consumo residencial. Mientras Funes ha tendido hacia una expansión más diversificada y compacta, Roldán enfrenta desafíos asociados a la dispersión urbana y a un menor dinamismo inmobiliario.

La introducción de nuevas tipologías residenciales ha redefinido el paisaje urbano y plantea nuevos retos en términos de provisión de infraestructura, servicios básicos y cohesión social. La consolidación futura del corredor dependerá en gran medida de la capacidad de implementar políticas urbanas más equitativas y sostenibles.

2 Dinámica inmobiliaria y precios de suelo

La composición del mercado inmobiliario en el corredor noroeste, se distingue por una oferta diversificada y una demanda en crecimiento, impulsada principalmente por sectores medios y altos en busca de mejores condiciones de vida, mayor seguridad, contacto con el entorno natural y desarrollos habitacionales modernos. Esta expansión ha generado un mercado activo y competitivo, donde la disponibilidad de terrenos y la variedad en tipos de vivienda (barrios abiertos, barrios cerrados, clubes de campo y condominios) se ajustan

a diferentes perfiles y necesidades. La demanda, cada vez más informada y exigente, se ve reflejada en una valorización sostenida del suelo, aunque con diferencias notorias entre ambas localidades debido a sus particularidades sociales y urbanas.

En cuanto a los precios del suelo si tomamos de referencia el año 2023, se observa una considerable variabilidad dentro de cada localidad y tipología residencial, determinada por factores como la accesibilidad, el tamaño del lote, los amenities ofrecidos, la calidad de infraestructuras y equipamientos deportivos disponibles. Por ejemplo, en Funes, los barrios abiertos con los valores más altos son Cantegril, Don Juan y La Calera, con precios que oscilan entre 160 y 190 U\$/m². En contraste, en Roldán, los barrios más caros son Tierra de Sueños II y El Molino, con precios que varían entre 76 y 88 U\$/m². En el extremo opuesto, los precios más bajos en Funes se encuentran en barrios como Funes Town y Funes Norte, con valores entre 71 y 85 U\$/m², mientras que en Roldán el barrio Punta Chacra registra un precio mínimo de 52 U\$/m² (Barenboim, 2025).

Respecto a los barrios cerrados, la disparidad es aún más marcada. En Funes, los desarrollos más exclusivos como Funes Hill Cadaqués alcanzan los 320 U\$/m², seguido por San Sebastián con 287 U\$/m², mientras que en Roldán el barrio más caro, Puerto Roldán, se encuentra en torno a los 115 U\$/m². Los barrios cerrados más accesibles en Funes son Vida Crystal Lagoon (120 U\$/m²) y La Finca (131 U\$/m²), mientras que, en Roldán, Pucará Los Buhos presenta precios de 65 U\$/m². Por su parte, los clubes de campo en Funes muestran una amplia gama, desde los 300 U\$/m² en Kentucky, 220 U\$/m² en Haras de Funes y 150 U\$/m² en Vida Club de Campo, reflejando distintas calidades y servicios ofrecidos (Barenboim, 2025).

Esta diversidad de precios y tipologías genera un abanico amplio de opciones para distintos tipos de compradores, que cada vez cuentan con más información. Los barrios más consolidados, es decir, aquellos completamente terminados y con baja disponibilidad de lotes, experimentan un aumento en la demanda y, en consecuencia, una mayor valorización de los terrenos.

Por otro lado, los emprendimientos en fase de construcción, como Vida Crystal Lagoon, promocionan lotes urbanizados a precios más accesibles, dirigidos tanto a viviendas permanentes como de fin de semana, con la expectativa de que su valor aumente conforme avance la urbanización y se consolide la infraestructura. Finalmente, una diferencia significativa que atraviesa toda la oferta residencial entre ambas localidades es que los precios de terrenos en Funes son, en promedio, casi el doble que, en Roldán, tanto en barrios abiertos como cerrados. Esta disparidad no solo responde a la ubicación geográfica y la calidad de las infraestructuras disponibles, sino también a la mayor demanda y posicionamiento de Funes como una opción más exclusiva y consolidada, mientras que Roldán ofrece alternativas más accesibles y en proceso de expansión. La zona más valorizada se ubica principalmente entre la autopista Córdoba – Rosario y la avenida Illia, consolidándose como el núcleo central inmobiliario.

Tabla 1. Precio promedio del m2 en terrenos según cada desarrollo en el Corredor Noroeste.

Localidad	Barrios Abiertos	Cantidad lotes	Sup lote (m2)	Precio U\$/m2	Barrios cerrados	Cantidad lotes	Sup. lote (m2)	Precio U\$/m2
Funes	Funes Town	880	800	71	Funes Hill San Marino	274	800 a 1600	300
	Funes City	1810	530	100	Funes Hill Cadaqués	300	800	320
	Funes Norte	1100	510	85	Funes Hill Miraflores	208	800	306
	Cantegril	334	500	190	San Sebastián	587	800 a 1200	287
	Don Juan	100	500	160	Aguadas	284	800	180
	Los Morros	89	4400	155	Aguadas Lake	500	500 a 600	190
	La Cardera	50	1200	180	Vida	294	800 a 1300	225
	Don Mateo	857	540	135	Vida Crystal Lagoon	1042	600 a 1200	120
	Calmo	100	500 a 1000	---	Vida Jardin	más 200	457	262
	Profesional Country Club		396	140	La Finca	443	800	131
					Cannes	194	457	180
Roldán	Tierra de Sueños I	480	400 a 900	64	Puerto Roldán	400	1054	115
	Tierra de Sueños II	1100	360 a 1100	88	Chacra Los Raigales	50	1823	70
	Tierra de Sueños III	4000	360 a 1000	66	Pucará Los Buhos	45	1269	65
	Las Tardes	880	500 a 600	64	Ayres de Campo	25	1000	---
	Las Acequías	816	585 a 830	66	Cielo	37	800	75
	Acequías del Aire	1069	585 a 835	---	Prosperity Land	15	1269	65
	El Molino	350	450 a 1300	76				
	Punta Chacra	1470	378 a 1000	48				

Fuente: Elaboración propia sobre avisos del diario *La Capital* y Revista *Mercado Inmobiliario* 2023 (2025).

Plano 3. Barrio cerrado Vida, Funes.

Plano 4. Barrio abierto Funes City



Fuente: Zonaprop, 2024.



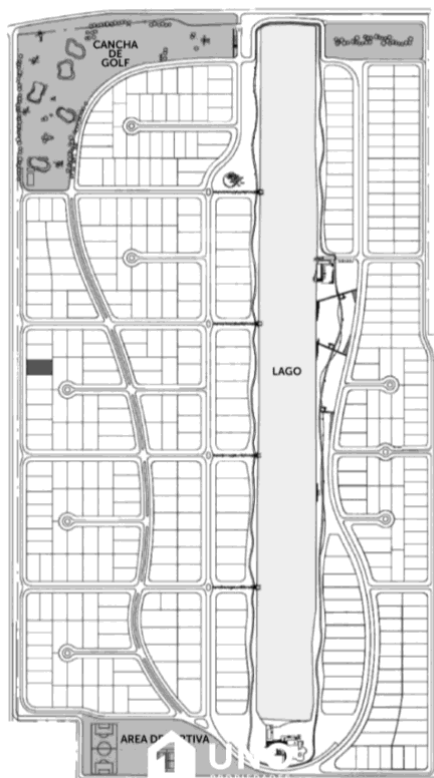
Fuente: Gilli Inmobiliaria, 2024.

Plano 5. Club de campo Kentucky, Funes.

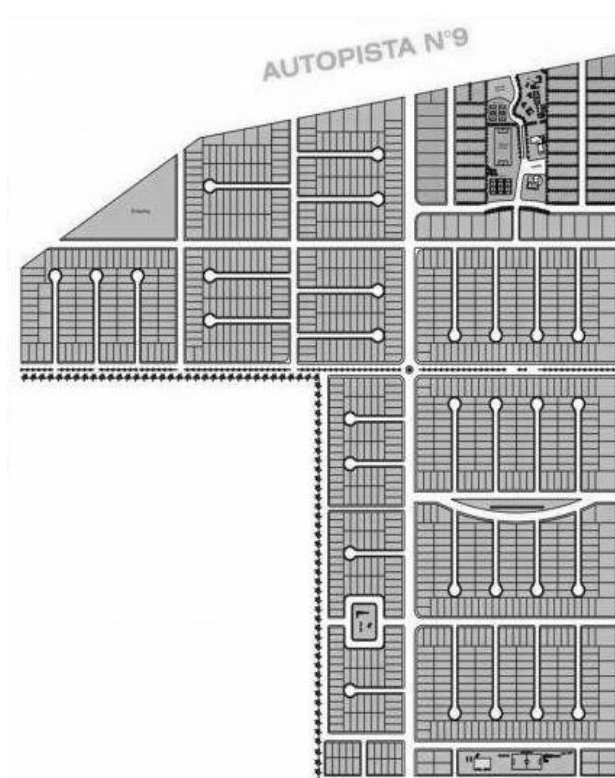


Fuente: Cosapropiedades, 2024.

Plano 6. Barrio cerrado *Puerto Roldán* Plano 7. Barrio abierto *Tierra de Sueños 2, Roldán*



Fuente: Uno propiedades, 2023.



Fuente: Kasas Inmobiliaria, 2023.

3 Precios de viviendas

La oferta inmobiliaria está claramente dominada por viviendas unifamiliares en Funes y Roldán, siendo una característica habitual en las localidades pequeñas del AMR. Aunque en los últimos años han comenzado a desarrollarse algunos condominios que ofrecen departamentos, incluso en altura, estos representan una proporción muy reducida del total y no llegan a configurar un mercado significativo. Por lo tanto, el mercado local se sostiene principalmente en la oferta de casas, donde predominan las de dos y tres dormitorios. La mayoría de estas cuentan con una antigüedad que oscila entre uno y quince años, siendo escasa la disponibilidad de unidades a estrenar. Este contexto permite analizar con mayor precisión las diferencias en el valor del metro cuadrado construido, el tamaño de los lotes y las tipologías predominantes en cada zona, aspectos fundamentales para comprender la dinámica del mercado inmobiliario regional.

A. Viviendas de dos dormitorios

En Funes, los barrios abiertos presentan una gran variabilidad en los precios, que oscilan entre 950 U\$/m² (Funes Norte) y 1.700 U\$/m² (Los Morros y La Cardera), lo que evidencia una dispersión significativa en los valores según ubicación y calidad. Las zonas más accesibles, como Funes Norte, Funes City y Funes Town, se caracterizan por viviendas de características estándar y localizaciones menos privilegiadas. En contraste, barrios como Don Mateo, Cantegril y Don Juan registran precios superiores, atribuibles a mejores calidades constructivas, urbanización cuidada y ubicaciones más estratégicas. En Roldán, los valores son considerablemente menores, fluctuando entre 780

U\$/m² (Tierra de Sueños I) y 1.100 U\$/m² (El Molino), con una media general situada alrededor de 900 a 1.050 U\$/m². Esta diferencia refleja el posicionamiento de Roldán como una alternativa más económica para familias, con una amplia oferta de lotes de diferentes tamaños y una significativa disponibilidad de viviendas de dos dormitorios.

Por otro lado, los barrios cerrados concentran las propuestas residenciales de mayor valor en la región. Los precios en estos desarrollos oscilan entre 1.950 U\$/m² (Funes Hill San Marino) y 2.600 U\$/m² (Aguadas), con una media que supera los 2.200 U\$/m². Proyectos como San Sebastián, Vida y los tres sectores de Funes Hill se destacan por su diseño urbano, seguridad y equipamientos exclusivos, lo que incrementa notablemente los valores. Este segmento está orientado a un público de alto poder adquisitivo que prioriza la calidad de vida, la exclusividad y la cercanía a Rosario. En Roldán, aunque también existen barrios cerrados, los precios son considerablemente más accesibles, ubicándose entre 1.200 U\$/m² (Chacra Los Raigales, Ayres de Campo) y 1.800 U\$/m² (Cielo), con Puerto Roldán como el desarrollo más caro, alcanzando un promedio de 1.500 U\$/m². A pesar de contar con características similares como seguridad y espacios comunes, esta diferencia de precios responde al perfil económico del público objetivo, la infraestructura urbana general y la proximidad a centros urbanos importantes.

Finalmente, los clubes de campo representan el segmento más exclusivo y costoso dentro del mercado inmobiliario local. El Club de Campo Kentucky lidera con un valor de hasta 3.200 U\$/m², consolidándose como el desarrollo más premium de la zona. Le sigue Haras de Funes con precios cercanos a los 2.000 U\$/m², ofreciendo también grandes lotes, amenities de alta gama y un marcado carácter exclusivo. Por el contrario, Roldán no cuenta con ofertas en este segmento, lo que refleja una diferencia estructural importante en el desarrollo urbano de ambas localidades. Mientras Funes se orienta claramente hacia un público con alto poder adquisitivo, Roldán mantiene un perfil más accesible y familiar.

Tabla 2. Precio promedio del m2 en casas de dos dormitorios según cada desarrollo en el Corredor Noroeste 2023.

Localidad	Barrios Abiertos	Sup lote (m2)	Sup cubierta (m2)	Precio USS/m2	Barrios cerrados	Sup. lote (m2)	Sup cubierta (m2)	Precio USS/m2
Funes	Funes Town	800	100	1100	Funes Hill San Marino	800 a 1600	180	1950
	Funes City	530	100	1050	Funes Hill Cadaqués	800	170	2000
	Funes Norte	510	95	950	Funes Hill Miraflores	800	170	2000
	Cantegril	500	130	1500	San Sebastián	800 a 1200	165	2400
	Don Juan	500	125	1500	Aguadas	800	150	2600
	Los Morros	4400	123	1700	Vida	800 a 1300	180	2400
	La Cardera	1200	125	1700				
	Don Mateo	540	130	1600				
	Profesional Country Club	396		1200				
Roldán	Tierra de Sueños I	400 a 900	100	780	Puerto Roldán	1054	160	1500
	Tierra de Sueños II	360 a 1100	110	820	Chacra Los Raigales	1823	120	1200
	Tierra de Sueños III	360 a 1000	115	980	Pucará Los Buhos	1269	130	1400
	Las Tardes	500 a 600	100	1050	Ayres de Campo	1000	104	1200
	Las Acequías	585 a 830	100	1000	Cielo	800	148	1800
	Acequías del Aire	585 a 835	100	1000	Prosperity Land	1269	120	1230
	El Molino	450 a 1300	120	1100				
	Punta Chacra	378 a 1000	112	900				

Fuente: Elaboración propia sobre avisos del diario *La Capital* y Revista *Mercado Inmobiliario* 2023 (2025).

B. Viviendas de tres dormitorios

Los precios de las viviendas de tres dormitorios en barrios abiertos presentan una amplia variabilidad en ambas localidades. En Funes, los desarrollos más costosos se encuentran mejor localizados en Los Morros y La Cardera, donde el precio promedio alcanza los 1.850 U\$/m². Le siguen Cantegril y Don Mateo, con valores cercanos a los 1.800 U\$/m², asociándose estos sectores con mayores estándares en urbanización. En contraste, los barrios abiertos con precios más accesibles son hacia el norte de la Ruta 9, Funes Norte (1.200 U\$/m²), Funes

City y Funes Town, cuyos precios oscilan entre 1.350 y 1.400 U\$/m², reflejando características más convencionales y ubicaciones menos privilegiadas. Por su parte, en Roldán, el rango de precios en barrios abiertos es más homogéneo y en general más bajo que en Funes, con un mínimo de 1.000 U\$/m² en Tierra de Sueños I y III, hasta un máximo de 1.300 U\$/m² en El Molino. Desarrollos como Las Acequías y Acequías del Aire mantienen valores intermedios, en torno a 1.200 U\$/m², señalando una oferta residencial moderadamente diversificada. En lo que respecta a barrios cerrados, se observa un claro aumento en los valores por metro cuadrado, acorde con el nivel de exclusividad e equipamientos ofrecidos. En Funes, Aguadas presenta el precio más elevado, con un promedio de 2.800 U\$/m², seguido por San Sebastián y Vida, que registran valores en torno a los 2.600 U\$/m². Los desarrollos Funes Hill, con precios que fluctúan entre 2.000 y 2.200 U\$/m² se distinguen por su diseño urbano, seguridad y equipamientos de alta calidad. En el caso de Roldán, los barrios cerrados mantienen precios inferiores en comparación con Funes, con Puerto Roldán como el más caro (1.700 U\$/m²), mientras que Cielo, Pucará Los Buhos y Chacra Los Raigales oscilan entre 1.400 y 1.800 U\$/m². Ayres de Campo y Prosperity Land, con valores alrededor de 1.400 y 1.500 U\$/m² respectivamente, completan la oferta de este segmento. Finalmente, los clubes de campo, sector de alta exclusividad, al igual que en la viviendas de dos dormitorios se concentran únicamente en Funes, destacándose Kentucky con un precio de hasta 3.300 U\$/m², mientras que Roldán no cuenta con desarrollos de esta naturaleza, evidenciando una diferencia estructural del mercado.

Tabla 3 Precio promedio del m² en casas de tres dormitorios según cada desarrollo en el Corredor Noroeste 2023.

Localidad	Barrios Abiertos	Sup lote (m ²)	Sup cubierta (m ²)	Precio USS/m ²	Barrios cerrados	Sup. lote (m ²)	Sup cubierta (m ²)	Precio USS/m ²
Funes	Funes Town	800	130	1400	Funes Hill San Marino	800 a 1600	210	2000
	Funes City	530	125	1350	Funes Hill Cadaqués	800	230	2100
	Funes Norte	510	120	1200	Funes Hill Miraflores	800	230	2200
	Cantegril	500	150	1800	San Sebastián	800 a 1200	220	2600
	Don Juan	500	145	1700	Aguadas	800	240	2800
	Los Morros	4400	170	1850	Vida	800 a 1300	220	2600
	La Cardera	1200	170	1850				
	Don Mateo	540	150	1800				
	Profesional Country Club	396	125	1370				

Roldán	Tierra de Sueños I	400 a 900	120	1000	Puerto Roldán	1054	190	1700
	Tierra de Sueños II	360 a 1100	120	1050	Chacra Los Raigales	1823	180	1400
	Tierra de Sueños III	360 a 1000	125	1000	Pucará Los Buhos	1269	160	1600
	Las Tardes	500 a 600	120	1100	Ayres de Campo	1000	160	1400
	Las Acequías	585 a 830	140	1200	Cielo	800	170	1800
	Acequías del Aire	585 a 835	140	1200	Prosperity Land	1269	170	1500
	El Molino	450 a 1300	140	1300				
	Punta Chacra	378 a 1000	135	1150				

Fuente: Elaboración propia sobre avisos del diario *La Capital* y Revista *Mercado Inmobiliario* 2023 (2025).

Conclusiones

El crecimiento urbano en el corredor noroeste, comprendido principalmente por las localidades de Funes y Roldán, exhibe una dinámica compleja marcada por una diversidad tipológica y una fuerte diferenciación socioeconómica. Funes se destaca por una mayor variedad en la oferta residencial, que incluye una significativa presencia de barrios cerrados, clubes de campo y estancias, así como una incipiente introducción de condominios. En contraste, Roldán presenta una predominancia clara de barrios abiertos y carece prácticamente de desarrollos orientados a segmentos de alto poder adquisitivo como clubes de campo o condominios. Esta configuración urbana revela una preocupante ausencia de vivienda social y barrios populares, marcando una segregación socioespacial: mientras que Roldán posee algunos barrios populares y unidades de vivienda social en Funes la vivienda social es casi inexistente.

Los precios del suelo y de las viviendas reflejan esta segmentación urbana y económica. Funes, con un perfil residencial más exclusivo, exhibe valores que casi duplican a los de Roldán, tanto en barrios abiertos como cerrados. Por su parte, Roldán ofrece una alternativa más accesible, orientada a un público con menor poder adquisitivo pero que no renuncia a la calidad y funcionalidad residencial. Esta diferencia no solo se explica por la ubicación geográfica, sino también por las infraestructuras disponibles, la oferta de servicios y el perfil socioeconómico de los residentes.

Las viviendas de dos y tres dormitorios, predominantes en la oferta, reflejan también esta diversidad en precios y características. En Funes, barrios abiertos como Los Morros y La Cardera presentan precios elevados y mayores

superficies cubiertas, en comparación con sectores más económicos como Funes Norte o Funes City. Roldán, con precios generalmente inferiores, dispone de desarrollos como Tierra de Sueños y El Molino, que atienden a una demanda creciente, pero con recursos más limitados. En barrios cerrados, la brecha es aún más clara: desarrollos exclusivos en Funes contrastan con barrios cerrados más accesibles en Roldán, reforzando la diferenciación en el acceso a la vivienda y calidad de vida.

Este escenario, si bien ofrece una amplia gama de opciones para diferentes segmentos de compradores, plantea importantes desafíos para el ordenamiento territorial y las políticas urbanas. La elevada valorización de terrenos y viviendas en ciertos sectores puede incentivar la especulación inmobiliaria, creando riesgos asociados a burbujas que podrían afectar la estabilidad del mercado, tal como se ha observado en otros sectores de Rosario. La expansión descontrolada, junto con la baja presencia de vivienda social, refuerza además patrones de segregación que pueden limitar la inclusión social.

Las futuras políticas urbanas deberían promover un desarrollo más equilibrado que incluya una oferta adecuada de vivienda social y asequible, fomentando la diversidad tipológica y funcional en ambos municipios. Además, es necesario mejorar la regulación del mercado inmobiliario para evitar distorsiones y promover una expansión urbana sostenible, integrada y equitativa. La planificación debe considerar la infraestructura, accesibilidad y servicios para acompañar el crecimiento, evitando la proliferación de enclaves exclusivos sin conexión social o económica con el resto de la ciudad.

En conclusión, el análisis de precios y tipologías en Funes y Roldán refleja la heterogeneidad del mercado inmobiliario en el corredor noroeste, condicionado por factores económicos, sociales y urbanos que demandan una gestión estratégica y coordinada para asegurar un desarrollo territorial inclusivo, sustentable y equilibrado a largo plazo.

Bibliografía

Barenboim, C. (2023). Nuevas tipologías residenciales en el corredor noroeste, Área Metropolitana Rosario. *Revista ARQUISUR*, (34), 56–67. Universidad Nacional del Litoral.

<https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/Arquisur/es/article/view/13063>

Barenboim, C. (2024). Expansión acelerada del sector noroeste en el Área Metropolitana Rosario. *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación*, (213), 223–236. Universidad de Palermo.

<https://dspace.palermo.edu/ojs/index.php/cdc/article/view/10991>

Barenboim, C. (2025, junio). *Valorización y especulación del suelo en el corredor noroeste del Área Metropolitana de Rosario* [Ponencia]. XVII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Valencia.

Cicolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa. *EURE (Santiago)*, 25 (76), 5–27. <https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>

ECOM (2022). *La urbanización vacía. Hacia una nueva política metropolitana de suelo*. Rosario: ECOM.

Guzman Ramírez, A., & Hernández Sainz, K. M. (2013). La fragmentación urbana y la segregación social: Una aproximación conceptual. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, (14), 41–55. <https://www.redalyc.org/pdf/4779/477947373004.pdf>

INDEC (2001, 2010, 2022). *Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas*. Buenos Aires: INDEC. <https://www.indec.gob.ar>

Jajamovich, G., Cortés Morales, A., & Arango, D. (2016). Ciudad latinoamericana: teorías, actores y conflictos. *Urbana*, 8 (14), 1–7. <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8646867>

Pírez, P. (2016). Las heterogeneidades en la producción de la urbanización y los servicios urbanos en América Latina. *Territorios*, (34), 1–18. <https://doi.org/10.12804/territ34.2016.04>

Prevot Schapira, M.-F. (2001). Fragmentación espacial y social: Conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 9 (19), 33–56. <https://perfilesla.flacso.edu.mx/index.php/perfilesla/article/view/315>

Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicio Públicos. (2020). *Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán (Ordenanza N° 1097/20)*. Roldán: Concejo Municipal. <https://www.roldan.gov.ar/wp/documents/reglamento-de-edificacion/>