

## REFLEXIONES SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL INMOBILIARIA EN ARGENTINA

**Carlos Hugo Fidel:** Es licenciado en Economía por la Universidad Nacional del Sur (UNS) y magíster en Economía por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Es profesor en distintas universidades de Argentina, México y otros países. Fue consultor del PNUD (Programa de Naciones Unidas y Desarrollo) y de varios organismos nacionales. Se desempeña como profesor e investigador de la Universidad Nacional de Quilmes (UNQ). Dirige distintos programas y proyectos de investigación. Es autor y editor de varios libros y revistas.



*El tema que voy a abordar va a ser una reflexión teórica y una mirada hacia la situación en el mercado inmobiliario en Argentina.*

Muchas gracias por la invitación y por tener la posibilidad de hablar sobre un tema que estoy trabajando. Además, estar en una misma mesa con Cristina Carballo y Horacio Bozzano es muy estimulante.

El tema que voy a abordar va a ser una reflexión teórica y una mirada hacia la situación en el mercado inmobiliario en Argentina. La óptica que vamos a tener consiste en mirar la ciudad desde el punto de vista de la economía, puesto que vengo de ese campo.

Esto quiere decir que voy a poner acento en la oferta y la producción de las ciudades. Las ciudades se pueden ver desde muchas perspectivas, muchas dimensiones, muchas disciplinas, pero se puede poner acento en la demanda –en general, desde una mirada más sociológica

y antropológica– o poner acento en la oferta y en la producción –en general, desde una formación de la economía.

La economía urbana –o los temas de la ciudad desde una mirada de las ciencias sociales– es relativamente nueva si miramos y la comparamos con distintas especialidades de las ciencias sociales que tienen década o siglos. Además, los distintos abordajes de la mirada de la ciudad provienen de diversas vertientes que se generaron en otros países.

El enfoque de la “economía urbana” es relativamente reciente, comenzó hace unos 35-40 años; desde una perspectiva crítica comienza en una escuela que tiene sus inicios en Francia y pone acento en lo que se denomina la “renta urbana”.

La teoría económica, desde sus orígenes, siempre fue *aterritorial*. En el siglo XIX nace con Adam Smith, David Ricardo, Karl Marx y John Keynes. Los abordajes fueron siempre de la realidad social con agentes que no hacen referencia al espacio concreto. En esa narrativa teórica, el enlace o el nexo con el territorio fue la formación y la distribución de la renta agraria.

Era una economía fundamentalmente agraria lo que tenían adelante. Las economías europeas eran aquellas donde el excedente se originaba en el mundo agrario y lo que era naciente en las ciudades, que estaban creciendo, eran los procesos de industrialización; la teoría económica ponía el acento en las distintas formas de ganancia. La división de la distribución del excedente en términos teóricos

era: salario, ganancia y renta. Pero cuando hablaban de renta, estaban hablando de renta agraria.

Ricardo (1772-1823) fue el gran innovador que puso el acento en la diferenciación que se daba en los precios del suelo agrario a partir de la renta diferencial. Hace algunos años, esto fue llevado mecánicamente al mundo urbano y se empezó a hablar de renta absoluta y renta diferencial.

En algunos casos se realizó una traslación de manera mecánica, porque no ponían acento en la diferencia entre los actores que operan en el mundo urbano y los actores que operaban y operan en el mundo agrario. En el mundo urbano no hay terratenientes; se empezaron a llamar "*casatenientes*", para hacer esa similitud entre terratenientes agrarios y urbanos.

*El enfoque de la "economía urbana" es relativamente reciente, comenzó hace unos 35-40 años; desde una perspectiva crítica comienza en una escuela que tiene sus inicios en Francia y pone acento en lo que se denomina la "renta urbana".*

*Los abordajes fueron siempre de la realidad social con agentes que no hacen referencia al espacio concreto.*

*Ricardo (1772-1823) fue el gran innovador que puso el acento en la diferenciación que se daba en los precios del suelo agrario a partir de la renta diferencial. Hace algunos años, esto fue llevado mecánicamente al mundo urbano y se empezó a hablar de renta absoluta y renta diferencial.*

De todas maneras se siguió su centralidad en la discusión de adaptando el esquema agrario las ciencias sociales. Los pioneros al urbano para explicar la gran de estas temáticas, que eran de pregunta de la economía, que origen francés, las abandonaron es: ¿cómo se forman los precios y se dedicaron a otros temas; del mercado de los bienes que se fundamentalmente, se fueron intercambian? ¿Cómo se forman los hacia temas del medioambiente, la precios de –en términos de Marx– ecología. Así fueron dejando de lado las mercancías? En estos últimos los temas que tienen que ver con la 40 años hubo subidas y bajadas formación de los precios del suelo y de intensidad en los términos de del marco construido en el ámbito discusión y de lugar que tuvieron los urbano. temas de la economía urbana.

En parte, esto ocurrió porque el En ese sentido, en las ciencias socia- objeto de estudio es muy difícil les hay instalación de enfoques y de medir –casi imposible. Sin paradigmas, se registran momentos embargo, sostengo que hay que de temas que son centrales u otros seguir pensándolo desde esa que se evaporan de la discusión del perspectiva analítica, aunque no se espacio académico. El tema de la pueda cuantificar la formación de economía urbana fue una cuestión precios de los bienes inmobiliarios si de mucha importancia hasta hace partimos del pensamiento de que se 10 años, luego fue dejada de lado; genera a partir de la renta urbana. ahora al parecer se está retomando No es posible cuantificar la renta

*El tema de la economía urbana fue una cuestión de mucha importancia hasta hace 10 años, luego fue dejada de lado; ahora al parecer se está retomando su centralidad en la discusión de las ciencias sociales.*

diferencial y la renta absoluta.

De todas maneras, el rasgo de cuantificable no es lo que le imprime la cualidad de científico. Ciertos conceptos teóricos pueden ser muy buenas guías para entender los procesos concretos de la formación de la configuración y la localización de los bienes inmobiliarios.

¿Sobre qué sostengo esta concepción? Me parece que la diferenciación y la transformación entre el “valor de uso” de la tierra, el marco construido y el valor de cambio sigue siendo un punto de partida sumamente útil para ver cómo se van formando, utilizando y expandiendo las ciudades actuales latinoamericanas, espacios urbanos que tienen cada vez más relevancia en el mundo y en América Latina.

Las sociedades son cada vez más urbanas y los cambios más importantes que ocurren en las sociedades suceden en el seno de las ciudades, así como los problemas más graves se dan también en el seno de las ciudades.

La segregación que se expresa en la expansión de la pobreza y la concentración de la riqueza se da fundamentalmente en las ciudades. Lo mismo sucede con las poblaciones desocupadas; de modo quizás contradictorio es el lugar donde se originan las innovaciones y las nuevas orientaciones de los procesos de acumulación de capital.

En el campo se siguen generando rentas que, en muchos casos, se trasladan al exterior de los países o son rentas que se transforman en excedentes que se generan en

*Las sociedades son cada vez más urbanas y los cambios más importantes que ocurren en las sociedades suceden en el seno de las ciudades, así como los problemas más graves se dan también en el seno de las ciudades. La segregación que se expresa en la expansión de la pobreza y la concentración de la riqueza se da fundamentalmente en las ciudades.*

el campo y se invierten en el marco de los mercados inmobiliarios urbanos. Eso explicaría los procesos de aumento de los precios de metros cuadrados y el aumento del crecimiento de la construcción en muchos países de América Latina y de la Argentina, en la última década.

En relación a la Argentina se abre una serie compleja y muy amplia de preguntas concretas y empíricas en el marco del último ajuste de este último año, que está ampliando la desocupación y la pobreza; un país donde disminuye la actividad de la industria en general, mientras en la industria de la construcción no se generan nuevas construcciones.

Surge en ese marco un interrogante: ¿por qué el precio del metro cuadrado no solo se ha mantenido, sino en algunos casos ha

aumentado, particularmente en los metros cuadrados más caros del mercado inmobiliario?, ¿Por qué se da esa contradicción?, ¿Cómo podemos explicar la producción en todos los sectores industriales, particularmente en la industria de la construcción, y que el metro cuadrado del marco construido y el suelo urbano sigue manteniéndose al mismo nivel que antes del proceso de ajuste que se inició con esta nueva gestión de Cambiemos? Y además, ¿por qué en algunos casos aumenta?

No es un mercado paralizado, es un mercado donde se sigue comprando y vendiendo, que no se explica por la aparición de nuevos créditos accesibles. De hecho, los créditos más accesibles han disminuido o desaparecido y los nuevos créditos para comprar y vender viviendas

son más caros.

Mi explicación estaría en que el precio del metro cuadrado sigue sin disminuir porque hay una relación entre el capital financiero, el capital originado en el campo que se sigue trasladando a la ciudad y el atesoramiento en viviendas sigue operando en términos de capital fijo; ya no importa tanto el valor de uso de los bienes inmobiliarios sino que lo que importa para atesorar es el valor de cambio que se sigue manteniendo, porque sigue habiendo una circulación de excedente del capital financiero y del capital agrario hacia el ámbito del mercado inmobiliario. Esto sigue manteniendo sin desplomarse el mercado inmobiliario.

Cuando me refiero a “desplomar” es porque hay una creencia cultural

de que el atesoramiento del ladrillo es el más seguro entre todas las distintas opciones de atesoramiento. Se puede atesorar en oro, en dólar, en monedas extranjeras o en ladrillo, y hay una creencia de que el atesoramiento más seguro es el ladrillo, que nunca cambia.

Sin embargo, en la realidad esa concepción no es cierta, porque si uno mira el precio del metro cuadrado en Argentina o en América Latina va a ver que hay variaciones, las cuales están en relación con los momentos estructurales que se dan en la economía.

Lo que decimos es que los precios del suelo y el marco construido dependen de determinantes diferenciales que hacen que un metro cuadrado sea más caro que otro por la accesibilidad, el tipo de

*Mi explicación estaría en que el precio del metro cuadrado sigue sin disminuir porque hay una relación entre el capital financiero, el capital originado en el campo que se sigue trasladando a la ciudad y el atesoramiento en viviendas sigue operando en términos de capital fijo; ya no importa tanto el valor de uso de los bienes inmobiliarios sino que lo que importa para atesorar es el valor de cambio que se sigue manteniendo, porque sigue habiendo una circulación de excedente del capital financiero y del capital agrario hacia el ámbito del mercado inmobiliario.*

*Lo que decimos es que los precios del suelo y el marco construido dependen de determinantes diferenciales que hacen que un metro cuadrado sea más caro que otro por la accesibilidad, el tipo de construcción que pueda tener, por la situación del entorno donde está construido, si se inunda o no, si la violencia es intensa o no alrededor de la zona donde está construido.*

construcción que pueda tener, por la situación del entorno donde está construido, si se inunda o no, si la violencia es intensa o no alrededor de la zona donde está construido.

Si hay mucha violencia social alrededor de donde está localizado el marco construido, el precio del metro cuadrado tiende a disminuir porque hay una evasión hacia lugares urbanos más seguros.

Cierto o no, esta concepción es transmitida y moldeada por los medios de comunicación, pero sin duda la situación de seguridad es un elemento que tiene que ver con el precio del suelo urbano; esa concepción explicaría en gran parte la expansión del modelo de la construcción de los barrios cerrados.

A eso tan determinante que hace

que un metro cuadrado sea más caro que otro, esa diferenciación de los precios que pueden desplomarse o subir de manera homogénea, a esos los llamamos “determinantes homogéneos”.

Eso tiene que ver por la situación por la cual transita el país: si el país transita por una situación de crecimiento y estabilidad, los precios de los metros cuadrados suben; si hay transferencias internas de un ámbito hacia otro, hacen que los precios suban. Contrariamente, si el país entra en crisis, si se produce una crisis en el ámbito agrario y una disminución de la renta agraria, esos precios del ámbito urbano tienden a disminuir.

En estos momentos estamos atravesando una situación de ajuste y transición de transferencia

*Eso tiene que ver por la situación por la cual transita el país: si el país transita por una situación de crecimiento y estabilidad, los precios de los metros cuadrados suben; si hay transferencias internas de un ámbito hacia otro, hacen que los precios suban. Contrariamente, si el país entra en crisis, si se produce una crisis en el ámbito agrario y una disminución de la renta agraria, esos precios del ámbito urbano tienden a disminuir.*

de excedente económico hacia los segmentos sociales más concentrados y de mayor patrimonio de la sociedad. Es un ajuste muy mal instrumentado y altamente concentrador de la riqueza pero que, hasta el momento de expresar estas reflexiones, no ha afectado a la baja del precio de mercado del metro cuadrado del ámbito urbano.



Maestría en Desarrollo Territorial y Urbano, Secretaría de Posgrado:  
<http://www.unq.edu.ar/carreras/70-maestr%C3%ADa-en-desarrollo-territorial-y-urbano.php>



Maestría en Desarrollo Territorial y Urbano, Posgrados:  
<http://www.undav.edu.ar/>