

**Crecimiento económico y estructuración metropolitana.  
Continuidades y discontinuidades en el desarrollo territorial de la Región  
Metropolitana de Buenos Aires entre 1990 y 2007**

Pablo Ciccolella\*  
Luis Baer\*\*

## **Resumen**

La crisis económica, institucional y de gobernabilidad que atravesó Argentina entre los años 1999 y 2002 puso de relieve el agotamiento de un modelo económico, social y territorial implementado en las últimas décadas del siglo. A partir de 2003, la economía del país creció de manera sostenida y el funcionamiento de sus instituciones se fue normalizando. Estos procesos también tuvieron correlato en el territorio, tanto las áreas rurales como las urbanas fueron afectadas por cambios profundos en la organización de la producción y en la valorización y usos del suelo. Pero a pesar de los cambios del contexto político y económico inaugurado luego de la crisis, algunas dinámicas de desarrollo territorial conformadas en la década precedente continuaron vigentes.

En este trabajo nos proponemos rastrear tales continuidades y discontinuidades para un ámbito territorial específico: la Región Metropolitana de Buenos Aires. Presentaremos los principales cambios territoriales y socioeconómicos producidos luego de más de una década y media de crecimiento económico (1990-2007), interrumpida por la mencionada crisis entre los años 1999 y 2002. Con este propósito esperamos contribuir al debate sobre las contradicciones de dichos procesos que, por un lado, muestran tendencias hacia la modernización y globalización de ciertos fragmentos territoriales pero, a la vez, tendencias hacia la profundización de la segregación residencial, la exclusión social y la fractura del territorio en múltiples niveles y escalas. Por último, esperamos contribuir a la reflexión teórica (amparada en evidencia empírica) sobre los alcances y limitaciones de aquellos análisis que articulan los procesos político-económicos con los patrones de desarrollo territorial a escala metropolitana.

## **1. Consideraciones preliminares**

A partir de los años noventa se profundiza en Argentina un marco institucional, jurídico y macroeconómico favorable a la inversión extranjera directa y al accionar desregulado del mercado. En este escenario se replantea la participación de los actores que venían teniendo injerencia en el desarrollo territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)<sup>1</sup>. La privatización de los servicios públicos y el abandono de las

---

\* Doctor en Geografía, Ordenamiento Territorial y Urbanismo. Director del Instituto de Geografía y Profesor Titular regular del Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires

\*\* Licenciado en Geografía, Becario de CONICET, Investigador del Instituto de Geografía, Universidad de Buenos Aires. Agradecemos a Jorge Blanco, Loepoldo Gurman, Iliana Mignaqui, Darío San Cristóbal, Daniela Szajnberg, Lorena Vecslir, Marianela Figueroa y el Grupo INFOHABITAT por la colaboración para la realización de este artículo.

<sup>1</sup> Se entiende por RMBA las siguientes jurisdicciones: a) **Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CBA)**, con un área de 200 km<sup>2</sup> y una población actual de alrededor de 3.100.000 habitantes; b) **Gran Buenos**

políticas sociales y la política de vivienda son algunos ejemplos de este proceso. Relegado el Estado a su mínima expresión, la construcción de vivienda, la provisión de ciertos servicios públicos y la inversión en equipamiento urbano quedaron subordinadas de manera exclusiva a la lógica de maximización de ganancia en provecho (también exclusivo) del sector privado. Una de las expresiones más elocuentes de este “modelo” de desarrollo urbano es el empobrecimiento de extensas áreas y, de manera simultánea, la modernización de ciertos fragmentos de la metrópoli. Los barrios populares y de sectores medios comenzaron así a degradarse mientras que los asentamientos precarios crecieron en cantidad, población, superficie y densidad. Como contrapartida, en la periferia metropolitana proliferaron a un ritmo vertiginoso diferentes tipos de urbanizaciones cerradas (UC) y el tejido urbano de la ciudad de Buenos Aires comenzó a albergar cada vez más torres residenciales para estratos socioeconómicos de alto poder adquisitivo, en su mayoría, separadas de su entorno por una cerca.

La crisis institucional y de gobernabilidad de 2001/02 puso de relieve los límites de los procesos económicos, sociales y territoriales que habían madurado en los noventa. Comenzó a gestarse una nueva mirada sobre lo público y lo privado, y se impulsó un debate inédito sobre la ciudad, no sólo en foros especializados y en la esfera gubernamental, sino también en la propia ciudadanía. A partir de 2003, la economía del país creció de manera sostenida y el funcionamiento de sus instituciones se fue normalizando. Estos procesos también tuvieron correlato en el territorio, tanto las áreas rurales como las urbanas fueron afectadas por cambios profundos en la organización de la producción, en los usos del suelo y la valorización del territorio. Pero a pesar de los cambios del contexto político y económico inaugurado luego del “estallido” de la crisis en 2001/02, algunas pautas de desarrollo territorial continuaron vigentes; se reafirmaron nuevos sectores medios-altos de la sociedad con un patrón de autosegregación territorial similar al de los años noventa (torres en la ciudad y UC en la periferia). Asimismo, los conflictos vinculados al acceso a la vivienda (crecimiento de asentamientos precarios, ocupaciones de inmuebles y desalojos forzados) crecieron a un ritmo inédito. A diferencia de la década precedente, diversos órdenes del Estado se comprometieron con intervenciones puntuales para resolver los problemas urbanos relacionados con el acceso a la vivienda y la provisión de ciertos servicios y equipamientos. Sin embargo, tales acciones parecen aún ser insuficientes para revertir el agravamiento actual de las condiciones del hábitat popular.

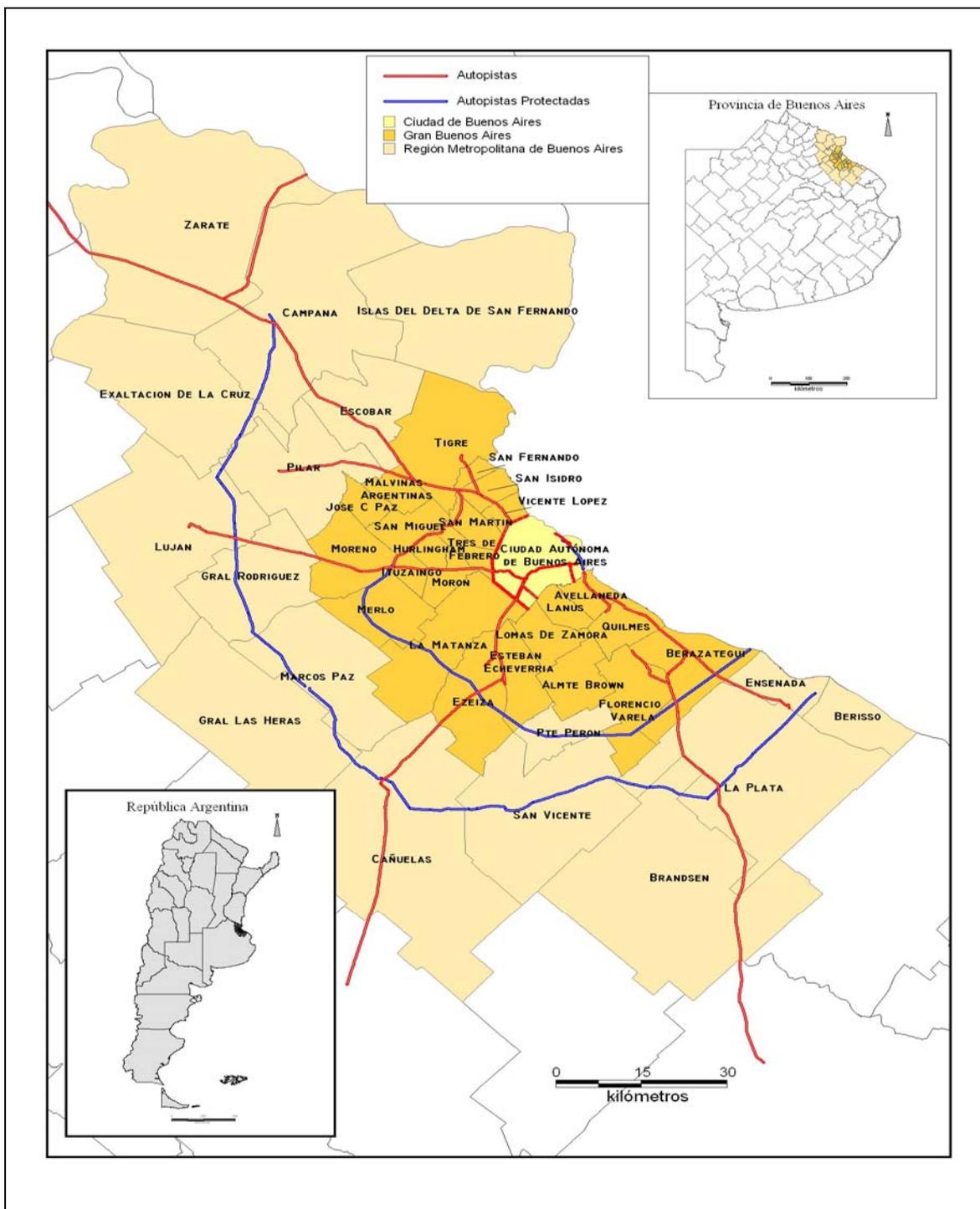
Los factores que explican este tipo de continuidades y discontinuidades entre la década pasada y la década actual es lo que nos convoca en este trabajo. Presentaremos a continuación las principales dinámicas territoriales y cambios socioeconómicos producidos en la RMBA luego de más de una década y media de crecimiento económico (1990-2007),

---

**Aires (GBA)**, conformada por 24 partidos (departamentos o municipios) que forman la 1° y 2° corona de la aglomeración: Alte. Brown, Avellaneda, Berazategui, E. Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, Gral. San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero y Vicente López, con un área de 3.680 km<sup>2</sup> y una población actual aproximada de 9 millones de habitantes; y c) **el resto de la RMBA** o “3ª corona”, integrada por 16 partidos: Berisso, Brandsen, Campana, Canuelas, Ensenada, Escobar, Exaltación de la Cruz, Gral. Las Heras, Gral. Rodríguez, La Plata, Luján, Marcos Paz, Pilar, Pte. Perón, San Vicente y Zárate, con un área aproximada de 15.800 km<sup>2</sup> y una población actual de 1,6 millones habitantes. En conjunto, la RMBA comprende un área de 19.680 km<sup>2</sup> y una población actual aproximada de 13,7 millones habitantes. La expresión **AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires)**, se utilizará para denominar al conjunto CBA+GBA, y la expresión **RMBA (Región Metropolitana de Buenos Aires)**, para el conjunto total de la aglomeración.

interrumpida por un período de crisis entre 1999 y 2002. Esperamos con ello contribuir a la reflexión sobre las contradicciones de dichos procesos que, por un lado, muestran tendencias hacia la modernización y globalización de ciertos segmentos territoriales, pero a la vez, a la profundización de la exclusión social y la fragmentación del territorio metropolitano.

**FIGURA 1**  
**Región Metropolitana de Buenos Aires**



Fuente: Elaborado por Mariana Figuerola para el Programa de Estudios sobre Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM), Instituto de Geografía, Universidad de Buenos Aires.

## 2. Tendencias recientes de reestructuración territorial de la RMBA

En las últimas décadas, los cambios tecnológico-productivos, político-institucionales y socio-culturales han reestructurado los territorios de las grandes ciudades. Las tendencias vinculadas a la densificación de las áreas centrales y pericentrales, la expansión de los suburbios a través de diversos tipos de urbanizaciones cerradas (UC), la proliferación de grandes superficies comerciales y de centros de ocio suburbanos y la ampliación de la red de autopistas son algunos de los exponentes territoriales que fomentaron un modelo de ciudad conocido en la literatura urbana como *metápolis* (Ascher, 1995), *ciudad difusa* (Dematteis, 1998) o *ciudad sin confines* (Nel.lo, 1998). Pero las metrópolis también fueron afectadas por transformaciones de menor visibilidad: en la base productiva (la industria cede a los servicios avanzados a la producción y los servicios vinculados al consumo); en las formas de gestión del espacio urbano, en las formas de acceso al suelo y apropiación de la renta urbana, en las pautas socioculturales vinculadas a las prácticas de consumo y en la distribución del ingreso.

En diversos trabajos (Ciccolella, 1999, Ciccolella, 2003, Ciccolella y Lucioni, 2005) señalamos que las tendencias morfológico-estructurales que caracterizaron a la RMBA en los años noventa podían sintetizarse en ciertos procesos que colocan a Buenos Aires dentro del patrón de metropolización predominante en América latina pero, a la vez, en una situación de relativa singularidad. A continuación repasamos tales tendencias y las confrontamos con las principales dinámicas territoriales de la década actual.

a) La problemática de la **centralidad** respecto de las metrópolis implica un análisis a doble escala (Alessandri Carlos, 2001:178). La escala de la propia región metropolitana como nodo de un sistema de ciudades y territorios a los que se conecta, y la escala del núcleo central de la aglomeración que presenta una mayor cantidad de funciones de comando (sedes empresariales, sedes financieras, servicios avanzados, hotelería internacional, centros políticos, centros culturales, etc.) Asimismo, la centralidad debe ser estudiada en una doble dimensión; la clásica, donde predomina el elemento físico, la contigüidad espacial, la aglomeración física de objetos emblemáticos del poder económico (bancos, sedes empresariales, edificios inteligentes); y la dimensión reticular, donde predominan los vínculos inmateriales que facilitan las nuevas tecnologías de comunicación, donde se establecen las relaciones empresariales, donde se forjan solidaridades entre las corporaciones, en fin, donde se construye la pertenencia a un mismo *espacio relacional* independientemente de la discontinuidad territorial intra e intermetropolitana. Desde esta perspectiva, los fenómenos y tendencias vinculados a las transformaciones recientes de la centralidad en el caso de Buenos Aires pueden sintetizarse en torno a la modernización, verticalización y densificación del *Área Central Tradicional* (ACT) que, en términos operativos, ejerce una enérgica vitalidad y liderazgo en su especialización funcional; la extensión del ACT y la consecuente formación de un *Corredor Corporativo* (CC) que se derrama hacia el norte, este y sur y se fortalece por la operación urbanística de Puerto Madero (Ciccolella, 2003: 211); y el surgimiento de una *Red de Distritos de Comando* que asume forma de núcleos y corredores corporativos fuera del ACT, en especial en la zona norte de la CBA y la RMBA, donde se escalonan núcleos de oficinas inteligentes y pequeños centros empresariales que configuran una red alternativa y complementaria al CC. A pesar de que la suburbanización de los distritos de comando es consistente, sobre todo desde 2003 en la primera corona norte de la aglomeración, la formación del CC tiende a reafirmar la *monocentralidad* que caracteriza a Buenos Aires. Allí se concentra cerca

del 75% de la superficie de oficinas de última generación construida entre 1990 y 2007<sup>2</sup>. Esto diferencia a Buenos Aires de grandes ciudades de América Latina, cuyos centros de negocios se desplazaron varios kilómetros fuera de los centros tradicionales, tales como Berrini y Faría Lima en San Pablo, o Santa Fe en México DF.

b) Desde 1990 y con una inversión que supera los 20.000 millones de dólares, la producción del **espacio residencial** a cargo del sector privado se caracterizó, en lo fundamental, por la proliferación de dos modalidades habitacionales: las torres de alto patrón, también conocidas como torres jardín o torres con servicios, y las UC. Mientras las primeras contribuyeron a la densificación residencial de algunos barrios de la CBA y cabeceras de municipios de la RMBA, tales como Quilmes, Vicente López, San Isidro y Tigre; las segundas, protagonizaron el proceso de suburbanización “americanizante”, discontinuo y de baja densidad distinta de la tendencia de conurbación relativamente compacta que primó hasta los años 70 y de la morfología basada en la continuidad lineal o tentacular de los años setenta y ochenta. En los noventa se lanzaron al mercado inmobiliario de la RMBA alrededor de 449 UC (Szajnerg, 2005), en lo que va de los años 2000 esa cifra se redujo a menos de 80<sup>3</sup>. El dinamismo de este tipo de emprendimientos se ha recuperado tras la crisis, pero la gran vacancia remanente de los noventa y el lanzamiento de algunos megaemprendimientos a fines de esa década<sup>4</sup>, redujeron la oferta de UC entre 2003 y 2007<sup>5</sup>. La CBA tiene un territorio 10 veces menor en superficie y una población tres veces menor que el resto de la metrópoli. Pero, como veremos más adelante, en el distrito central de la metrópoli se autorizaron en los últimos años más m<sup>2</sup> para construir que en los municipios del GBA. Esto se debe a que la proliferación de torres residenciales para estratos altos y medio-altos en la CBA, es más intensa en esta década que en la pasada.

c) La reactivación de la economía también reanimó la actividad y apertura de los **grandes centros de consumo**. Sin embargo, lo hizo con una intensidad menor a la registrada en la década pasada cuando se abrieron 24 hipermercados en la CBA, y 52 en el resto de la RMBA (76 locales en total a un ritmo de 7,6 locales por año). Por entonces se inauguraron además 25 Shopping centers, la mitad de ellos en la CBA (Ciccolella, 2000). Entre 2000 y 2007, relevamientos propios nos permitieron calcular que en la región abrieron 16 hipermercados (la mitad en 2007), 4 de ellos localizados en la CBA y 12 en el resto de la región. En el mismo período, abrieron 10 nuevos Shopping centers, 2 en la CBA y 8 en el resto de la metrópoli. En términos territoriales, estas tendencias nos permiten sostener que en los últimos años el GBA ha ejercido una mayor atracción para la radicación de grandes centros de consumo que el CBA. Tomando en cuenta sólo los años 2003-2007, las nuevas aperturas no llegan acaso a la mitad de las registradas en los noventa. Sin embargo, del mismo modo que se observó al final del proceso de crecimiento económico de los noventa (1998 y 1999) cuando el

---

<sup>2</sup> Entre 1990 y 2002 se construyeron 2,4 millones de m<sup>2</sup> de oficinas inteligentes en la RMBA. El 78,5% de esa superficie se concentró en el CC; otro 8% en el resto de la CBA y un 13,1% en el Eje Norte de la RMBA. De modo que no se ha formado ningún centro que logre competir con la centralidad histórica expandida (Ciccolella y Lucioni, 2005). Entre 2003 y 2007, este proceso se hizo muchísimo más lento en el CC, con una incorporación que estimamos en no más de 100.000m<sup>2</sup> nuevos; mientras que el proceso fue comparativamente más dinámico en el Eje Norte de la RMBA, donde se habrían construido otros 100.000 m<sup>2</sup>, sin que ello sea un cambio significativo en el patrón de localización de sedes empresariales.

<sup>3</sup> De acuerdo a relevamientos propios y los suplementos Countries de los diarios Clarín y La Nación.

<sup>4</sup> Nordelta, con sus 15.000 has, es el caso más emblemático.

<sup>5</sup> En los noventa se lanzaron en promedio 45 UC por año. En lo que va de la década actual esa cifra se redujo a menos de la mitad.

proceso de *hipermercadización* (Ciccolella, 2000) cobró mayor intensidad, en la década actual, la mitad de las aperturas se produjeron en 2007. La menor apertura de grandes centros de consumo en la década actual pudo obedecer a un cierto sobreequipamiento de los años noventa y, sin duda, a una expansión notable de los *autoservicios*, formato que tuvo un fuerte avance en la estructura del comercio minorista de la alimentación<sup>6</sup>.

d) En los noventa, la mayoría de los **establecimientos industriales** más modernos y de mayor porte se localizaron en Parques industriales de la segunda y tercera corona de la aglomeración. Si bien existieron operaciones de reciclaje y rehabilitación de viejos edificios industriales e inversiones de cierta escala en la CBA y la primera corona, predominó la radicación de grandes establecimientos en los bordes de la RMBA. Allí se registró entre 1990 y 2007 una inversión global de 12 mil millones de dólares, el 45% de dicho monto corresponde al período 2003-2007<sup>7</sup>. Por su parte, la pequeña y mediana industria tradicional continuó articulada al tejido urbano más compacto de la metrópoli. En la CBA se formaron algunos *clusters* productivos de relevancia, particularmente las llamadas industrias culturales y creativas (producción de cine, televisión y software) que se concentraron principalmente en ciertos barrios tradicionales de la CBA.

e) Las **redes de autopistas** metropolitanas se expandieron de manera notable en la década del noventa cuando se construyeron y habilitaron más de 150 km. Para los años 2000, no sólo no se llegaron a completar los 300 km. proyectados o iniciados en aquella década, sino que sólo se habilitaron hasta mediados de 2008, unos 80 km. de nuevas autopistas y autovías. Es decir, la prosperidad macroeconómica del período 2003-2007 no se tradujo en el mejoramiento de la infraestructura de autopistas a escala metropolitana. El aumento de la demanda del parque automotor de los últimos años golpea ya desde fines de 2006 los límites de la oferta de circulación del transporte automotor privado producida en los noventa<sup>8</sup>.

Independientemente de las intensidades y matices de crecimiento, la proliferación de UC (countries, barrios cerrados, marinas, clubes de chacras), la expansión del sistema de autopistas, la difusión de grandes centros de consumo, la formación de parques industriales y la aparición masiva de pequeños centros empresariales, hoteles de lujo y universidades públicas y privadas en la RMBA, conformaron un nuevo tipo de suburbio y territorialidad abierta con forma de archipiélago no experimentada por la metrópolis porteña hasta iniciada la década pasada.

### 3. Aspectos socioeconómicos y territoriales antes, durante y después de la crisis

La crisis económica que comienza a fines de 1998 y se agudiza en el período 2001-2002 puso un límite rígido al proceso expansivo y a los cambios estructurales de los noventa; las actividades económicas se desplomaron, el financiamiento externo e interno

---

<sup>6</sup> Este fenómeno se dio a un punto tal, que las comunidades china y coreana, muy fuertes en ese formato, terminaron por constituirse en un actor económico de relevancia y fuerte regulador de precios de los alimentos, a partir de la aceleración de la inflación desde 2005.

<sup>7</sup> Preferentemente, 2006-2007, según datos del Centro de Estudios para la Producción, Ministerio de Economía y producción de la Nación.

<sup>8</sup> Sólo en la Ciudad de Buenos Aires se produjeron entre 2005 y 2007 unas 300.000 inscripciones de nuevos vehículos, sobre un parque automotor de 1,8 millones existente en 2002, según datos de la Dirección Nacional de los Registros de la Propiedad Automotor.

desapareció y la incertidumbre económica y política llegó a comprometer seriamente el funcionamiento de las instituciones.

Pero desde finales de 2002 la economía argentina retoma la senda del crecimiento. Un hecho inédito caracteriza a este ciclo reciente de bonanza macroeconómica: por primera vez se sostiene un aumento del producto a un ritmo tan elevado (8,5% en promedio) durante cinco años consecutivos (2003 a 2007). En esta etapa se produce, básicamente en función del sostenimiento de un tipo de cambio diferente al de los años noventa<sup>9</sup>, un incremento notable de la actividad económica volcada a la producción y el consumo interno, un balance comercial positivo y, en relación a estas variables, una expansión del empleo (con mayor incidencia del trabajo formal) y una disminución de los índices de pobreza (con menor incidencia de la indigencia). El ritmo de crecimiento económico de los últimos años supera al período de “bonanza económica” de la década pasada, esto es al crecimiento promedio del 6.5% anual que experimentó la economía del país entre 1991 y 1998, exceptuando el año 1995. Ambos ciclos expansivos de la economía, el de la década pasada (1991-1998) y de la década actual (2003-2007), tuvieron una correlación inversa en cuanto a los principales indicadores socioeconómicos.

Durante los noventa, la tasa de **desocupación** aumenta de forma dramática en el país y en el AMBA, especialmente en el período 1993-2002 que trepa aproximadamente de un 10% a un 20% en ambos recortes territoriales. Es de notar que, al interior del AMBA, el desempleo en los partidos del GBA alcanza un 23%, mientras que en la CBA un 15%. El proceso contrario ocurre durante el período de expansión de los años de poscrisis (2003-2007), donde la desocupación baja a valores similares a los de 1993. Nuevamente aquí se distinguen los grandes agregados territoriales del AMBA, pero con una diferencia de 3,5 puntos menor a la registrada en 2003, 7,5% de desocupación para la CBA y 11% para el GBA. El contraste entre la evolución de la tasa de desempleo en ambos períodos pone de manifiesto que los modelos de crecimiento económico y de estructura de la administración pública afectaron a la generación de puestos de trabajo de distinta manera. Cabe asimismo destacar la fuerte incidencia que tuvo el crecimiento del sector industrial en el dinamismo del empleo en los años de poscrisis.

La **pobreza** medida por ingreso ha tenido un comportamiento similar a la tasa de desempleo (algo esperable si consideramos que se trata de variables parcialmente correlacionadas). El porcentaje de la población que estaba por debajo de la línea de pobreza en 1993 en el AMBA era de 17%. En 2003, dicha proporción había ascendido a un 49% para descender luego, a fines de 2007, a menos de un 21%. Es amplia la diferencia que muestra este indicador al interior del AMBA. En 1993, la diferencia porcentual de la población por debajo de la línea de pobreza entre el GBA y la CBA era 3,6 veces. En el año 2003, en el momento más crítico de la crisis, esa brecha se había reducido a 2,6 veces, mientras que en 2007 aumentó a casi 3 veces. Podríamos decir así que la CBA presenta mejores condiciones que el GBA para hacer que el crecimiento económico tenga un mayor impacto en una de las variables más importantes de la pobreza: el ingreso monetario de las personas. De manera contraria, en los períodos de crisis, los niveles de pobreza del centro y la periferia del AMBA tienden a asemejarse.

La evolución de la **distribución del ingreso** en el AMBA ha mostrado un comportamiento diferente al del desempleo y la pobreza. Entre 1990 y 2006, el decil

---

<sup>9</sup> Con una moneda local subvaluada de 3 pesos por 1 dólar, frente a la convertibilidad de la década pasada de 1 peso por 1 dólar.

más pobre de la pirámide social disminuyó a casi la mitad su participación en la distribución del ingreso (de 2,3 a 1,2). Los estratos socioeconómicos con mejores ingresos mantienen o invierten el sentido de esta dinámica. Otro indicador que pone de manifiesto el retroceso experimentado en materia distributiva en el AMBA es el coeficiente de polarización (cociente entre el primer y décimo decil). Desde este criterio, la diferencia de ingresos que perciben los extremos de la pirámide social crece de 15 a 22, es decir un 30%, entre 1990 y 1995. Desde entonces, el incremento del coeficiente de polarización comienza a desacelerarse (26 para 2000 y 28 para 2006). Esta leve mejoría de la puja distributiva, insuficiente por cierto para revertir el proceso de polarización social en el AMBA, podría atribuirse a la dinámica del desempleo y la pobreza recién presentada.

#### **4. Valorización del suelo y estructura socio-territorial del AMBA en los 2000**

Uno de los principales motores de la reciente expansión de la economía de los grandes centros urbanos fue el sector de la construcción, el AMBA no fue la excepción. Los proyectos inmobiliarios se convirtieron aquí en una alternativa de inversión sumamente atractiva, tanto para los propietarios patrimonialistas e inversionistas como para los desarrolladores inmobiliarios que identificaron a la compra de inmuebles o el desarrollo inmobiliario como actividades rentables y de bajo riesgo. Los propietarios extranjeros de bienes raíces también contribuyeron a gestar esto que hasta hace poco dio a llamarse “boom inmobiliario”, especialmente en la ciudad de Buenos Aires<sup>10</sup>. La superficie residencial autorizada para construir se expandió así a un ritmo no registrado en los últimos 25 años, y los precios de los inmuebles treparon por encima de los máximos valores alcanzados en la década del noventa. El extraordinario proceso de valorización inmobiliaria que experimentó la metrópoli porteña luego de la crisis ha venido ejerciendo una presión inédita sobre el ingreso de la población. Esto no solo ha restringido el acceso a la vivienda, sino también la adquisición de suelo para la construcción de vivienda de interés social por parte del Estado.

La evolución del mercado inmobiliario es, en ciertas condiciones, un factor de suma importancia para el abordaje de una de las necesidades más elementales de la población: el hábitat. Presentaremos a continuación algunas bases empíricas y conceptuales para comprender la incidencia que viene teniendo el mercado inmobiliario en algunos aspectos relacionados con la cuestión del hábitat en el AMBA.

La evolución de los mercados de suelo urbano determina la distribución territorial de los estratos sociales en la ciudad. Esto se debe a que el precio que asumen los lotes y grandes predios afecta de manera directa las decisiones de localización residencial de las personas y la ubicación de la vivienda de interés social que se propone construir el Estado. Asimismo, elevados precios del suelo inducen ocupaciones de tierra o vivienda cuando las familias solo tienen al alcance esta estrategia habitacional, es decir, cuando no logran acceder a una vivienda a través de las reglas del mercado inmobiliario formal o de la ayuda estatal.

La crisis económica, social y política que se profundizó en el país a finales de 2001 afectó de manera notable al mercado inmobiliario. La contracción de la demanda final

---

<sup>10</sup> El 25% de las escrituraciones registradas entre 2006 y 2007 en la Ciudad de Buenos Aires se realizaron a nombre de nuevos propietarios extranjeros.

de suelo provocó el desplome de precios de esta mercancía. En junio de 2002, el precio promedio del suelo de la CBA había disminuido a U\$S 214 el m<sup>2</sup>, un 62% menos del que registraba seis meses antes cuando promediaba U\$S 558 el m<sup>2</sup><sup>11</sup>. Desde entonces el precio del suelo aumentó a un ritmo insospechado. En junio de 2005 alcanzó trepó a U\$S 690 el m<sup>2</sup> superando el valor registrado antes del estallido de la crisis, y en septiembre de 2007 alcanza los U\$S 1290. Así las cosas, la valorización del suelo porteño experimentada en estos cinco años fue de más de seis veces (626%). El aumento del precio del suelo también afectó al resto del territorio metropolitano. No contamos con relevamientos previos a 2004 para GBA, pero los informes de valores de suelo existentes para los años posteriores permiten sostener esta conjetura<sup>12</sup>. En los municipios cercanos a la CBA la apreciación del suelo fue, entre 2004 y 2007, aproximadamente de 117%; mientras que en los municipios más alejados del distrito central de la metrópoli se registró una valorización de 46,3% para el mismo período<sup>13</sup>.

Las diferentes intensidades de valorización se repiten en unidades territoriales más pequeñas, sobre todo en ciudades como la RMBA donde existe una fuerte fractura socio-territorial (FIG. 2). En la CBA, las brechas de las curvas de valorización de los diferentes barrios porteños tendieron a ensancharse de manera notable, especialmente entre el barrio de mayor y menor valorización. De este modo, Palermo y la Boca registraban en 2001 una diferencia de poco más de 4 veces. A mediados de 2002, en el momento de mayor depreciación del suelo, esa diferencia se había reducido a tan solo de 1,6 veces, mientras que, a mediados de 2006, la brecha se había ampliado a más de 10 veces<sup>14</sup>!

Los barrios que están por encima de la mediana y el promedio de valorización se encuentran ubicados en el “eje norte” y “eje oeste”, es decir, en los ejes con mayores rentas comerciales y residenciales, y con condiciones urbanísticas de relativa calidad. Es

---

<sup>11</sup> El precio de referencia es el precio promedio de oferta en dólares. Se calcula que este precio es entre un 5% y 10% mayor al precio real de compraventa. Interesa a su vez destacar que, a principios de 2002, luego de una década de paridad cambiaria entre el peso y el dólar, la moneda local se devalúa. Las causas de la depreciación del suelo son tratadas en Baer (2008).

El precio del suelo tiene, como indicador, una fuerte capacidad de síntesis, facilita el análisis de la evolución y las tendencias del mercado. Sin embargo, presenta varias limitaciones que deben tenerse en cuenta, especialmente cuando se trabaja con promedios en grandes extensiones de superficie. En primer lugar, porque no devela la forma y nivel de dispersión de las observaciones, es decir, no permite determinar si las observaciones predominan por encima o debajo del promedio, tampoco que tan próximas o distantes se encuentran a él. En segundo lugar, porque tampoco nos permite saber qué cualidades presentan las observaciones (características diferenciales que presentan los lotes en oferta) que se escogen para construirlo.

<sup>12</sup> A partir de junio de 2004 la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires comienza a hacer relevamientos de precios y oferta de suelo con cierta periodicidad para el Gran Buenos Aires.

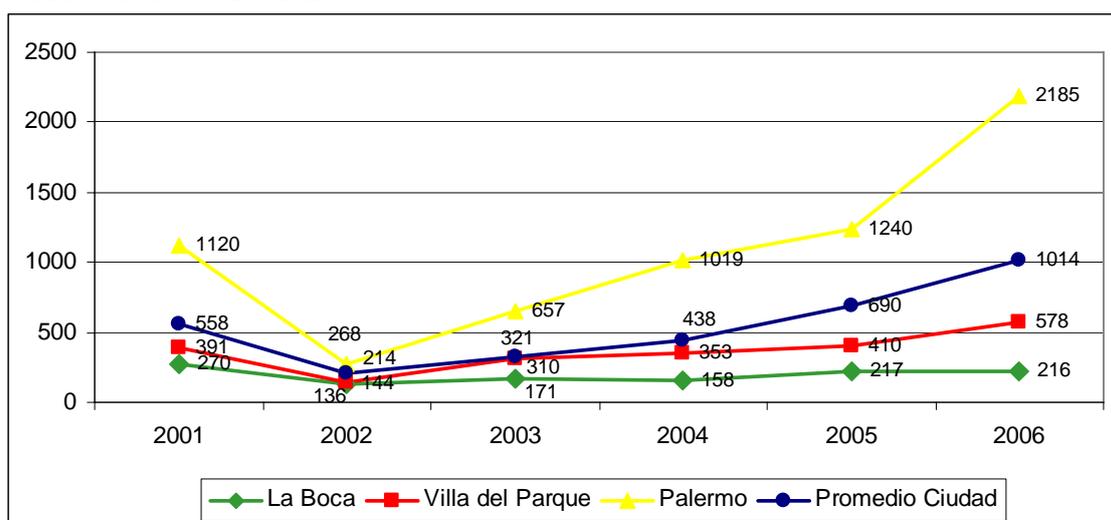
<sup>13</sup> Los municipios cercanos a la CBA son Vicente López, San Isidro, San Martín, Tres de Febrero, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, La Matanza, Ezeiza, Esteban Echeverría, Almirante Brown, Quilmes, Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora. Lo más alejados de la CBA son San Fernando, Tigre, Malvinas Argentinas, San Miguel, José C. Paz, Moreno, Merlo, Presidente Perón, Florencio Varela y Berazategui.

<sup>14</sup> La figura x también permite traer a colación un problema metodológico relacionado con el tratamiento del precio promedio del suelo en unidades territoriales de considerable tamaño. El ensanchamiento de la brecha entre la curva correspondiente a la mediana (Villa del Parque) y la del promedio, pone al descubierto que los enclaves de alta valorización (en este caso, el barrio Palermo) sobredimensionan al promedio como medida de síntesis para el precio del suelo de la ciudad en su conjunto. Ante mercados de suelo urbano altamente segmentados, como el porteño, conviene entonces tomar como referencia al “precio de la mediana” como complemento del “precio promedio”.

decir, las tendencias de valorización de los últimos años se corresponden con los barrios históricamente más y menos cotizados de la ciudad. Por el contrario, los barrios del sur (con una calidad urbano-ambiental inferior, un nivel socioeconómico más bajo y, por lo tanto, suelo más barato) se encuentran por debajo de las medidas de referencia en cuestión. A partir de lo expuesto podemos inferir que, a pesar de la favorable evolución de los indicadores socioeconómicos de los últimos años, la fractura socio-teritorial de la CBA entre norte/oeste y sur continúa profundizándose en la actualidad.

**FIGURA 2**

**Variación del precio promedio del suelo (en U\$\$) de la CBA y algunos de sus barrios. Período 2001-2006.**



Fuente: Elaboración propia en base a los informes de precio del suelo de la Dirección General de Sistemas de Información Geográfica de la Ciudad (GCBA).

Nota: La curva del barrio Villa del Parque se corresponde con la mediana del universo estadístico.

#### 4.2 El mercado en la producción del espacio residencial

El análisis de la evolución de la estructura territorial de los precios del suelo del AMBA realizado en el apartado anterior nos deja varias inquietudes. Una de primer orden refiere a los factores que impulsaron el proceso de valorización inmobiliaria de los últimos años, especialmente en determinados “enclaves territoriales” de la metrópoli.

Las decisiones económicas de los promotores (o desarrolladores) inmobiliarios juegan un papel determinante en los procesos de valorización del suelo. En calidad de compradores de lotes y vendedores de lotes más lo que construyen sobre él, los promotores inmobiliarios compiten entre si por conseguir el suelo más “fértil”, es decir, aquel que soporta los máximos y mejores usos en términos económicos y normativos según su localización. Estos lotes son, desde luego, los que mayores *rentas diferenciales* generan (Jaramillo, 2003). Como no existe una porción de suelo igual a otra<sup>15</sup>, la “fertilidad” del suelo no es uniforme en el territorio, por ello, la oferta de suelo es tan variada como la cantidad misma de terrenos que se colocan en el mercado para su venta. Por su parte, la demanda concentra sus preferencias en unos pocos lugares, es allí donde

<sup>15</sup> Ello se debe más bien a las “cualidades extrínsecas” del suelo, especialmente la ubicación, antes que a sus “cualidades intrínsecas”, como la forma o superficie del terreno.

estará dispuesta a pagar un precio más alto por suelo. Esta falta de complementariedad entre oferta y demanda es la que determina elevados precios del suelo donde la demanda es concentrada, y precios menores en la medida que ésta se diluye.

La información desagregada de los permisos que se solicitan para construir es una fuente valiosa para aproximarnos al suelo urbano por el cual compitieron los promotores inmobiliarios o usuarios finales, ya sea para desarrollar usos residenciales o comerciales u obtener una renta inmobiliaria. Además de las preferencias territoriales de estos actores económicos que componen a la demanda, los permisos de construcción permiten rastrear la cantidad de m<sup>2</sup>, el tipo de uso y las categorías edilicias (sencilla, lujosa, etc.) que se proyectaron construir en un período de tiempo determinado. En otras palabras, permite estimar cuánto, para qué y dónde el mercado inmobiliario construye ciudad.

En el período 2003-2006, en el proceso reciente proceso de valorización inmobiliaria, se autorizaron en el AMBA casi 15 millones de m<sup>2</sup> para construir (FIG. 3). Nótese que más de la mitad de esta superficie se autorizó en la CBA. De manera similar a lo ocurrido con los precios del suelo, la dinámica territorial del espacio proyectado para construir sobresale por sus fuertes disparidades al interior de la CBA, pues solo 5 de los 47 barrios porteños concentraron más de la mitad de la “superficie autorizada” en el período considerado. El protagonista de este “boom de la construcción” fue la vivienda multifamiliar suntuosa, es decir, el uso residencial de mayor categoría que aprovecha el suelo de manera intensiva. El desequilibrio territorial de la “construcción proyectada” también se manifiesta en el conurbano bonaerense donde solo tres municipios explican casi el 40% de la superficie autorizada<sup>16</sup>.

**FIGURA 3**  
**Superficie total autorizada para construir e incidencia del uso residencial en el AMBA. Período 1992-2001 y 2003-2006.**

Período	Superficie Total (m <sup>2</sup> )		Uso Residencial (%)	
	AMBA	CBA		
1992-2001	34.030.433	CBA	16.772.457	62
		GBA	17.257.976	53
2003-2006	14.993.445	CBA	7.656.761	85
		GBA	7.336.684	61

Fuente: Elaborado en base a los permisos de edificación de la Dirección Provincial de Estadística de la Provincia de Buenos Aires y la Dirección General de Fiscalización de Obra y Catastro del GCBA.

El uso residencial no sobresale en el GBA como en el caso del distrito central de la urbe. Sin embargo, la incidencia de la “superficie autorizada” para construir vivienda en

<sup>16</sup> Los cinco barrios de la CBA más solicitados para construir son Puerto Madero, Palermo, Caballito, Villa Urquiza y Belgrano. Por su parte, los 3 municipios del GBA pertenecen al eje norte de la metrópoli; ellos son Tigre, Vicente López y San Isidro.

los 24 municipios del conurbano aumentó considerablemente en comparación con la década pasada. Esta tendencia es aún mayor en la CBA que, comparando los dos períodos, aumentó más de 23% la participación del uso residencial sobre la superficie total solicitada para construir.

La expansión del espacio residencial que solventó el mercado inmobiliario formal se orientó fundamentalmente hacia los sectores de ingresos altos y medio-altos en unas pocas zonas del conjunto de la metrópoli. Existe cierta correspondencia entre las preferencias de localización de los desarrolladores inmobiliarios y los enclaves territoriales de mayor valorización del suelo (Baer, 2008). Esta correlación de variables abona el supuesto teórico de que el precio final de venta de los productos inmobiliarios que se proyectan construir, tiene una influencia determinante en el precio del suelo, pues la rentabilidad esperada por lo que se construirá en un terreno, presiona alzando el precio del suelo del área donde se encuentra tal terreno (Smolka, 1981). Los propietarios iniciales del suelo tienen allí mejores condiciones de mercado para exigir buena parte del dinero que los desarrolladores inmobiliarios estarían dispuestos a invertir dada la rentabilidad que esperan obtener de sus proyectos.

Algunas variables macroeconómicas de la actualidad permiten entender las razones que fomentan este comportamiento del mercado inmobiliario, especialmente el peso devaluado y la escasez de crédito hipotecario que solo permite a los sectores de altos ingresos (consumidores residenciales de los barrios más prestigiosos y mejor servidos) adquirir una mercancía dolarizada y tan cara como lo es la vivienda en la actualidad. Pero esta lógica de comportamiento territorial y sectorial del mercado inmobiliario también se explica por la ausencia de una política de suelo que tienda a fomentar la construcción de viviendas en el resto de la ciudad y para diferentes estratos sociales.

#### **4.3 Más superficie residencial, más vivienda de interés social pero menos acceso a la vivienda**

El espacio residencial se expandió de manera notable en los últimos años. En la CBA hacía casi tres décadas que no se solicitaban tantos m<sup>2</sup> para construir. A pesar de la expansión física de la oferta residencial, las condiciones de acceso a la vivienda no mejoraron, más bien, todo lo contrario. Esto se debe a que la depreciación de la moneda local disminuyó el poder de compra en dólares, pero también al aumento exorbitante del precio del suelo urbano que experimentaron, no solo en las zonas más valorizadas, sino en la mayor parte del territorio metropolitano. Ambos factores determinaron que el consumo de vivienda (sea a través de su compra o alquiler) ejerciera una presión inédita en el ingreso de los hogares. Es por ello que, a contramarcha de la recuperación de buena parte de los indicadores socioeconómicos, las condiciones para acceder a una vivienda digna en suelo urbano con buenos servicios, infraestructura y ubicación se vieron deterioradas.

El impacto del funcionamiento del mercado inmobiliario en el acceso a la vivienda puede calcularse a través de la cantidad de ingresos que son necesarios para adquirir una vivienda de similares características en diferentes momentos. Desde este criterio, calculamos los años ingresos medios (AIM) requeridos en 2001 y 2006 para comprar un

departamento de características similares en distintos barrios de la ciudad<sup>17</sup> (FIG. 4). Al igual que lo ocurrido con el precio del suelo, en julio de 2006 la vivienda había alcanzado en casi todos los barrios porteños un precio en dólares mayor al que presentaban en 2001 cuando la moneda local aún no se había devaluado, es decir, cuando la población aún percibía sus ingresos en pesos/dólares. La excepción a esta paradoja es Nueva Pompeya. Sin embargo, en este barrio de asiento tradicional de familias de ingresos bajos y medios-bajos, la depreciación de la moneda local determinó que allí se necesitaran 4 AIM más en 2006 que en 2001 para comprar un departamento similar. Por el contrario, Palermo registró la mayor apreciación de departamentos en simultáneo al (¿o como consecuencia del?) aumento del precio del suelo y de la superficie residencial. A mediados de 2006 se necesitaban allí por sobre los 11 AIM más que en 2001 para comprar un departamento tipo. Lo mismo ocurrió en Recoleta y todos los barrios de asiento tradicional de estratos socioeconómicos medios y altos; en todos ellos se requiere una mayor cantidad de AIM para adquirir una misma vivienda.

**FIGURA 4**  
**Precio de departamentos nuevos de 60 m<sup>2</sup> con 3 ambientes y años/ingresos-medio (AIM) necesarios para su compra en la CBA**

Barrios	Diciembre 2001		Julio 2006		Variación AIM dic 01 - jul 06
	\$ Depto	AIM*	\$ Depto	AIM**	
Recoleta	84000	5,0	88260	16,3	11,2
Palermo	60000	3,6	82320	15,2	11,6
Caballito	54000	3,3	61080	11,3	8,0
Villa Urquiza	46800	2,8	61860	11,4	8,6
Villa Crespo	46800	2,8	57480	10,6	7,8
Flores	48000	2,9	52440	9,7	6,8
Floresta	42000	2,5	49020	9,0	6,5
La Boca	39000	2,3	39660	7,3	5,0
N. Pompeya	42000	2,5	36180	6,7	4,1

\* El ingreso medio de la población en diciembre de 2001 fue de \$/US\$ 1384.

\*\* El ingreso medio de la población en julio de 2006 fue de \$1400 equivalente a US\$ 452.

Fuentes: Elaborado con datos de Reporte inmobiliario en base a transacciones de diversas inmobiliarias y de la Dirección General de Estadística y Censos (GCBA) sobre la base de datos del INDEC (EPH)

Este patrón de variación absoluta de AIM nos da la pauta de que las dificultades para adquirir una vivienda no solo se relaciona con la disminución de los salarios en dólares y la ausencia de crédito hipotecario<sup>18</sup>, el proceso de hiper-valorización inmobiliaria analizado también provoca que los barrios más caros sean hoy en día más excluyentes. La valorización inmobiliaria y la predominancia de la construcción de la superficie residencial para los sectores de alto poder adquisitivo han generado numerosos conflictos de acceso al suelo y la vivienda en la metrópolis porteña, especialmente

<sup>17</sup> La vivienda de referencia son departamentos nuevos de 3 ambientes de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>. La elección de los barrios se hizo previendo cubrir la diversidad socioeconómica de la CBA.

<sup>18</sup> Entre 2003 y 2006, el 96% de las compraventas de inmuebles se realizaron por fuera del sistema crediticio, es decir, al contado.

desalojos forzados y ocupaciones de inmuebles<sup>19</sup>. Otro síntoma de conflicto es la proliferación física y poblacional de diferentes tipologías de hábitat precario, tales como las “villas de emergencia” y los “asentamientos informales”. Un estudio de reciente publicación determinó que la población de villas y asentamientos del AMBA creció de 702.586 habitantes en 2001 a 1.044.866 habitantes en 2006 (Cravino, 2008). Es decir, la población metropolitana en condiciones hábitat precario e inseguridad de tenencia aumentó casi un 50% en solo cinco años. Asimismo, numerosas familias de clase media no propietaria tuvo que volcarse al mercado de alquileres en áreas menos accesibles y con peor calidad urbanística que la que habitaban antes. El aumento de la demanda en el mercado de alquileres y el estancamiento de la oferta física de las unidades locativas para los estratos medios, han provocado un aumento (también desproporcionado) del precio de las viviendas en alquiler. La dinámica de estas fuerzas del mercado desregulado redundan naturalmente en un mayor esfuerzo monetario de la población para satisfacer sus necesidades habitacionales. Pero son los estratos más bajos de la población los que tienen mayores dificultades, no solo por los elevados precios de compra o alquiler, sino también por los inalcanzables requisitos que exigen los propietarios rentistas para arrendar sus viviendas, especialmente el pedido de ciertas garantías propietarias.

En los últimos años, las acciones de los diferentes niveles de gobierno para revertir el problema habitacional del AMBA han sido insuficientes. La política de construcción directa de vivienda de interés social implementada desde 2004 es ambiciosa en términos absolutos y cuantitativos. Desde ese año “*se están ejecutando 42.436 soluciones habitacionales en 20 de los 24 municipios del AMBA y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*” (INFOHÁBITAT, 2009). La inversión global y el número de tales intervenciones se desarrollan en el marco de los programas federales de mejoramiento y construcción de viviendas. Para tener un parámetro de comparación, podemos destacar que la envergadura de la construcción que se desarrolla desde 2004 en los 24 partidos del GBA es similar a lo construido en los 27 años anteriores a esa fecha, es decir, entre 1976 y 2003 (FIG. 5).

**FIGURA 5**

**Soluciones habitacionales en el AMBA. Períodos seleccionados entre 1976 y 2007.**

<b>Construcción de VIS<sup>1</sup></b>		<b>1976-1990</b>	<b>1991-2003</b>	<b>1976-2003</b>	<b>2004-2007<sup>2</sup></b>
CBA	Cantidad	16114	6134	22407	4437
	Promedio anual	1074	472	800	1138
GBA	Cantidad	21615	18241	39856	37999
	Promedio anual	1441	1403	1423	12258
AMBA	Cantidad	37729	24375	62263	42436
	Promedio anual	2515	1875	2224	13689

<sup>1</sup> Vivienda de Interés Social desarrollada por el Estado.

<sup>2</sup> Información actualizada a febrero de 2007 para el GBA, y a octubre del mismo año para la CBA.

Fuente: Elaborado con información sistematizada por el equipo de INFOHÁBITAT-ICO-UNGS

<sup>19</sup> La oficina de Estadísticas de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil del Poder Judicial de la Nación ha contabilizado para 2004, 2005 y 2006; 1.818, 2.210 y 4.833 juicios de desalojo, respectivamente.

Ahora bien, si tomamos al AMBA en su conjunto, la intervención pública en materia de construcción de vivienda es relativamente opacada por la menor cantidad de vivienda social prevista para construir en la CBA. De todas maneras, el promedio anual de vivienda social a construirse en los últimos años supera significativamente a los períodos anteriores. Existe un quiebre con respecto al interés y accionar del Estado en materia de construcción de vivienda en el AMBA.

La situación actual de la política de construcción de vivienda de interés social es menos alentadora si la analizamos desde un punto de vista territorial. La escala y el patrón de localización de los programas de vivienda parecen reforzar la segregación residencial de los sectores populares y no contribuir al mejoramiento de las condiciones de acceso al suelo urbano de calidad, esto es, con servicios diversificados, equipamiento y bien conectado. La principal causa de este problema es que el encarecimiento desmedido del suelo no solo ha afectado a quienes intentan acceder a una vivienda a través del mercado inmobiliario, sino también a los diversos órdenes estatales que intentan adquirirlo para construir vivienda o desarrollar otros usos (ambientales, de transporte, esparcimiento, etc.).

En suma, la satisfacción individual del “derecho a la vivienda” y el “derecho a la ciudad” está siendo inviable no solo a través del mercado inmobiliario formal, sino por el menor poder de consumo de vivienda y también por la localización de los programas estatales de vivienda. Es por ello que consideramos que la construcción de vivienda de interés social (política paliativa) debe articularse a una política de gestión de suelo (política curativa) que procure regular el precio del suelo y crear un banco de tierras bien ubicadas y servidas para los sectores de población que lo requieran.

## **Conclusiones**

Los últimos procesos de expansión económica en la Argentina y la RMBA muestran diferencias sustanciales en el comportamiento de los indicadores socioeconómicos. Sin embargo, gran parte de las dinámicas territoriales que afectaron al principal aglomerado urbano del país muestran una relativa continuidad en ambos períodos. La concentración de factores y “artefactos” urbanos modernos y de relativa calidad en los años noventa y los años dos mil favoreció a los mismos segmentos territoriales y, a *grosso modo*, a los mismos sectores sociales. La selectividad territorial del capital ha repetido los patrones de localización y concentración territorial de la pobreza y la riqueza, más allá de las particularidades de la crisis y ambos procesos de crecimiento económico.

La estructuración de un modelo de *ciudad neoliberal, difusa y excluyente* ha continuado. Podría decirse quizás que el proceso metropolitano residual del modelo neoliberal de los años noventa se hizo más lento, pero las líneas maestras de tales dinámicas de estructuración metropolitana continuaron vigentes en los años 2000. Los lugares que eran ricos siguen siendo ricos y los lugares que eran pobres continúan siendo pobres. Y quizá con mayor riqueza y pobreza aún, tal desigualdad socioterritorial se derrama sobre los bordes del territorio de la ciudad, pero también sobre ciertas porciones del tejido urbano más consolidado. De todos modos, parece ser la periferia la que atestigua los mayores contrastes, las menores transiciones socioterritoriales y en donde la utopía de una ciudad más democrática se diluye por los sumideros de la deficiente estructura de saneamiento de la Buenos Aires metropolitana.

La CBA, aparece como el lugar más pujante de la actividad económica mostrando un vigoroso y sostenido dinamismo inmobiliario apenas interrumpido por la crisis de 1998-2002. Es allí donde los estratos más elevados de la pirámide social aparecen como los mayores beneficiarios de la nueva infraestructura, equipamiento y políticas de embellecimiento urbano. Es allí donde persisten fuertes contrastes, pero que, comparado con el resto de la región, aún contiene vestigios de una ciudad que supo ser relativamente democrática en términos socioterritoriales, al menos en el contexto de las grandes metrópolis latinoamericanas. Es allí también donde se observa la amenaza de un horizonte urbano para lo más pudientes, donde el mercado inmobiliario empuja el precio del suelo hacia cotas inalcanzables, no ya para los sectores populares, sino también, para ciertos segmentos relativamente desahogados de la clase media.

A pesar de la tradición urbana que tiene Argentina, nunca existieron políticas eficaces que generen condiciones de acceso al suelo urbano bien servido y ubicado para los sectores populares. Lo eficaz ha sido, en todo caso, la cultura patrimonialista y la concepción “civilista” que “desde siempre” primaron sobre el derecho a la propiedad y facilitaron la acumulación de riqueza a través de la apropiación de la renta. Es por ello que el poder político y económico nunca estuvo interesado en implementar medidas tendientes a regular el precio y los usos del suelo. Esta estrategia de enriquecimiento trajo aparejada un conjunto de prácticas que agravaron las posibilidades de acceder a un techo propio. La especulación (vía retención de suelo o vivienda) sobre el crecimiento urbano (horizontal y vertical), y el aumento de precios de los bienes inmobiliarios fue una de las más importantes. Esta práctica permitió a numerosos propietarios captar parte de la valorización que se produjo sin que incorporaran capital o trabajo a sus propiedades.

La ausencia de una política urbana que articule medidas que restrinjan el uso patrimonialista del suelo también tiene efectos negativos en términos estrictamente territoriales. En lo que respecta a la estructura urbana, fomenta un crecimiento urbano caótico e ineficiente (a “salto de rana”) que deja grandes espacios vacantes y produce elevados costos en la provisión de equipamiento y servicios urbanos. En lo que refiere al acceso residencial, la retención de suelo también contrae la oferta del mercado formal de tierras contribuyendo así a incrementar aún más el precio de estos inmuebles.

Los extremos de la pirámide social aparecen hoy en día más aislados que nunca. Pero no debería interpretarse esta fractura socio-territorial en términos de distancia físico-espacial. Por cierto, el suelo barato de las zonas más pobres ha sido un importante atractivo económico para que desarrolladores inmobiliarios montaran urbanizaciones cerradas contiguas a los asentamientos informales y barrios populares. Esta tendencia ha agravado aún más las condiciones de acceso residencial para los sectores populares, pues desde el período de tiempo que aquí analizamos tuvieron que empezar a disputar suelo urbano con sectores de mayor poder adquisitivo en la periferia metropolitana.

## **Bibliografía**

ALESSANDRI CARLOS, Ana (2001) “Espacio-Tempo na metrópoli”, Contexto, Sao Paulo,

ASCHER, Francois (1995) “Metápolis ou l’ avenir des villes”, Ed. Odile Jacob, Paris

BAER, Luis (2008) “Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la Ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002”, en *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. XL, Nro 156, Madrid.  
[http://www.mviv.es/es/pdf/otros/extracto\\_156.pdf](http://www.mviv.es/es/pdf/otros/extracto_156.pdf)

CICCOLELLA, Pablo. (1999) “Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa.” *Revista EURE*, Santiago, Vol. XXV - N° 76, p. 5-27.

CICCOLELLA, Pablo (2000) “Distribución global y territorio. Modernización y concentración comercial en la Argentina en los años noventa”, en *Economía, Sociedad y territorio*, Vol II, N° 7, Toluca

CICCOLELLA, Pablo y LUCIONI, Nora. (2005) “La ciudad corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires”, en De Mattos, Carlos et. al. (Editores) *Gobernanza, Competitividad y Redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile, Colección RIDEAL – EURE libros, 2005, p. 185-209

DEMATTEIS, Giuseppe (1998) “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”, en Monclús, F. (Ed.) *La ciudad dispersa*, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona

INFOHABITAT (2009). Análisis georreferenciado para el seguimiento de las nuevas intervenciones públicas en hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires. Instituto del Conurbano, Universidad General Sarmiento, Buenos Aires. (MIMEO)

JARAMILLO, Samuel (2003) *Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”*, texto preparado para el CIDE, Universidad de los Andes, y el Lincoln Institute of Land Policy.

NEL.LO, Oriol (1998) “Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos de la ciudad difusa”, en Monclús, F. (Ed.) *La ciudad dispersa*, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona

SMOLKA, Martim (1981) “Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema” en, *Revista Interamericana de planificación*. Vol. XV, Nro. 60, diciembre de 1981.

SZAJNBERG, Daniela (2005) *La Suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame*, Ediciones FADU, Buenos Aires