

Esa cultura del mínimo riesgo encuentra en la inversión inmobiliaria un camino disponible y hacia allí se larga, en la versión más amena: utilizando esa inversión como sitio de veraneo o de recreo en general.

Este tipo de reflexiones no dejan de contener preocupaciones de moral anticonsumista o cuanto menos de alta preocupación por la cultura consumista extrema. Pero en particular, esto nos provoca preocupaciones más tangibles cuando ese consumismo se concentra en el consumismo de la tierra, y de la tierra de mejor calidad, cuando se trata de los recursos paisajísticos más notables (fenómeno que también aparece sobre los mejores espacios escénicos en torno a las grandes áreas metropolitanas, como es el caso del auge de los clubes de campo y urbanizaciones cerradas sobre las tierras hortícolas de los alrededores de Buenos Aires).

Cada vez más resulta necesario denunciar que el recurso más agotable es el suelo y que el proceso más acelerado de agotamiento lo produce el crecimiento urbano especulativo. Pero también es

necesario denunciar la reiterada utilización del patrón de urbanización basada en el loteo, que como tal fue introducido hace apenas 200 años, pues lo que es el mito, el sueño de la casa propia con jardín para la mayoría de la humanidad es al mismo tiempo el proceso más cruel y acelerado de destrucción del territorio.

Algo así como lo que nos suele pasar con los animales, donde confundimos apreciarlos, quererlos, con sacarlos de su ambiente natural y condenarlos a una vida humanoide, o con las plantas que nos complacemos en domesticar, recortar como si fueran de hormigón o jibarizarlas.

Hemos reiteradamente condenado el loteo tanto como medida de inclusión social cuanto de acceso a la tierra. El loteo es un producto obsoleto como propuesta de sustentabilidad, y una de sus insustentabilidades es su contribución, como producto inmobiliario, al consumo depredatorio del territorio y la pérdida de la vida en comunidad.

febrero de 2009

Argentina

Nora CLICHEVSKY

CONICET

CAMBIOS EN EL MERCADO DE TIERRAS EN EL ÁREA METROPOLITANA BUENOS AIRES —AMBA— DESDE LOS AÑOS 90

El AMBA¹ albergaba, según los datos del último Censo de Población y Vivienda de 2001, una población total de más de 13,8 millones de habitantes, localizados desigualmente en un territorio constituido por la ciudad de Buenos Aires (o Capital Federal) y 32 municipios (o partidos) pertenecientes a la provincia de Buenos Aires (o Gran Buenos Aires-GBA), según definiciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos —INDEC—².

¹ Se define el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como ciudad metropolitana.

² Los partidos que la integran están distribuidos en 3 categorías: 1) aquellos cuya superficie integra totalmente el aglomerado. Involucra a los partidos de: Avellaneda, Gral. San Martín, José C. Paz, San Miguel, Malvinas Argentinas, Lanús, Lomas de Zamora, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Quilmes, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López, y 2) aquellos cuya superficie lo integra parcialmente. Involucra a: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando

El crecimiento poblacional es muy diferente, en los distintos períodos intercensales, en la ciudad de Buenos Aires y en el GBA: en éste, desde finales de los años 30, y más intensamente a partir de 1947, comienza un período de expansión que continúa hasta 1970, fecha en que comienza el freno del mismo. En cambio, desde 1947, la Capital Federal ha tenido una población de aproximadamente 3 millones de habitantes³; la misma se encuentra totalmente loteada y ocupada, con escasa tierra vacante pública, mientras que en los partidos que componen el GBA existe una cantidad importante de tierra pública vacante; los terrenos privados baldíos llegan a cerca de 1,5 millones de lotes.

y Tigre. La categoría 3) se conforma con aquellos partidos no comprendidos en la definición tradicional de AMBA, y cuya superficie integra parcialmente este aglomerado. Involucra a: Cañuelas, Escobar, General Rodríguez, La Plata, Marcos Paz, Pilar y San Vicente.

³ La población del AMBA, según datos censales, en 1947 era de 4,6 millones de habitantes, en 1960, 6,7 millones de habitantes; en 1970, de 8,3 millones y en 1980, poco más de 9 millones de habitantes. También ha ido creciendo el territorio ocupado, en algunos casos, en la periferia de los municipios más externos, con bajísimas densidades.

Este artículo muestra el funcionamiento del mercado legal del suelo y la segregación socio-espacial resultante, vinculado a: i) los procesos de globalización (que en este contexto significa inversión de capitales extranjeros y demanda de usos urbanos por parte de población extranjera, así de sectores sociales argentinos, que han podido concentrar capital), y ii) la crisis económica, social y política iniciada a mitad de los años 90, pero agravada a finales de 2001, y los efectos de la salida de la misma, hasta las posibles implicancias de la crisis global que se ha desatado en 2008, en especial en el segundo semestre del mismo.

EL MERCADO INMOBILIARIO A PARTIR DE LOS AÑOS 90

En la década de los 90 existe una nueva dinámica inmobiliaria respecto de décadas anteriores, debido a los cambios socioeconómicos a nivel local (la polarización social, que produjo la concentración del ingreso y, por lo tanto, posibilitó un consumo de viviendas de lujo y de viviendas para segunda residencia, de manera más importante que en décadas anteriores, mientras que los sectores de ingresos bajos y muy bajos no han podido acceder a ningún plan de vivienda del sector inmobiliario formal y algunos programas oficiales, como el Programa Arraigo, de regularización de población viviendo en villas, ha tenido una escasísima repercusión, aumentando la población en este tipo de hábitat) y a las modificaciones del sector inmobiliario, tanto a nivel global como local; se producen cambios en las tipologías residenciales; se realizan importantes inversiones en sectores que antes poseían escaso peso relativo en Buenos Aires: una importante cantidad de centros de compras, hipermercados, ciudades y barrios privados, clubes de campo, centros de recreación, centros de distribución de mercaderías, infraestructuras, red de accesos, hoteles, edificios inteligentes destinados a oficinas. En los primeros años de dicha década, el sector inmobiliario ha realizado inversiones en Argentina, y en especial en el AMBA, con muy alta rentabilidad.

La existencia de tierras vacantes poco valorizadas, cuyos propietarios en muchos casos, vendieron a bajo precio, explica, en parte, las altas tasas de rentabilidad alcanzadas —dado que el costo del terreno tuvo escasa incidencia en el costo total de producción—. Es por ello que, sumado a la cantidad de demanda —dado el estancamiento del sector desde hacía muchos años— los grandes agentes decidieron trabajar aquí. Paralelamente, se incorporan tierras fiscales al mercado y se flexibilizan las normas urbanísticas, que permiten cambiar las escalas de inversión en la producción de la ciudad.

Esta dinámica inmobiliaria trajo como consecuencia una redefinición del espacio metropolitano en relación a décadas anteriores. El policentrismo se evidencia con la presencia de grandes subcentros, localizados a varios kilómetros del centro de Buenos Aires y la segregación sociourbana cambia su entorno y sus dimensiones relativas, dado que barrios “cerrados” y clubes de campo se localizan, en muchas zonas, cercanos a barrios donde vive población muy pobre, e incluso asentamientos y “villas”.

Solamente en nuevas urbanizaciones privadas (barrios cerrados, clubes de campo, marinas, chacras y ciudades privadas en el AMBA) se han realizado inversiones de entre 3.500 y 4.000 millones de dólares, y alrededor de 4.000.000 de m² cubiertos construidos y ocupando una superficie total aproximada de 30.000 hectáreas o 300 km², lo que da una magnitud de la dimensión del proceso de crecimiento, ya que sólo estas tipologías expandieron un 10% la superficie total aproximada del Área Metropolitana de Buenos Aires.

La evolución que posee el mercado en su conjunto, desde la aplicación del Plan de Convertibilidad que se inicia en 1991, sufre una gran baja en 1995 y 1996, debido al llamado Efecto Tequila; luego de una reactivación en 1997, al año siguiente comienza otra crisis. Después de varios años de cierta prosperidad, desarrolladores, constructores, comercializadores, coincidieron en que hubo una brusca caída en la actividad —alrededor del 20% respecto de años anteriores— retrocediendo las ventas y acumulándose stocks.

LAS CONSECUENCIAS SOBRE EL MERCADO DE TIERRAS

La dinámica del sector inmobiliario a partir de los primeros años de la década de los 90, ha dado como consecuencia en el mercado de tierras como un todo y sus submercados particulares, una actividad que desde hacía décadas no existía y, en parte, desconocida, dado la magnitud de algunos emprendimientos, que han significado la comercialización de terrenos de gran magnitud.

Los agentes tradicionales que actuaban en el mercado de tierras han modificado su accionar, o directamente han cambiado. Las nuevas figuras de desarrolladores, de los promotores que buscan el “negocio”, desde la tierra, han definido las estrategias más desde la compra, que desde la venta, como era más común en décadas anteriores.

En coincidencia con la dinamización y/o apertura de nuevos mercados —de clubes de campo, barrios privados, etc.— aparecen nuevas estrategias en relación a la “producción” de suelo, pues son utilizadas tierras anteriormente no utilizadas por ser bajas, en su mayoría inundables,

escasamente accesibles en años anteriores. Con las nuevas inversiones en autopistas, ha mejorado considerablemente la accesibilidad a dichas tierras; ello, sumado a las inversiones extranjeras, que ha posibilitado, incluso, el cambio en la tecnología de construcción, permitiendo hacer grandes movimientos de tierra e importantes espacios bombeados artificialmente, suelos que no eran utilizados, son comprados a muy bajo costo para realizar estos grandes emprendimientos.

En la ciudad de Buenos Aires, los terrenos más requeridos, tanto para vivienda como para oficinas, son los de doble o triple frente y 50 metros de fondo, pero existe escasa oferta de ellos, en especial en Barrio Norte y Belgrano, para edificios residenciales destinados a población de altos ingresos; hay muchos terrenos, pero no son aptos (por su escasa superficie) para los tipos de desarrollos inmobiliarios que se construían en la década pasada.

Hacia finales del año 2000, en la ciudad de Buenos Aires, las ofertas de terrenos eran escasas y los terrenos grandes poseían precios muy altos en relación a las posibilidades de las empresas constructoras. Toda la oferta estaba dirigida a la demanda de sectores de medios y altos ingresos; para los sectores de bajos ingresos, hacía décadas que la oferta de tierra era casi inexistente (y por lo tanto, las formas de hábitats informales y la cantidad de población que habita en ellos se ha multiplicado en las últimas décadas, incluso en estos últimos años).

EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DE TIERRAS A PARTIR DE LA CRISIS DE 2001

A partir de la crisis económica-financiera de fines de 2001 (finalización de la paridad cambiaria dólar = peso de la última década), una de cuyas consecuencias fue la disminución y casi la desaparición de crédito para sectores medios, la demanda de lotes estuvo muy restringida. Cuando comienza la recuperación de la crisis (hacia el 2003), los terrenos que más se demandan son los grandes, para inversiones en vivienda destinadas a los sectores de altos y medio altos ingresos, los únicos que pueden acceder económicamente a una vivienda —para uso o como ahorro de capital—. También los sectores de medios y medio bajos ingresos no son un sector demandante de vivienda con la dinámica que debería poseer, debido a la restricción crediticia aún existente hasta la actualidad (febrero de 2009).

En la ciudad de Buenos Aires, la oferta, luego de la crisis de finales de 2001, comienza una lenta reactivación en 2003 (en consonancia con la reactivación económica general), que se acentúa en 2004 (las ofertas entre dichos años aumenta un

74%) y continúa hasta mediados de 2008. Los precios de los terrenos han recuperado el valor que poseían antes de la gran crisis de finales de 2001. La variación interanual del precio de oferta en dólares, en junio de 2005, presenta una recuperación anual del 28,8%, que llega al 177,5% si se compara desde el registro más bajo (junio de 2002).

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y diciembre de 2006, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la ciudad. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la ciudad (Flores, Floresta y Caballito) al que hay que sumarle Parque Chacabuco cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos.

En los partidos del AMBA, los precios promedio de los lotes en las áreas urbanas de dichos partidos han aumentado entre 2007 y 2004 un 117,4%, apenas más alto que en la ciudad de Buenos Aires. Pero es de destacar que entre 2006 y 2007 el incremento ha sido del 61,6%, mucho más alto que en la ciudad de Buenos Aires. Mientras que en los clubes de campo y barrios cerrados el aumento ha sido mucho más bajo: el 13,4%. Pareciera, pues, que hay una desaceleración de dichos submercados.

LOS AGENTES INTERVINIENTES

A partir de la década del noventa, se modifica la estructura empresarial que opera en el sector de la construcción en general y en el mercado de tierras en particular, su grado de integración y asociación con otras empresas o grupos nacionales y transnacionales que actúan a lo largo de la cadena productiva o en otros sectores de la economía, concentrando el accionar en menos empresas y ampliando distintas formas de subcontratación de las actividades. Dichos cambios se adaptaron al esquema de apertura externa e impulsaron la incorporación de los nuevos “efectos dinámicos” en los procesos de construcción. Se han multiplicado los agentes —promotores, empresas constructoras, inmobiliarias dedicadas a la compra-venta— que actúan en el sector, existiendo una articulación parcial entre ellos, pues trabajan de manera especializada en cuanto a productos y localización.

Los desarrolladores, o promotores se constituyen en un nuevo tipo de agente inmobiliario en Argentina. El tipo de organización empresarial que actuaba aquí hasta los años setenta (en relación al funcionamiento de los mercados inmobiliarios) y la gran retracción del

sector hasta inicios de los 90, definió que los mismos comenzasen a actuar recién durante el inicio del período de expansión de la construcción. Si bien se ha producido una baja en el quehacer de los mismos a partir de la crisis de 2001, en 2003 casi habían recuperado su accionar, continuando hasta finales de 2008.

REFLEXIÓN FINAL

El mercado de tierras ha modificado su funcionamiento desde el inicio del proceso de globalización, en los años 90, como consecuencia de la demanda de suelo para las grandes inversiones residenciales y de distintos tipos de equipamientos que se desarrollan en el AMBA. La crisis de finales de 2001 ha afectado al mismo y sus diferentes submercados. Pero, en especial los residenciales destinados a la población de altos y medios ingresos, ya sea en la ciudad de Buenos Aires como en el GBA, se ha recuperado a niveles anteriores a la misma. Sólo no ha ocurrido lo mismo para las urbanizaciones exclusivas (quizá por una sobre oferta desde finales de los años 90). Los precios se han recuperado, e incluso aumentado, en dólares, significando aun un mayor aumento relativo en pesos argentinos. Los cambios en el funcionamiento del mercado y los submercados han afectado a la población de bajos ingresos, al mismo tiempo que se ha modificado la configuración urbana del AMBA.

Las posibilidades de acceso al suelo por parte de la población pobre son a través del mercado legal y de las múltiples formas que asume la ilegalidad (o informalidad). En los últimos quince

años, el deterioro en la situación de empleo e ingresos, que conlleva a la pobreza e indigencia de una parte importante de la población argentina define que la cantidad de habitantes que no puede acceder al mercado formal sea mayor que en décadas anteriores.

En los años 90, de estabilidad financiera, no han reaparecido en el mercado los lotes a mensualidades que existió entre las décadas de los 40 y mediados de los 70, y la situación no se puede decir que ha empeorado desde las sucesivas crisis del sector inmobiliario de finales de la década de los 90 y más aún, desde la salida de la convertibilidad a inicios del 2002, pues este submercado ya era prácticamente inexistente. Y la situación se ha seguido empeorando, en términos de cantidad de población que vive en hábitats informales y la precariedad de los mismos.

La crisis a nivel mundial desde mediados de 2008, aún no ha tenido impacto directo en el funcionamiento del mercado del suelo, en términos de precios (por ahora, sólo hubo variaciones a la baja de alrededor del 10%) y agentes, aunque los especialistas suponen que se sentirá la retracción a partir de marzo del presente año de 2009, luego del período veraniego de enero y febrero. Lo que sí se ha producido es una disminución en las transacciones —en términos de cantidad de escrituras— dado que los inversores (que destinan el suelo a construcciones para sectores de ingresos altos y medio altos) están a las expectativas de la economía global. Y para la población de ingresos medios y bajos ya el mercado (legal) de suelo no existe desde hace décadas...

febrero de 2009