

Ciudades competitivas. Valorización inmobiliaria y modo de acumulación en Córdoba, Argentina

Santiago Buraschi

Licenciado en Economía

Becario Doctoral Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.

Departamento de Ciencias Básicas y Tecnológicas,

Universidad Nacional de Chilecito, La Rioja, Argentina.

Correo: santiburaschi@gmail.com

Fecha de recepción: 09/01/2018

Aceptación final del artículo: 14/07/2018

Con la consolidación de la reestructuración neoliberal del capitalismo, las ciudades latinoamericanas experimentaron profundas transformaciones. En este sentido, la dinámica del desarrollo inmobiliario es una de las formas en que se entrelazan las transformaciones en la acumulación y las transformaciones urbanas.

De acuerdo con ello, en este trabajo nos proponemos analizar la evolución de los precios de los inmuebles en tres zonas peri-centrales de la ciudad de Córdoba. A partir de ello, nuestra intención es tejer algunas líneas interpretativas que nos permitan conectar la valorización inmobiliaria y las transformaciones urbanas con la consolidación de un nuevo modo de acumulación en Argentina.

Como resultado del análisis, se observa que, entre 2003 y 2016, los precios de los departamentos de un ambiente se incrementaron un 309% en la Zona Este, un 264% en la Zona Norte y un 200% en la Zona Oeste. Sin embargo, es importante tener en cuenta que ese movimiento presenta etapas diferenciadas dentro del período.

Por otra parte, si tomamos en consideración tendencias observadas a más largo plazo, podemos concluir que las configuraciones urbanas propias del nuevo modo de acumulación tienen como un eje director al establecimiento de condiciones para garantizar la competitividad territorial con el objeto de captar las inversiones provenientes de los excedentes generados por la competitividad externa.

Palabras clave: *ciudades competitivas; competitividad territorial; valorización inmobiliaria; modo de acumulación; ciudad de Córdoba*

Competitive cities. Real estate appraisal and accumulation regime in Cordoba, Argentina

Together with the consolidation of the neoliberal restructuring, Latin American cities have experienced deep changes. In this regard, real estate development is one of the ways in which accumulation and urban changes get together.

In agree with that, in this paper we will analyse the evolution of properties prizes in three zones near the city centre of Cordoba, Argentina. Based on this analysis, our purpose is to connect real estate appraisal and urban changes with the consolidation of a new accumulation regime in Argentina.

As a result, we observe that, between 2003 and 2016, the prize of one room apartments increased by 309% in the East Zone, by 264% in the North Zone and by 200% in the West Zone. However, it is important to take into account that this general movement has different phases inside.

In addition, if we consider long-term trends, we can conclude that the creation of the necessary conditions of territorial competitiveness is a central axis of urban configurations in the new accumulation regime, in order to capture investment allowed by foreign competitiveness.

Key words: *competitive cities; territorial competitiveness; real estate appraisal; accumulation regime; Cordoba city*

Introducción

Con la consolidación de la reestructuración neoliberal, las ciudades latinoamericanas experimentaron profundas transformaciones. El movimiento poblacional hacia las periferias, la preponderancia del mercado como organizador del espacio, el debilitamiento de las economías informales que sirven de sustento a los sectores populares y la pérdida de cohesión social fueron señaladas como dimensiones importantes de las nuevas configuraciones urbanas de la región (Roberts, 2015).

En este sentido, la dinámica del desarrollo inmobiliario es una de las formas en que se entrelazan las transformaciones en la acumulación y las transformaciones urbanas. Como señala Guevara (2014), dos tendencias del desarrollo inmobiliario en las últimas décadas han sido su expansión hacia zonas peri-centrales y la densificación, mediante el incremento de la construcción en altura de los barrios habitados por sectores medios.

En Córdoba, los barrios-pueblo son zonas donde se condensan esas tendencias. Íconos de la expansión urbana del siglo XIX, los barrios-pueblo se conformaron en torno al área central. Esa cercanía, matizada por la separación a partir del río, les otorgó cierta autonomía, estimulando actividades para el autodesarrollo. En consecuencia, gozaron de una importante infraestructura, medios de transporte y características edilicias que los dotaron de una dinámica particular (Castro y D'Amico, 2007). Alberdi (hacia el oeste del área central), General Paz (hacia el este)

y Alta Córdoba (hacia el norte), son ejemplos de barrios-pueblo que abordaremos aquí.

En este trabajo nos proponemos analizar la evolución de los precios de los inmuebles en tres zonas peri-centrales de la ciudad de Córdoba. A partir de ello, realizaremos interpretaciones que permitan conectar el desarrollo inmobiliario y las transformaciones urbanas con la consolidación de un nuevo modo de acumulación.

El trabajo se encuentra estructurado en tres secciones. En la primera, introducimos algunas nociones teóricas para poder interpretar la dinámica de las transformaciones urbanas. En la segunda, analizamos la evolución de los precios de los departamentos de un dormitorio en tres zonas a partir del 2003. Por último, discutimos los vínculos entre las transformaciones asociadas al movimiento de los precios y los aspectos centrales del modo de acumulación en la posconvertibilidad.

Algunos elementos conceptuales: renta y competitividad territorial

En este apartado introducimos brevemente dos elementos conceptuales útiles para interpretar el sentido de las transformaciones urbanas asociadas a la evolución en los precios de los inmuebles: la renta del suelo urbano y la competitividad territorial.

Precio y renta del suelo urbano

En primer lugar, trabajamos el vínculo entre la renta urbana y el precio de las propiedades inmobiliarias. Para ello, recurrimos al marco conceptual propuesto por Jaramillo (2009) quien, retomando la teoría marxista de la renta y adaptándola a la realidad de las ciudades, plantea que el precio del suelo urbano es una expresión del valor actual de las rentas esperadas en un futuro por los propietarios.

Así como el suelo rural sirve como soporte de la producción agraria, el suelo urbano es el soporte sobre el cual se desarrolla la construcción. La característica distintiva de esta actividad es que la mercancía obtenida, el espacio construido, queda fija al suelo que le sirve como sustento. Como consecuencia, la renta del suelo urbano no sólo incorpora rentas primarias (renta diferencial tipo I, renta diferencial tipo II y renta absoluta) sino también rentas secundarias, relacionadas con las actividades de circulación y consumo del espacio construido (comercio, vivienda, industria) (Jaramillo, 2009).

En este marco, el Estado cumple una importante función en la generación de rentas. Son tres las modalidades de intervención estatal que afectan el valor de las rentas esperadas: a. el Estado como agente constructor; b. el Estado como proveedor de infraestructura; c. el Estado como regulador de actividades (Baer, 2011). Entonces, modificando las condiciones futuras, la intervención de los gobiernos permite incrementar las expectativas de generación de rentas. Si el precio del suelo urbano es un reflejo de las rentas esperadas, ¿cómo se determina el precio final de los inmuebles? Baer (2011) señala que, sobre la base del precio

del suelo, los desarrolladores inmobiliarios realizan una serie de acciones para incrementar el nivel de rentas esperadas. Una primera modalidad es generar rentas a través de la internalización de externalidades que ellos mismos generan. La reconversión de zonas centrales y peri-centrales, con buen acceso, pero deterioradas, es un ejemplo de esta estrategia. Una segunda modalidad es la modificación del producto incorporando *amenities* (piletas de natación, SUM, gimnasios, etc.) y potenciando su aporte a través del marketing. La tercera modalidad es la utilización de la estrategia publicitaria y discursiva para incrementar las expectativas de valorización futura (Baer, 2011).

Competitividad territorial

Una segunda categoría a incorporar es la competitividad territorial. Es un concepto que, si bien procede de los estudios agrarios, es pertinente para discutir las transformaciones urbanas. La competitividad territorial es el atributo central de las Regiones Productivas del Agronegocio (RPAs), una categoría propuesta por autores de la geografía crítica brasileña para pensar los impactos territoriales del agronegocio. Las RPAs

Surgen de la combinación entre espacios agrícolas modernos y espacios urbanos no metropolitanos (principalmente pequeñas ciudades) y 'están atravesadas por los circuitos espaciales de producción y los círculos de cooperación de importantes commodities' u otros productos agropecuarios, comandados por empresas nacionales y trasnacionales (Elias, 2013, p. 201). Esas fracciones del territorio son privilegiados en términos de las inversiones públicas y privadas (Castillo, et. al., 2016: 269, la traducción es nuestra).

Entonces, la competitividad territorial se consigue adaptando los espacios, a través de una combinación entre factores materiales (circuitos productivos) e inmateriales (circuitos de cooperación ente fracciones hegemónicas), para satisfacer las exigencias de los mercados internacionales y generar rentabilidad para las inversiones (Castillo, et. al., 2016).

En este sentido, un desafío para interpretar las transformaciones urbanas en la posconvertibilidad es hacer dialogar las categorías de renta del suelo urbano y de competitividad territorial, a la luz de la valorización inmobiliaria.

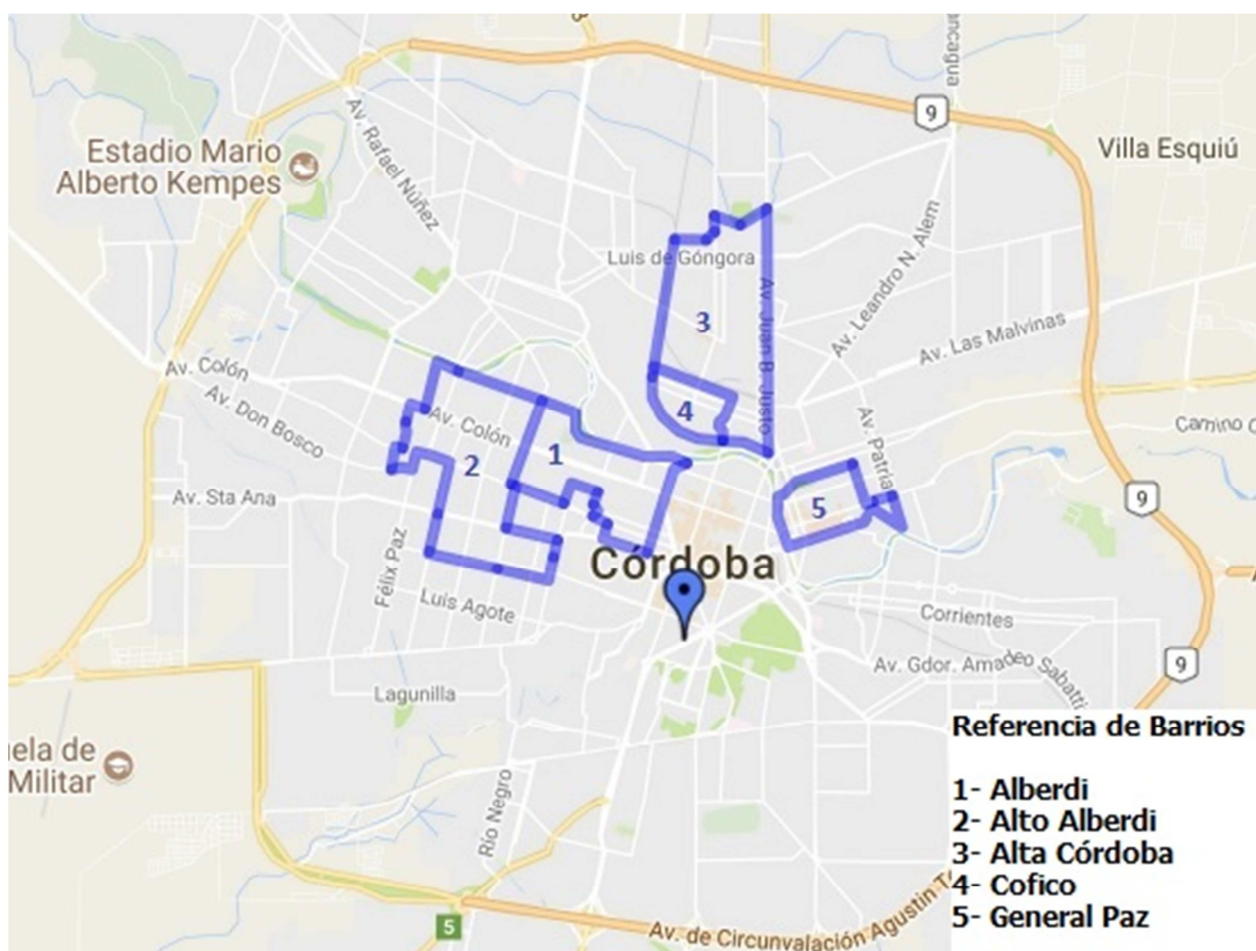
La evolución de los precios de los inmuebles en tres zonas de la ciudad de Córdoba

La evolución general de los precios

Como planteamos en la introducción, la evolución de los precios en los barrios-pueblo surge de la conjunción de dos tendencias observadas en las ciudades latinoamericanas en las últimas décadas: la expansión del desarrollo inmobiliario hacia zonas peri-centrales y la densificación, producto del incremento de la construcción en altura, de los barrios habitados por sectores medios.

Para abordar dicha evolución, realizamos una delimitación territorial de la ciudad de Córdoba, seleccionando tres zonas peri-centrales: Zona Oeste (barrios Alberdi y Alto Alberdi), Zona Norte (Alta Córdoba y Cofico) y Zona Este (General Paz). Partiendo de esta selección, relevamos los precios de venta de departamentos de un dormitorio ofrecidos en los avisos clasificados del diario La Voz del Interior el primer domingo de abril y octubre entre 2003 y 2016¹. Siguiendo la metodología propuesta por Castagna (2006) y Barenboim (2013) los datos fueron promediados para presentar un indicador único por zona del valor de las viviendas en cada período. De esta manera, se obtiene una media de un universo homogéneo, conformado por los departamentos de un dormitorio ofrecidos.

Imagen 1: Barrios de la ciudad de Córdoba seleccionados



Fuente: elaboración propia en base a información del portal Nuestra Ciudad.

Debido a las variaciones observadas en el mercado cambiario durante el período, debemos realizar algunas definiciones en torno a la moneda a utilizar. Entre 2003 y 2007, los datos relevados están divididos entre departamentos ofrecidos en

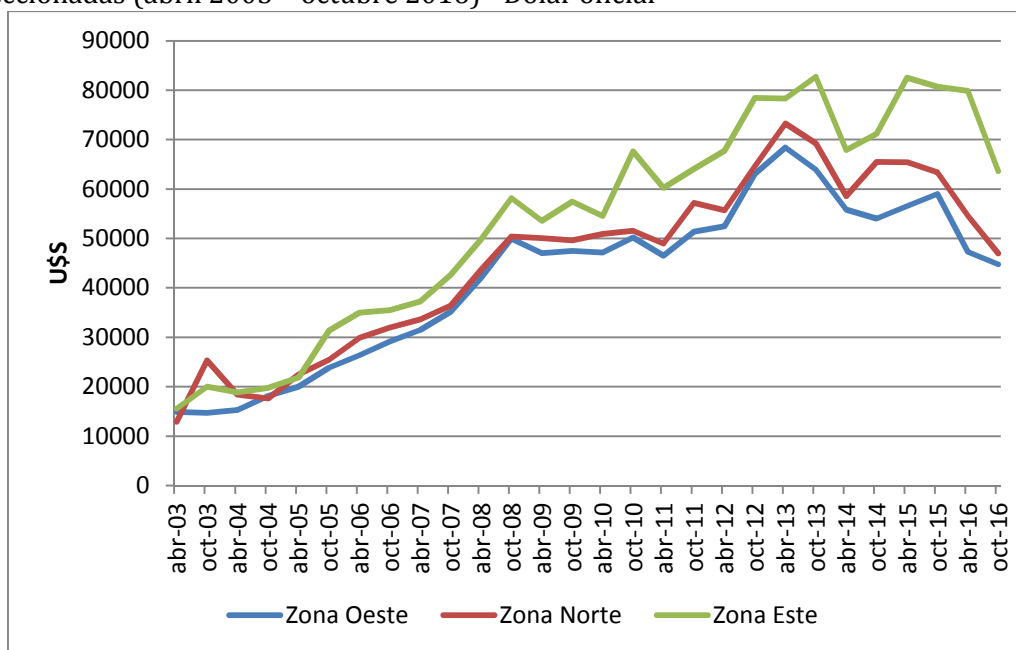
¹ Abril y octubre son el primer mes del segundo y el cuarto trimestre, respectivamente. Seleccionando dos momentos distintos se busca obtener una medición que reduzca la sensibilidad a las variaciones de precios por cuestiones estacionales.

pesos y en dólares. Desde el 2008 y hasta abril del 2012, la oferta se encuentra totalmente dolarizada. A partir de allí, el grueso de los inmuebles está tasado en pesos. En consecuencia, es necesario definir algunos criterios para unificar la valuación. La serie se presentará en dólares y para ello se considerará el tipo de cambio oficial, informado por el Banco Central.

Sin embargo, entre octubre de 2011 y diciembre de 2015 el mercado de cambios estuvo intervenido. Para una correcta valuación de los inmuebles durante dicha intervención consideramos, por un lado, el dólar oficial y, por otro, el valor del dólar paralelo, informado por el diario *Ámbito Financiero*. Si bien el tipo de cambio de referencia en el mercado inmobiliario fluctuó con el tiempo, predominó un valor ubicado entre ambas cotizaciones².

De acuerdo con los datos relevados, entre 2003 y 2016, se produjo un incremento considerable en el precio de los departamentos de un dormitorio en las tres zonas. En la Zona Este el precio promedio creció un 309%, en la Zona Norte un 264% y en la Zona Oeste un 200%. Si en abril de 2003, un departamento de un dormitorio estaba valuado, en promedio, en U\$S14.874 en la Zona Oeste, U\$S12.886 en la Zona Norte y U\$S15.517 en la Zona Este, en 2016, esos valores fueron de U\$S44.743, U\$S46.960 y U\$S63.614, respectivamente.

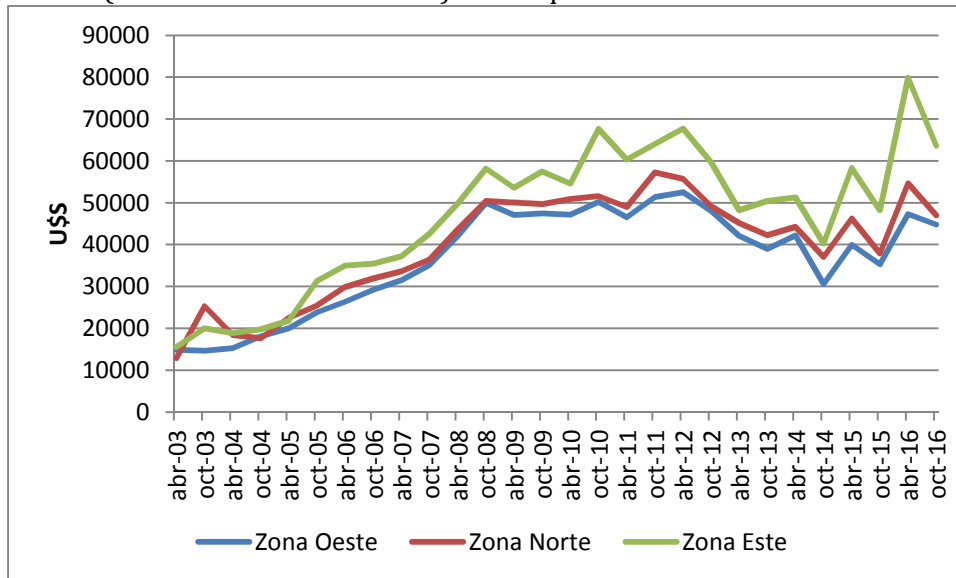
Gráfico I: Valor de venta promedio de departamentos de un dormitorio en las zonas seleccionadas (abril 2003 – octubre 2016) - Dólar oficial



Fuente: elaboración propia en base a avisos clasificados del diario *La Voz del Interior*.

² En el año 2013, una encuesta realizada a inmobiliarias por las revistas *Mercado* y *Reporte Inmobiliario* indicó que el 4% de las operaciones se realizaban tomando como referencia el valor oficial del dólar, el 22% el dólar paralelo, el 34% un valor cercano al dólar blue y el 38% un valor intermedio (“Dólar ladrillo”: sólo 4% de las ventas en pesos se calculan al dólar oficial”, 15 de enero de 2013).

Gráfico II: Valor de venta promedio de departamentos de un dormitorio en las zonas seleccionadas (abril 2003 – octubre 2016) - Dólar paralelo



Fuente: elaboración propia en base a avisos clasificados del diario La Voz del Interior.

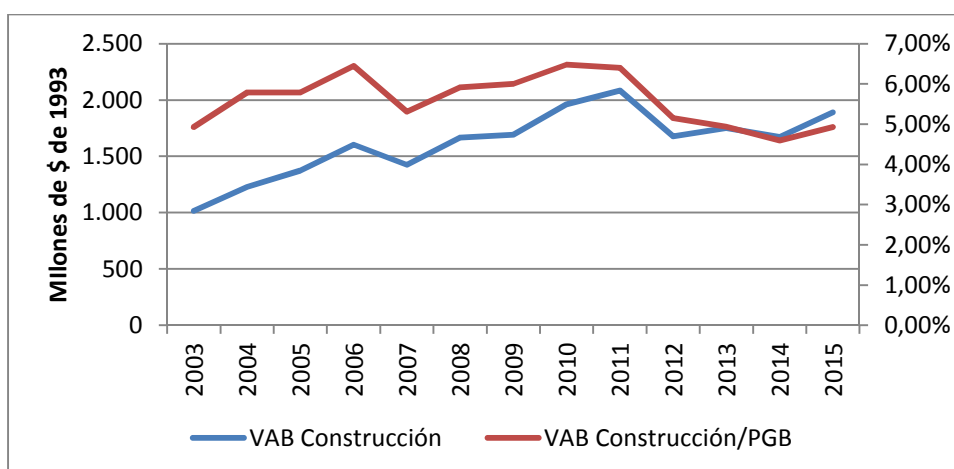
Dentro de este panorama general, hay dos cuestiones particulares a destacar: i) la evolución dentro del período y ii) la tendencia de largo plazo de los precios.

Aceleración y freno: las etapas en la evolución de los precios

Observando esta evolución, un hecho surge con claridad: la valorización de los departamentos de un dormitorio no se distribuye uniformemente en todo el período. En las tres zonas se observa un crecimiento constante hasta octubre de 2008, que se detiene a partir de 2009. Si consideramos que el valor de referencia del dólar para las transacciones inmobiliarias se ubicó entre el valor oficial y el paralelo, podremos concluir que el precio de los departamentos de un dormitorio mostró cierta estabilidad en la segunda etapa. Si en el período 2003-2008, los precios se incrementaron a un ritmo del 21,15%, 25,37% y 22,93% promedio anual en las Zonas Oeste, Norte y Este, respectivamente, en el período 2009-2016 esos valores fueron de -0,71%, -0,92% y 2,49%.

Este desigual desempeño está relacionado con las dificultades que encontraron la construcción y el sector inmobiliario para mantener, desde 2009, el dinamismo del período 2003-2008. Luego de la profunda caída que sufrió en 2002, la construcción creció, entre 2003 y 2015, a una tasa promedio anual del 5,31%, lo que significó una expansión acumulada del 86,12%. Sin embargo, ese comportamiento no fue constante. Desde 2003 el sector experimentó una actividad creciente que le permitió alcanzar un máximo en 2011. Las tasas de crecimiento promedio son una clara evidencia del comportamiento diferenciado: 10,4% anual entre 2003 y 2008 y 1,84% desde entonces.

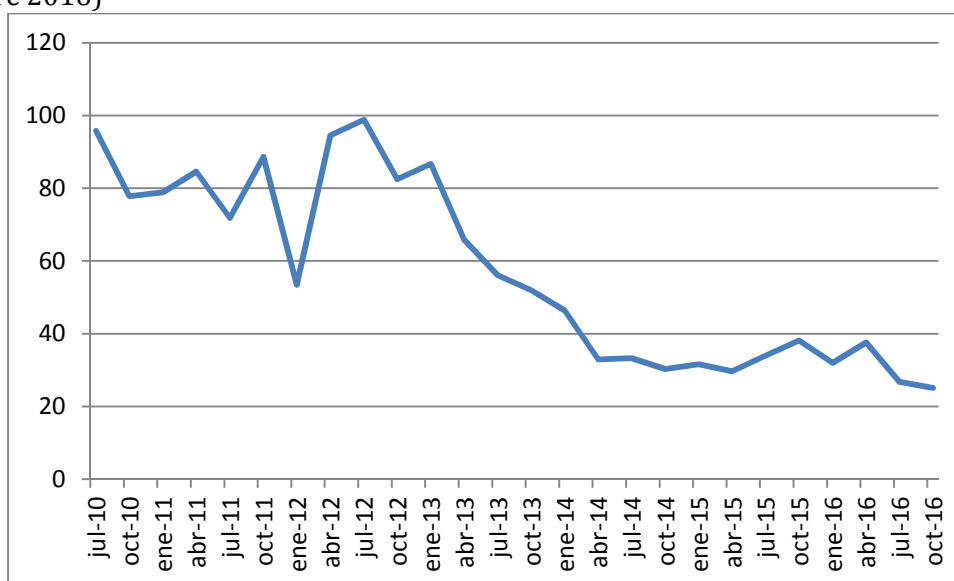
Gráfico III: Valor Agregado Bruto del sector de la construcción y participación en el PGB de la provincia de Córdoba (2003-2015)



Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.

Sumado a este desempeño de la construcción, una variable que nos permite observar la dinámica de la actividad inmobiliaria son las ventas financiadas y no financiadas de departamentos, informadas por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Este dato, presentado desde el 2010, nos muestra cierta estabilidad en las cantidades transadas hasta julio de 2012, cuando logran su máximo valor. A partir de allí, comienza un marcado descenso que llevó al nivel de ventas en octubre de 2016 a un valor 75% menor que el del pico alcanzado.

Gráfico IV: Índice de ventas financiadas y no financiadas de departamentos (julio 2010 - octubre 2016)



Fuente: CEDUC.

Entonces, el freno en la evolución de los precios desde el año 2009 está vinculado directamente con la desaceleración de la construcción y con la caída en la dinámica del sector inmobiliario cordobés. Estudios realizados para otras ciudades argentinas, como Rosario, señalan que otra posibilidad, que consideramos aquí sólo como hipótesis a explorar para Córdoba, es que este marco general de descenso de la actividad haya estado acompañado por movimientos hacia el interior del mercado inmobiliario. Luego de la fuerte demanda que experimentaron los departamentos de un ambiente en los primeros años posteriores a la crisis, protagonizada por inversores que buscaban un refugio de valor, esta sección particular del mercado comenzó a experimentar una sobreoferta (Observatorio Económico y Social UNR, 2016; Barenboim, 2010). En este sentido, analizar la dinámica de los sectores que invierten en este tipo de propiedades puede otorgar indicios para comprender esos movimientos internos.

En los informes presentados por entidades del sector y en declaraciones de diversos actores pueden encontrarse algunos factores para explicar la dinámica de la actividad. El 2009 fue un año de baja actividad en el mercado inmobiliario (punto más bajo en la década hasta ese momento), como producto de la crisis internacional, la fuerte caída en la producción y el conflicto entre el gobierno y las patronales agrarias del año precedente (“El mercado inmobiliario tuvo en 2009 el peor año de la época”, 25 de enero de 2014). Si bien de la mano de las cosechas récord la actividad se recuperaría en 2010, el 2009 puede ser considerado un año bisagra y los analistas coinciden en que el mercado inmobiliario no volvió a alcanzar la dinámica del período 2003-2008 (“Luces y sombras del mercado inmobiliario”, 16 de mayo de 2010).

Desde fines de 2011, los empresarios del sector destacaron la restricción a la compra de divisas como el elemento clave del estancamiento. Ante eso, reclamaron que la vuelta a la estabilidad en el tipo de cambio sería una condición necesaria para la reactivación del mercado inmobiliario (“El mercado inmobiliario se redujo a la mitad desde 2011”, 10 de octubre de 2014). Sin embargo, la eliminación de esas restricciones en diciembre de 2015 no generó las condiciones para ese repunte.

Por ende, es importante encontrar explicaciones que vinculen al desempeño del mercado inmobiliario con el conjunto de la dinámica macroeconómica. Dentro de esa dinámica, quizás el factor con mayor potencia explicativa sea el desempeño de la producción agraria. Distintos actores del mercado inmobiliario han señalado su importancia como eje de la generación de excedentes que se canalizan en la compra de inmuebles (“si el campo vuelve a comprar como lo hacía hasta 2007”, “Los operadores están esperando el impacto de los ingresos de la cosecha de granos gruesos”). La identificación entre ambas esferas es clara: en 2011, un directivo de la Federación de Inmobiliarias de la República Argentina afirmaba que “mientras que el mundo siga teniendo hambre y el país siga dándole de comer, seguiremos teniendo un mercado inmobiliario en movimiento” (“Mercado inmobiliario, en aumento, pero a menos ritmo”, 8 de mayo de 2011).

En este sentido, algunas estadísticas muestran cómo, después de los excelentes resultados observados entre 2003 y 2008, en el período 2009-2016 la generación de excedentes en la producción sojera se resintió. Si bien, en Córdoba, el ritmo de crecimiento de la producción se mantuvo entre ambos momentos (4,74% y 4,35% promedio anual, respectivamente), la evolución de los precios muestra una clara desaceleración. Luego del crecimiento que permitió alcanzar un récord histórico en agosto de 2012, cuando llegó a los U\$623/tn, el precio de esta oleaginosa inició un marcado descenso y para junio de 2017 ya había llegado a U\$340/tn (Fuente: Indexmundi). Llama la atención la similitud entre este comportamiento y el del índice de ventas de departamentos informados por la CEDUC. Ambas alcanzan un máximo en el segundo semestre de 2012 para disminuir rápidamente desde entonces.

La vinculación del mercado inmobiliario con algunos factores de la dinámica macroeconómica nos conduce a reflexionar respecto al rol del sector en el marco más amplio de la acumulación capitalista en Argentina. Volveremos más adelante sobre este punto.

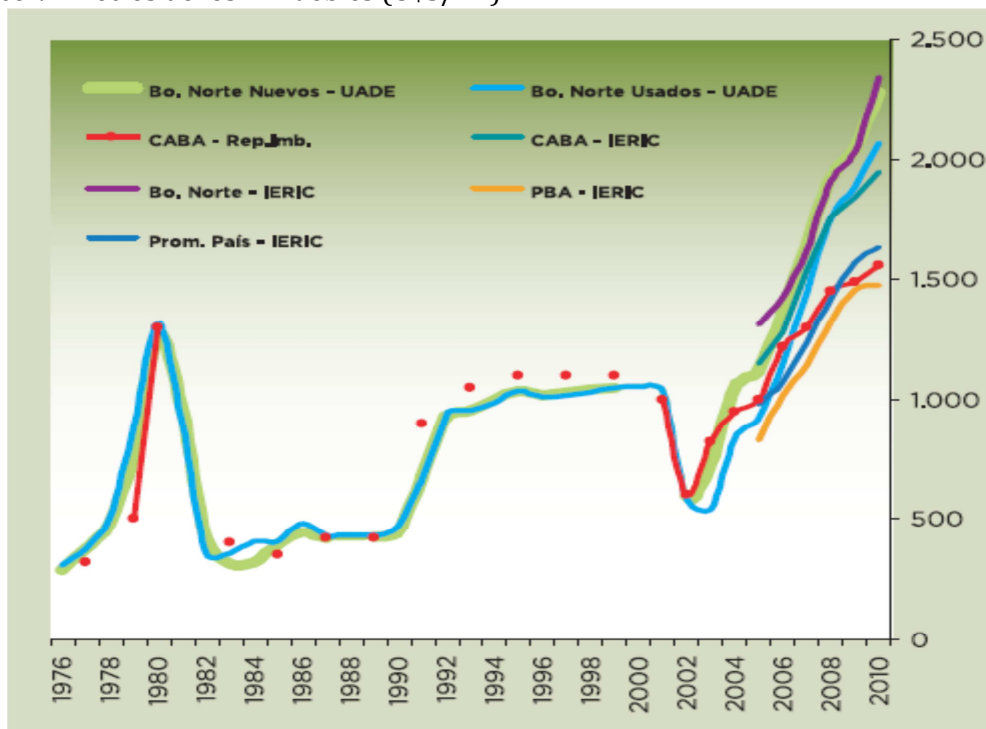
Más allá de Córdoba, más allá de la posconvertibilidad

Por otra parte, es importante ampliar el horizonte de análisis para interpretar los comportamientos descriptos. Para ello, debemos considerar lo que sucedió con las variables presentadas en otras ciudades e incorporar tendencias de más largo alcance.

En primer lugar, diferentes investigaciones evidencian que la tendencia creciente de los precios de los inmuebles es compartida por distintas ciudades. Baer (2008) señala que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre 2001 y 2006, el precio en dólares de un departamento nuevo de tres ambientes y 60 m² se incrementó 37,2% en Palermo y 32,2% en Villa Urquiza. Por su parte, Barenboim (2013) apunta que en Rosario, entre 2001 y 2010, el precio en dólares de las viviendas unifamiliares usadas de dos dormitorios creció, en promedio, un 139,4%, mientras que el de las de tres dormitorios se incrementó un 137,9% y el de las de cuatro un 141,4%. En consecuencia, las explicaciones no deben encontrarse solamente en aspectos particulares de cada ciudad, sino en elementos ligados al desarrollo de la acumulación durante la posconvertibilidad.

En segundo lugar, la evolución en este período de catorce años debe ser interpretada en un horizonte temporal más amplio. Si bien aquí no presentamos una serie de precios que incluya años anteriores, sí podemos realizar algunas interpretaciones partiendo de la información presentada en análisis previos. En este sentido, la Secretaría de Políticas Económicas del Ministerio de Economía concluyó que, durante la vigencia de la convertibilidad, los precios de los inmuebles se expandieron fuertemente y se estabilizaron en valores que duplicaron los de comienzos de la década del '90 (Ministerio de Economía, 2011). Posteriormente, luego de la brusca caída observada durante la crisis de 2001-2002, iniciaron una rápida recuperación que los llevó a duplicar los niveles de la década previa.

Gráfico V: Precios de los inmuebles (U\$S/m²)



Fuente: MECON (2011) en base a datos de la UADE, el IERIC y Reporte Inmobiliario.

El hecho de que en los últimos catorce años se haya observado una aceleración de una tendencia que ya había empezado a manifestarse previamente nos señala una cuestión importante: las explicaciones para ese desempeño de largo plazo no se circunscriben a factores coyunturales observados durante la posconvertibilidad. Los altos precios internacionales que permitieron obtener cuantiosos excedentes en el sector agrario, la desconfianza de los ahorristas en el sector financiero luego de la crisis de 2001 o las bajas (e inclusive negativas) tasas de interés real suelen ser identificados como factores explicativos del crecimiento de los precios de los inmuebles en el período analizado (Barenboim, 2010; Fundación de Estudios para Desarrollos Inmobiliarios, 2010).

Sin embargo, si estamos frente a una tendencia de más largo alcance, estos factores sólo pueden servir para describir la aceleración de la valorización, pero no el núcleo de esa tendencia. En esa búsqueda, debemos indagar acerca de los principales rasgos del modo de acumulación vigente en Argentina y el rol del desarrollo inmobiliario y de las transformaciones urbanas.

Tejiendo puentes. Las ciudades en el modo de acumulación

La renta del suelo y la competitividad sirven para interpretar el movimiento de los precios en el contexto de la evolución de la acumulación en Argentina. En base a ello, planteamos algunos ejes para analizar qué tipo de desarrollo inmobiliario y qué configuración de ciudad se corresponden con el nuevo modo de acumulación.

En este sentido, Guevara (2014) señala que las transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires durante la posconvertibilidad son una continuidad de las iniciadas en los '90, lo que pone de manifiesto una lógica de producción del espacio que trasciende los cambios en el régimen de acumulación. Con matices, Arturi, del Río y Langard (2014) realizan aportes similares.

Creemos que esas aproximaciones parten de una perspectiva que sobreestima las rupturas experimentadas durante la posconvertibilidad. Desde una interpretación sobre el modo de acumulación que muestra divergencias con la incorporada por esos autores, presentaremos algunas lecturas que, sin dar una respuesta cerrada, identifican caminos que creemos necesario desandar.

El modo de acumulación en Argentina

Siguiendo a Bonnet (2015), podemos afirmar que el concepto de modo de acumulación “rinde cuentas de las características que reviste la acumulación capitalista en determinado período y en determinados mercados. Estas características decantan, a su vez, en la estructura del *aparato productivo* involucrado en dicho proceso de acumulación” (Bonnet, 2015, las cursivas son del autor).

Según el autor, el capitalismo argentino inicia a comienzos de los '90 una reconstrucción, sobre la base de la derrota histórica la clase trabajadora posibilitada por la violencia política de la dictadura militar de 1976 y la violencia económica de la hiperinflación de 1989/90 (Bonnet, 2008). Producto de esa reconstrucción, se configura un nuevo modo de acumulación, que tiene como objetivo central la inserción en el mercado mundial a partir de la exportación de *commodities* de bajo valor agregado y como actor protagónico al gran capital transnacionalizado (Bonnet, 2015). La competitividad externa aparece como la variable central para garantizar el éxito de esa inserción.

Ese objetivo decanta en una profunda reestructuración productiva con orientación exportadora, que alcanzó tanto a la producción industrial como a la agropecuaria (Piva, 2015) y que estuvo posibilitada por el nuevo marco normativo promovido desde el Estado nacional. Las principales consecuencias del nuevo escenario fueron: a. la derrota de las fracciones mercado internistas y la subordinación del capital menos concentrado a la gran burguesía; b. la profundización de la internacionalización del capital; c. el novedoso entrelazamiento entre el capital productivo y el financiero; d. la disolución de la oposición entre burguesía industrial y burguesía agraria como resultado de la estrategia exportadora del conjunto del capital (Piva, 2015).

Sobre los cimientos del aparato productivo reestructurado, con el gran capital global como protagonista y con la competitividad externa como meta, durante la posconvertibilidad se experimentó una etapa de extraordinario crecimiento. La combinación entre altos precios internacionales de los *commodities* y una política económica expansiva posibilitó una expansión acelerada. Sin embargo, se trató de una acumulación extensiva, sobre la base de la reestructuración productiva previa. Bajo esta óptica, la posconvertibilidad no es un período de reindustrialización

orientada desde el Estado ni una etapa de recrudescimiento del extractivismo, sino un momento de consolidación del modo de acumulación instalado desde comienzos de los '90 (Bonnet, 2015).

Esta caracterización pretende dar cuenta de un proceso que sienta sus bases normativas y técnicas en la década del '90 para desarrollar toda su potencia durante la posconvertibilidad. ¿Cómo pensar el desarrollo inmobiliario y la configuración de las ciudades en este marco?

Las ciudades competitivas en el nuevo modo de acumulación

Antes de responder este interrogante, recuperemos las principales conclusiones del análisis empírico. En primer lugar, observamos un importante crecimiento en los precios de los departamentos de un dormitorio en los barrios seleccionados. Además, destacamos dos hechos: a. el aumento se concentra en el período 2003-2008 y se detiene entre 2009 y 2016; b. ese incremento es un recrudescimiento de una tendencia que inició a comienzos de los '90. Una conclusión importante se desprende de ello: los factores que usualmente se identifican como causales de la valorización inmobiliaria en la posconvertibilidad (mayor demanda por excedentes agrarios, sistema financiero inestable, tasas de interés real bajas o negativas) son elementos que explican la agudización de una tendencia, pero no esclarecen su origen último.

Para ello, acudimos a los elementos teóricos introducidos. El abrupto incremento de los precios de los inmuebles expresa una aceleración en las expectativas de renta futura. En este proceso de generación y apropiación de renta, se conjugan las distintas modalidades de intervención privada y estatal.

En Córdoba, las estrategias desarrolladas por la empresa GAMA son un ejemplo de intervención privada. La firma de convenios con la Municipalidad de Córdoba para aumentar los niveles o formas de construcción en altura y el desarrollo de productos diferenciados para sectores de alto poder adquisitivo como las "torres country", fueron mecanismos que la empresa implementó para generar y captar ganancias extraordinarias (Capdevielle y Cisterna, 2015).

Por otra parte, la reconversión de núcleos tradicionales de los barrios-pueblo en modernos polos comerciales permitió la expansión de los niveles de renta. Las zonas aledañas a las plazas Rivadavia, en Alta Córdoba, y Alberdi, en General Paz, son ejemplos de esa transformación que colaboró con la valorización inmobiliaria.

Las acciones públicas contribuyeron en este proceso en las tres modalidades introducidas. La implementación del plan Mi Casa Mi Vida en 2004 y la proliferación de obras en lugares estratégicos (nudos viales, Paseo del Buen Pastor, Parque de las Tejas)³ combinan la actividad del Estado como constructor y su rol

³ El plan Mi Casa Mi Vida fue un programa implementado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba entre 2003 y 2008, que implicó la relocalización de asentamientos informales hacia "barrios-ciudad", construidos en zonas periféricas de la ciudad de Córdoba. Por otra parte, el Paseo del Buen Pastor y el Parque de las Tejas son parques recreativos realizados por el gobierno provincial en el barrio de Nueva Córdoba.

como proveedor de infraestructura. Por su parte, el Plan Director para la Ciudad de Córdoba del 2011 y los convenios con empresas desarrollistas son algunos ejemplos de normativas que posibilitan la intervención del Estado municipal como productor del espacio urbano. El Plan Director se propone como marco para el desarrollo de un conjunto de políticas públicas que busquen, al mismo tiempo, resguardar los intereses del capital inmobiliario y asegurar la inclusión de todos a la vida urbana. Sin embargo, esa inclusión reduce a los sectores populares a meros beneficiarios de políticas, limitando su capacidad de planificar la ciudad (Ferrero y Gallego, 2012). En esta misma línea están los convenios firmados con empresas desarrollistas que, como mencionábamos, han permitido expandir la rentabilidad de las grandes firmas del sector.

Como resultado de esa acción público-privada, se consolida en Córdoba un modelo de ciudad cuyos pilares pueden asimilarse a los que plantea Guevara (2014): a. proliferación de urbanizaciones cerradas y subcentros especializados en la periferia; b. modernización, densificación y extensión del área central, expandiendo los segmentos más dinámicos del mercado inmobiliario; c. densificación de los barrios de origen residencial habitados por sectores medios mediante el aumento de la construcción en altura; d. empeoramiento en las condiciones del hábitat popular. Se trata de cuatro procesos que comenzaron a tomar fuerza durante los '90 y se consolidaron en la posconvertibilidad,

Articulando los dos ejes teóricos propuestos, podemos afirmar que el incremento de la renta se transforma en el mecanismo primordial para garantizar la competitividad territorial en el espacio urbano. Se trata de un proceso cuyo objetivo central es la configuración de una ciudad competitiva: un modelo de ciudad basado en el desarrollo de circuitos productivos (la construcción y el mercado inmobiliario) y de circuitos de cooperación (entre los inversores, los desarrollistas y los organismos estatales) destinados a generar elevados niveles de rentabilidad para atraer inversiones. Es una ciudad para pocos, que tiene como contrapartida una creciente dificultad por parte de los trabajadores para acceder a la vivienda propia (Monayar, 2016).

Además, como nos sugiere la continuidad de los pilares presentados, este modelo de ciudad competitiva no es una novedad de la posconvertibilidad, sino que sienta sus bases jurídicas y técnicas durante la convertibilidad para desarrollar toda su potencia a partir del 2002.

En este punto, la idea de competitividad territorial es vital para comprender el vínculo entre las transformaciones urbanas y la configuración de un nuevo modo de acumulación desde inicios de la década del '90. El imperativo por la competitividad ocupa un rol protagónico tanto en el nuevo modelo de ciudad (la ciudad competitiva) como en la reestructuración del entramado productivo destinada a profundizar la inserción internacional. Las configuraciones urbanas propias del nuevo modo de acumulación tienen como un eje director el establecimiento de condiciones para garantizar la competitividad territorial con el objeto de captar las inversiones provenientes de los frutos de la mayor competitividad externa. ¿Cómo? A través de intervenciones públicas y privadas que propicien la generación y apropiación de rentas.

Ambos procesos parten de una reestructuración profunda en los años finales del siglo XX, para consolidarse plenamente en el marco de las condiciones favorables de los inicios de los 2000. Es decir, no es *a pesar de* las transformaciones en el régimen de acumulación que se presenta una continuidad en una nueva manera de pensar, sentir y vivir en la ciudad, sino *en concordancia con* la consolidación de un modo de acumulación surgido de las entrañas de la derrota del proyecto político de la clase trabajadora.

La tendencia de largo plazo de crecimiento de los precios es una evidencia de ese proceso. La valorización del espacio urbano comienza su marcha con el nacimiento de los barrios cerrados y los grandes centros comerciales y se agudiza con el incremento de la construcción en altura, motorizada principalmente por la reinversión de excedentes generados en la producción agraria. Mientras el tipo de cambio real alto y los altos precios internacionales permitieron una inserción externa competitiva, la competitividad territorial pudo desarrollarse plenamente y las propiedades se valorizaron a un ritmo acelerado. Cuando esas condiciones empezaron a mostrar dificultades, la actividad inmobiliaria se detuvo y la evolución de los precios se estancó. Esto no implica un cambio en el modelo de ciudad competitiva sino una fase de menor actividad en el marco de un proceso que ya está plenamente consolidado y que tiene hermanadas a la competitividad externa de la economía y a la competitividad territorial.

Conclusiones

Las principales reflexiones de este trabajo pueden presentarse en distintos planos. Por un lado, los departamentos de un dormitorio presentaron, en las tres zonas analizadas, incrementos importantes entre 2003 y 2016: 309% en la Zona Este, 264% en la Zona Norte y 200% en la Zona Oeste. Dos cuestiones se desprendían de un análisis más detallado: estos aumentos se encuentran concentrados en el período 2003-2008 y representan una agudización de una tendencia que había comenzado a manifestarse previamente.

Por otra parte, nos preguntamos también cómo entrelazan modo de acumulación y desarrollo inmobiliario. En este sentido, planteamos que, en concordancia con la consolidación de un modo de acumulación surgido de las entrañas de la derrota del proyecto político de la clase trabajadora, los centros urbanos se convierten en ciudades competitivas. Se trata de un modelo de ciudad basado en el desarrollo de circuitos productivos (la construcción y el mercado inmobiliario) y de circuitos de cooperación (entre los inversores, los desarrollistas y los organismos estatales) destinados a generar elevados niveles de rentabilidad para atraer inversiones

Aquí debemos rescatar dos cuestiones. En primer lugar, el incremento en los niveles de renta es el mecanismo primordial para garantizar la competitividad territorial en el espacio urbano. En este proceso de generación y apropiación de renta, se conjugan las distintas modalidades de intervención privada (como el desarrollo de productos diferenciados y la reconversión de áreas tradicionales) y estatal (como las nuevas obras de infraestructura y los convenios realizados con empresas desarrollistas).

En segundo lugar, la competitividad es el eje para entender la vinculación entre el nuevo modelo de ciudad y la configuración de un nuevo modo de acumulación. La competitividad territorial está en el eje de un entramado urbano que busca captar las inversiones provenientes de los frutos de la mayor competitividad externa.

En resumen, la generación de renta urbana es un factor material clave a la hora de construir una ciudad que busque la competitividad territorial. Este es el modelo de ciudad competitiva que se instala con la configuración de un nuevo modelo de acumulación: el espacio urbano como botín de renta del suelo destinado a atraer inversiones de los sectores ganadores en cada uno de los ciclos de la acumulación.

Bibliografía

ARTURI, Diego, DEL RÍO, Juan Pablo y LANGARD, Federico (2014). “La industria de la construcción y el desarrollo urbano, la impronta del mercado inmobiliario neodesarrollista”. *Realidad Económica*, No 283, pp. 77-101. Recuperado de: <http://www.cecs-argentina.org/web2015/wp-content/uploads/2015/05/del-Rio-Langard-Arturi-2014.pdf>

BAER, Luis (2008). “Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo. Un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000”. *Proyección*, Vol. 2, No. 5. Recuperado de: <http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos-digitales/3256/baerproyeccion5.pdf>

BAER, Luis (2011). *El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Tesis de Doctorado, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

BARENBOIM, Cintia Ariana (2010). “Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998 – 2009)”. *Proyección*, Vol. 4, No. 8. Recuperado de: <http://ffyl.uncuyo.edu.ar/upload/n8completo.pdf>

BARENBOIM, Cintia Ariana (2013). *Mercado inmobiliario, normativas e impacto territorial: Rosario y su periferia*. Rosario: UNR Editora.

BONNET, Alberto (2007). *La hegemonía menemista*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

BONNET, Alberto (2015). *La insurrección como restauración: el kirchnerismo, 2002-2015*. Buenos Aires: Prometeo Libros.

CASTAGNA, Alicia (2006). *Investigación sobre el mercado del suelo en Rosario. Informe final*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.

CASTILLO, *et. al.* (2016). "Regiões do agronegócio, novas relações campo-cidade e reestruturação urbana". *Revista da Anpege*, Vol. 12, No. 18, pp. 265-288. Recuperado de: <http://www.anpege.org.br/revista/ojs-2.4.6/index.php/anpege08/article/view/505>

CASTRO, Graciela Beatriz y D'AMICO, Desirée Alda (2007). "Dinámica del patrimonio cultural de los barrios-pueblo de Córdoba: el caso de Barrio General Paz y San Vicente". *Jornadas Interdisciplinarias "El Patrimonio Cultural, diversidad e integración"*. Universidad Católica de Córdoba.

CAPDEVIELLE, Julieta y CISTERNA, Carolina (2015). "Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de ciudad. El caso del 'desarrollista' GAMA en la ciudad de Córdoba, Argentina". *Papeles de Geografía*, No. 61. Recuperado de: <http://revistas.um.es/geografia/article/view/234621/186241>

CÁMARA EMPRESARIAL DE DESARROLLISTAS URBANOS DE CÓRDOBA (2017). *Índice de Ventas Inmuebles en Córdoba*. Córdoba.

FERRERO, María Mercedes y GALLEGO, Ayelén (2012). "(In)versiones de ciudad". *Primer Seminario Internacional "Territorio, desarrollo sostenible, luchas sociales y ciudadanía"*. Universidad Nacional de Villa María.

FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PARA DESARROLLOS INMOBILIARIOS (2010). *Invertir en ladrillos. Parámetros de mercado y rendimiento de las inversiones en inmuebles residenciales en la Ciudad de Buenos Aires – 2002/2010* (Doc. B.01). Buenos Aires.

GUEVARA, Tomás (2014). "Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista". *Quid 16*, No. 4, pp. 115-136. Recuperado de: <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1155/1043>

JARAMILLO, Samuel (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Uniandes.

MINISTERIO DE ECONOMÍA (2011). "¿Existe una burbuja especulativa en el Sector Inmobiliario Argentino? Nota Técnica N°43". Recuperado de: https://www.economia.gob.ar/peconomica/informe/notas_tecnicas/43%20NT%20Precios1%20T%202011.pdf Bajado el 13 de agosto de 2017).

OBSERVATORIO ECONÓMICO Y SOCIAL UNR (2016). "Lo que el boom inmobiliario nos dejó". Recuperado de: <http://www.observatorio.unr.edu.ar/lo-que-el-boom-inmobiliario-nos-dejo/> Bajado el 15 de noviembre de 2017).

MONAYAR, Virginia (2016). "Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010)". *Hábitat inclusivo*, No. 8, pp. 1-23. Recuperado de:

<http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/informalidad-urbana-y-acceso-al-suelo-politicas-habitacionales-en-el-municipio-de-cordoba-1990-2010/>

PIVA, Adrián (2015). *Economía y política en la Argentina kirchnerista*. Buenos Aires: Batalla de ideas.

ROBERTS, Bryan R. (2015). "The consolidation of the Latin American City and de Changing Bases for Social Order". En Christien Klaufus y Arij Ouweneel (eds.): *Housing and Belonging in Latin America*. New York: Berghahn Books, pp. 23-42.

Notas periodísticas citadas

"Dólar ladrillo": sólo 4% de las ventas en pesos se calculan al dólar oficial (15 de enero de 2013). *Clarín*. Recuperado de: https://www.clarin.com/ieco/economia/dolar-ladrillo-ventas-calculan-oficial_0_ByM8I0jovXg.html

El mercado inmobiliario se redujo a la mitad desde 2011 (10 de octubre de 2014). *La Nación*. Recuperado de: <http://www.lanacion.com.ar/1734446-el-mercado-inmobiliario-se-redujo-a-la-mitad-desde-2011>

El mercado inmobiliario tuvo en 2009 el peor año de la época (25 de enero de 2014). *La Nación*. Recuperado de: <http://www.lanacion.com.ar/1225601-el-mercado-inmobiliario-tuvo-en-2009-el-peor-ano-de-la-decada>

Luces y sombras del mercado inmobiliario (16 de mayo de 2010). *La Voz del Interior*. Recuperado de: <http://www.lavoz.com.ar/suplementos/negocios/luces-y-sombras-en-el-mercado-inmobiliario>

Mercado inmobiliario, en aumento pero a menos ritmo. (8 de mayo de 2011). *La Voz del Interior*. Recuperado de: <http://www.lavoz.com.ar/suplementos/negocios/emprendedores/mercado-inmobiliario-aumento-pero-menos-ritmo>

Portales digitales consultados

REPORTE INMOBILIARIO. <https://www.reporteinmobiliario.com/>

NUESTRA CIUDAD. https://nuestraciudad.info/portal/Nuestra_Ciudad

Fuentes de información estadística

DIRECCIÓN GENERAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS. Disponible en <https://estadistica.cba.gov.ar/>

INDEXMUNDI. Disponible en <https://www.indexmundi.com/>

LA VOZ DEL INTERIOR. Avisos clasificados (ediciones del período abril de 2003 - octubre de 2017).