

Aproximaciones teóricas al concepto de régimen urbano y su interpretación en la producción de los espacios urbanos argentinos contemporáneos

Cisterna Carolina
Matteucci Lucía
Donato Laborde Matías

PALABRAS CLAVE
· Régimen Urbano
· Régimen de acumulación
· Espacio urbano

Resumen / La Argentina luego de la crisis del año 2001 experimentó, con la salida de la convertibilidad y la devaluación del peso, una fuerte recuperación económica producto de la implementación de políticas económicas que mejoraron la rentabilidad de algunas ramas industriales y sectores exportadores. Esto a su vez se tradujo en un crecimiento de la economía a altas tasas hasta 2009, que llevó a una disminución considerable de los índices de desempleo y de pobreza.

Sin embargo, el acceso a la ciudad parece ser crecientemente desigual. El mercado inmobiliario en las grandes ciudades de nuestro país se ha transformado en un destino privilegiado de la inversión financiera, lo que lleva a que el suelo urbano sufra un proceso de apreciación diferencial y que, en consecuencia, sea cada vez mayor el esfuerzo que los trabajadores deben realizar para acceder a un inmueble dentro del mercado formal.

Frente a este marco, uno de los ejes de análisis refiere a la relación entre las dinámicas macroeconómicas y la producción de ciudad, entre capital y estructura urbana. En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivo problematizar el concepto de régimen urbano como una puerta de entrada al estudio de tal relación, para definir y caracterizar dos períodos particulares contemporáneos de la historicidad urbana argentina: el neoliberal y el neodesarrollista.

CISTERNA CAROLINA

Licenciada en Geografía (UNC). Becaria
Doctoral del CONICET (IIFAP-UNC)
Argentina
E-mail: carocisterna@gmail.com

MATTEUCCI LUCÍA

Estudiante de Licenciatura en Geografía
(UNLP). Becaria del CIC (CIG-IDHICS-UNLP)
Argentina
E-mail: luchamatteucci@hotmail.com

DONATO LABORDE MATÍAS

Licenciado en Geografía (UNLP). Universidad
Nacional de La Plata. Becario Doctoral del
CONICET (CIEC- FAU- UNLP), Argentina
E-mail: donatolaborde@hotmail.com

Introducción

1. Introducción

La Argentina luego de la crisis del año 2001 experimentó, con la salida de la convertibilidad y la devaluación del peso, una fuerte recuperación económica producto de la implementación de políticas económicas que mejoraron la rentabilidad de algunas ramas industriales y sectores exportadores. Esto a su vez se tradujo en un crecimiento de la economía a altas tasas hasta 2009, que llevó a una disminución considerable de los índices de desempleo y de pobreza.

Sin embargo, el acceso a la ciudad parece ser crecientemente desigual. El mercado inmobiliario en las grandes ciudades de nuestro país se ha transformado en un destino privilegiado de la inversión financiera, lo que lleva a que el suelo urbano sufra un proceso de apreciación diferencial y que, en consecuencia, sea cada vez mayor el esfuerzo que los trabajadores deben realizar para acceder a un inmueble dentro del mercado formal.

Frente a este marco, uno de los ejes de análisis refiere a la relación entre las dinámicas macroeconómicas y la producción de ciudad, entre capital y estructura urbana. En este sentido, el presente trabajo tiene como objetivo problematizar el concepto de régimen urbano como una puerta de entrada al estudio de tal relación, para definir y caracterizar dos períodos particulares contemporáneos de la historicidad urbana argentina: el neoliberal y el neodesarrollista.

La estrategia metodológica apuesta a articular el concepto de régimen urbano con neoliberalismo y neodesarrollismo en la Argentina. Para ello, en una primera instancia, se piensa la relación entre economía política y ciudad, y se presenta una aproximación conceptual sobre el régimen urbano y la regulación urbana, tal como lo concibe Pedro Abramo desde un discurso heterodoxo sobre la producción de las materialidades urbanas en las ciudades latinoamericanas. A partir de los principales elementos de este abordaje, se piensa dicho proceso en las principales ciudades argentinas, realizando una caracterización macroeconómica de los períodos neoliberal y neodesarrollista, y estableciendo sus particularidades y principales dimensiones para hacer un análisis desde su especificidad urbana. A su vez, para esta última instancia se recorren las principales producciones académicas que caracterizan el patrón de producción urbana, vinculándolo con la idea de régimen urbano, y elaborando un inventario preliminar de las principales tendencias o rasgos del proceso de urbanización en el neodesarrollismo, marcando continuidades y rupturas con el neoliberalismo. Con estos insumos se intentará avanzar en la construcción de las categorías aquí propuestas: régimen urbano neoliberal y régimen urbano neodesarrollista

2. La urbanización en relación a los modelos de desarrollo

El interés por la periodización de la urbanización, por la identificación de períodos característicos por formas urbanas, lógicas de organización, dinámicas de cambio; ha sido objeto de debate de diferentes disciplinas. En este marco, Lefebvre (2013) y Topalov (1979), comenzaron a poner en evidencia y discusión la relación entre

ciudad y economía política; a los que se suman autores contemporáneos como Harvey (2004, 2007) y Santos (2009) y Abramo (2006, 2009), desde una perspectiva latinoamericana.

El geógrafo brasileiro Milton Santos nos invita a pensar la urbanización desde características y particularidades latinoamericanas, y realiza una propuesta conceptual de dos planos de análisis, diferentes y complementarios, el de la economía política de la urbanización y el de la política económica de la ciudad. El autor propone entender el espacio urbano desde estos dos planos inseparables, que tienen en cuenta el funcionamiento del capital, las divisiones territoriales del trabajo, el medio construido y la socialización capitalista, identificando las formas urbanas y su apropiación y organización en cada fase de la producción (Santos, 2009).

David Harvey (2007) ha tenido un interés por descubrir la importancia de la urbanización en el cambio social, especialmente bajo condiciones de acumulación y relaciones sociales capitalistas. Así ha trabajado sobre la manera en la que el capitalismo produce una geografía histórica específica, visualizando el papel que la urbanización desempeña en la dinámica social. En su libro *Espacios del Capital*, plantea el desafío de pensar la relación entre objeto y proceso, pensar cómo el ascenso de un empresarialismo urbano en la transición general de un régimen de acumulación de capital fordista-keynesiano a un régimen de acumulación flexible, tiene orígenes y consecuencias sustancialmente macroeconómicas.

Por último, se reconoce al economista brasileiro Pedro Abramo (2009), quien sostiene que es necesario comprender las particularidades históricas de la producción de lo urbano como formas de acumulación y reproducción del capitalismo; y en este marco, buscar la articulación entre el capitalismo y la estructura urbana, dejando de lado enfoques universalistas de la lógica del capital. El mercado del suelo y el mercado inmobiliario urbano son los elementos unificadores del texto de Abramo, con lo cual se busca demostrar que, independientemente de las diferentes perspectivas teóricas, el mercado del suelo está en el corazón del proceso de generación y distribución de la riqueza urbana en las grandes ciudades latinoamericanas. Esta mirada se construye a partir de la teoría de la Escuela Regulacionista, desde la cual va a proponer los conceptos de régimen urbano y regulación urbana.

2.1. La propuesta de Pedro Abramo: Régimen y Regulación urbana

Abramo realiza un esfuerzo por interpretar los procesos urbanos latinoamericanos. La idea principal del regulacionismo es que la evolución histórica de la economía capitalista puede ser entendida como una serie de periodizaciones que dependen de los cambios en la organización de la producción y en las relaciones sociales (condiciones institucionales y culturales), que asegurarán su reproducción (Esser y Hirsch, 1989; Lipietz, 1987; Aglietta y Orlean, 1990; citados en Abramo, 2009).

Desde este marco, Abramo intentará reconocer los cambios en la organización de la producción urbana, desde su vínculo con los cambios en el régimen de acumulación y en los modos de regulación. Así, se propone pensar en las nociones de regímenes urbanos y sus mecanismos económicos de regulación urbana, como conceptos

que podrían superar las limitaciones naturales que la idea de industrialización y urbanización cargan (en su sentido demográfico y evolucionista); y con esto, abrir nuevas posibilidades de análisis sobre la articulación entre lo económico, lo urbano y el mercado inmobiliario.

Abramo sostiene que a lo largo de la historia la relación entre desarrollo capitalista y urbanización ha configurado diferentes regímenes urbanos (períodos particulares de la historicidad urbana) y funcionalidades, necesarias de identificar para poder comprender los cambios en las ciudades. Mediante estos conceptos intenta mostrar cómo en las fases fordistas y postfordistas del capitalismo la teoría de la renta del suelo y del mercado inmobiliario se definen como los mecanismos institucionalizados de coordinación de la producción de las materialidades urbanas.

El autor logra demostrar el vínculo que el fordismo tiene con los modos de producción del espacio urbano. Sostiene que el régimen urbano fordista se constituye desde la redefinición de los criterios de localización de las viviendas, la transformación del modo de vida cotidiano en el interior de las unidades familiares, la generalización de los medios de transporte motorizados, la relativa estabilidad de las viviendas con el acceso a la propiedad de una parte cada vez mayor de los asalariados y la producción de infraestructura urbana en función de los bienes duraderos característicos del patrón de consumo fordista, el automóvil y la vivienda.

Asimismo, en un intento por identificar el régimen urbano postfordista, sostiene que en el marco de las ideas neoliberales impuestas principalmente desde los años '80 a nivel mundial, los procesos de globalización, desregulación y flexibilización no se manifestaron únicamente en los flujos de bienes y servicios en una economía cada vez más abierta, sino que a nivel de las ciudades es posible identificar también una concurrencia urbana. De esta manera, las ciudades disputan entre sí los recursos, generalmente privados, de los inversionistas que puedan generar empleos y recursos fiscales, sin importar el origen de dichos recursos. Una característica común a estas ciudades ha sido el paso, durante los '80, de políticas urbanas orientadas a la organización espacial urbana, a políticas urbanas subordinadas a la lógica del crecimiento económico y la generación de empleo local. Así, Abramo afirma que la concurrencia urbana altera significativamente la forma de regulación urbana fordista y, junto con la flexibilización, puede conducir a nuevos regímenes urbanos.

De esta manera, para el autor los procesos de urbanización pueden ser entendidos como momentos de cambio entre funcionalidades urbanas diferentes, entendiendo a ésta como la manera en que una estructura espacial urbana se asocia a la relación social de producción capitalista. En este sentido, dado que esa relación asume características particulares a lo largo de la historicidad capitalista (regímenes de acumulación), las funcionalidades de la ciudad también se alterarían a lo largo del tiempo. En palabras de Abramo, "un régimen de acumulación y un modo de regulación inscriben sus marcas de singularidad histórica en las diferentes funcionalidades de la ciudad" (2009:35). Dichas funcionalidades se manifestarían a través de criterios locales urbanos específicos.

A partir de los conceptos de régimen de acumulación, modo de regulación, régimen urbano y regulación urbana, sería posible establecer dos niveles de análisis: por un lado, aquel que refiere a las características de la reproducción urbana propiamente dicha, es decir los procesos de reestructuración intra-urbana; y por otro lado, la funcionalidad de lo urbano en el modo de regulación de un régimen de acumulación particular, es decir la relación de lo urbano con modos de vida, consumo, espacios de trabajo, vivienda, ocio, etc. Estos niveles de análisis permiten la identificación de los movimientos diacrónicos y/o sincrónicos entre el régimen urbano y de acumulación; es decir, permitiría reconocer diferentes trayectorias urbanas en el interior de un mismo régimen de acumulación, donde las características particulares de cada ciudad se expresarían en una forma particular de regulación urbana.

3. Del neoliberalismo al neodesarrollismo: continuidades y rupturas

A partir de mediados de 1970, Argentina implementó un nuevo proyecto estructural de carácter neoliberal que fue profundizado a comienzos de 1990, mediante la aplicación estratégica de políticas de desregulación y apertura de la economía, descentralización administrativa y privatización de los servicios y empresas públicas (Gómez, 2003). Así, las reformas legales y políticas económicas del plan de convertibilidad consolidaron las tendencias que se iniciaron en la década de 1970, donde el patrón de acumulación generó concentración económica, centralización del capital, predominio de la valorización financiera, distribución regresiva del ingreso y fragmentación social.

Según Féliz y López (2012), el neoliberalismo fue, a escala global, un proyecto político y económico con fines de reconstrucción global del poder de los sectores dominantes del capitalismo, impulsado por su propia crisis. Las reformas políticas, económicas y sociales que se dieron en Argentina redefinieron la interrelación entre Estado, mercado y trabajo. Este modelo de desarrollo dio lugar a la profundización de la reprimarización y desindustrialización de la economía, a la centralidad del capital financiero, al ajuste del sector público, la precarización de los trabajadores y el empobrecimiento general de la población.

En otro nivel de análisis, resulta interesante el punto de vista de Theodore, Peck y Brenner (2009) quienes sostienen que la naturaleza del modelo neoliberal es esencialmente política. Esto se puede apreciar en sus fuertes vinculaciones con los diversos proyectos y transformaciones de alcance nacional que han tenido lugar durante los últimos 30 años. Sin embargo, a pesar de ese carácter nacional, el neoliberalismo es un fenómeno multiescalar en dos sentidos: por un lado reconstituye relaciones en distintas escalas (regionales, nacionales, internacionales) entre instituciones y actores económicos, como los Estados locales y el capital financiero; y por otro lado, sustituye las “lógicas regulatorias redistributivas” por “lógicas competitivas”, mientras que además transfiere los riesgos y responsabilidades a los actores y jurisdicciones locales. Estos autores argumentan que además de la ideología neoliberal en sí misma, es necesario considerar la inserción de cada proyecto neoliberal en su contexto nacional, regional y local específico, el cual está determinado por el legado de marcos institucionales, políticas

estatales, prácticas regulatorias y conflictos políticos que han sido transmitidos a lo largo del tiempo. Para ello, proponen el concepto o idea de “neoliberalismo realmente existente”.

La crisis del proyecto neoliberal en Argentina, cristalizada en el estallido social del 2001, marcó el fin de este modelo que se sostenía desde mediados de 1970. El país entró en cesación de pagos, confiscación de depósitos y presentó las tasas de desempleo y pobreza más altas de su historia.

Posteriormente, con la salida de la convertibilidad y la devaluación del peso en 2002, se dio una fuerte recuperación económica producto de la implementación de políticas que mejoraron la rentabilidad de algunas ramas industriales y sectores exportadores. Si bien este nuevo proyecto se caracteriza por ciertas rupturas con el modelo neoliberal precedente, no marcó transformaciones radicales de los elementos súper-estructurales heredados del patrón de acumulación anterior. Así, el pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo debe ser analizado como una transformación en la forma del desarrollo capitalista, pero que no involucra una transformación esencial en el mismo (Féiz, 2008).

Es entonces el neodesarrollismo la forma en la que los sectores dominantes, nacidos del neoliberalismo, consiguieron recuperar la iniciativa y capacidad de articulación y conducción estratégica del capitalismo en Argentina. El nuevo proyecto trajo cambios en las formas y tipo de producción, como así también en la apropiación de la riqueza y su distribución. Este modelo plantea que la acumulación ya no puede estar impulsada por la dinámica del mercado interno sino que debe ser orientada sobre la base del crecimiento exportador. Así se piensa que es necesario potenciar el crecimiento y competitividad de la industria nacional, pero con orientación al mercado externo en el marco del nuevo orden del capital global. Así, la primarización y extranjerización de la economía, comprenderá el desarrollo de ramas de producción centradas en la extracción de recursos naturales por empresas privadas y capitales transnacionales, y en la superexplotación de la fuerza de trabajo (Féiz y López, 2012).

Respecto a la política económica, el neodesarrollismo hasta el año 2008 se va a sostener en tres grandes pilares. El primero será un dólar caro y estable –lo que se denominará como “un tipo de cambio real competitivo y estable”, con una tasa de interés relativamente baja, que asegure la viabilidad competitiva de las industrias exportadoras, así como también el crecimiento de los encadenamientos productivos generados por ellas, asumiendo la centralidad en la industria como articuladora del proceso de acumulación. El segundo, será un crecimiento salarial no mayor al crecimiento de la productividad laboral, lo que permite asegurar la rentabilidad, buscando hallar un “adecuado” equilibrio entre la acumulación del capital y la distribución del ingreso. Por último, el tercer pilar económico será un superávit fiscal del Estado. Mediante estas políticas macroeconómicas, el programa neodesarrollista se presenta como una respuesta a las necesidades del conjunto de la sociedad sosteniendo que el crecimiento económico acelerado es el objetivo preponderante mediante el cual se alcanzaría el bienestar material del conjunto de la sociedad.

En este marco, la recuperación económica que se dio en el neodesarrollismo, se explica por la altísima capacidad ociosa que dejó la crisis de 2001. Sin embargo, como ya fue mencionado, no se produjo ningún cambio significativo en las tendencias precedentes a la extranjerización, concentración y escasa competitividad fabril. A partir del año 2008 se frenó el crecimiento, desapareció el superávit fiscal y se detuvo la creación de empleo, sumado al proceso de devaluación del tipo de cambio y a la suba en la tasas de interés, el modelo mostró las barreras estructurales.

A su vez, resulta pertinente mencionar un aspecto central del neodesarrollismo que se vincula con las dinámicas territoriales del periodo, y es el nivel de consumo adquirido por la población. Durante este modo de acumulación la expansión del consumo fue sostenido y las ventas crecieron exponencialmente, estimulado por el crédito público y privado. Según un informe del Grupo de Estudios de Economía Nacional y Popular (GEENaP)(2014) en la última década el consumo privado se duplicó, donde los rubros electrónicos y artículos para el hogar crecieron un 1.107,3 %.

Otro de los pilares del neodesarrollismo, y que interesa mencionar por su impacto sobre la dinámica de las ciudades en lo respecta a movilidad urbana, es lo acontecido en la industria automotriz. El consumo de autos, incentivado por la fuerza de la publicidad y el crédito, aumentó considerablemente en la última década. Según datos de ACARA(2014) el parque automotor argentino para el año 2002 apenas superaba los 5 millones de autos, mientras que una década más tarde la cifra creció a 11 millones; aumentando la tasa de motorización a 3,8 habitantes por vehículo.

Este fenómeno se explica, en parte, por el aumento de la capacidad adquisitiva de los asalariados. Si se tiene en cuenta el salario medio en la última década, la capacidad para poder comprar un auto se redujo en los últimos 10 años de 30 a 15 sueldos. De esta manera se dio una explosión en las ventas tanto de autos 0 km como de autos usados, creciendo 400 % en la última década, con una concentración de las ventas del 50 % en Capital Federal y Provincia de Buenos Aires. Cabe destacar que la importación de autos a partir del año 2002 también creció exponencialmente. Para el año 2011 los autos 0 Km comprados en nuestro país provenían en un 63,4 % del exterior, de ese porcentaje el 74,4 % desde Brasil, lo que manifiesta un claro proceso de extranjerización del llamado mercado interno(ACARA, 2014).

El neodesarrollismo se constituye como la continuidad, con ciertas rupturas, del neoliberalismo. Un proyecto que logró recuperar iniciativa y capacidad de conducción del capitalismo en Argentina, una estrategia de valorización, crecimiento y acumulación directamente ligada a las necesidades de reproducción global del capital. En este marco, resulta interesante analizar como este proyecto se territorializa, adquiere su propia dinámica y se reproduce en los espacios urbanos nacionales.

4. Década del 2000: ¿Nuevo Régimen Urbano Neodesarrollista?

La expansión de la mayoría de las ciudades argentinas en la última década, estuvo marcada por ciertas dinámicas políticas, económicas y sociales que podrían definir un nuevo patrón de producción del espacio urbano neodesarrollista. En este marco surge

el interrogante si el pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo en cuanto régimen de acumulación, supuso también un cambio en el régimen urbano. Para afrontar tal interrogante resulta indispensable abordar los cambios referidos a las lógicas económicas urbanas y la política urbana, poniendo en cuestión y problematizando las condiciones de acceso a la ciudad.

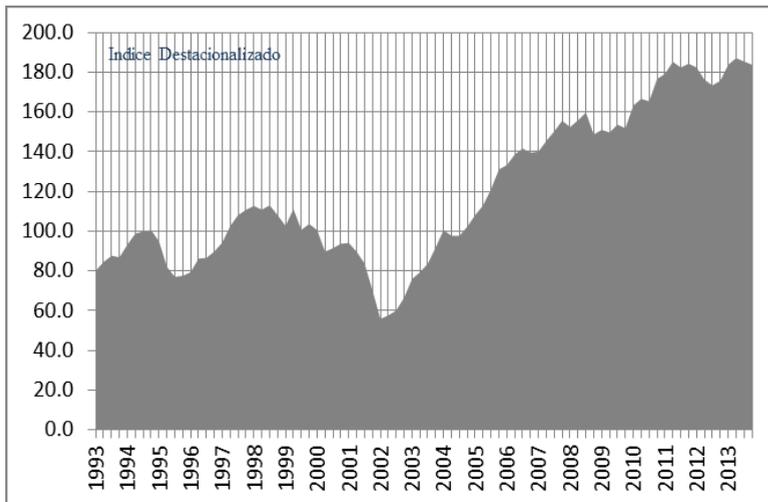
4.1. El mercado de suelos, un mercado potencializado.

Con posterioridad a la crisis del 2001 las principales ciudades del país, adquieren una funcionalidad urbana clave para el capital: absorber excedentes -provenientes principalmente de actividades agropecuarias- y reproducirlos mediante la especulación en la compra y venta de suelo urbano. ¿Por qué luego de tal crisis el suelo urbano se constituye en un privilegiado activo financiero que dinamiza y potencia el mercado inmobiliario de muchas ciudades nacionales?, ¿Qué es lo que atrajo a los inversionistas a este mercado?, y en este marco, ¿se puede decir que su impronta marca un nuevo patrón de producción urbana, un régimen urbano neodesarrollista? Estos son algunos de los interrogantes que se intentarán abordar desde la propuesta de Pedro Abramo a la se hizo mención anteriormente.

El crecimiento del sector inmobiliario durante la década del 2000 puede entenderse, principalmente, debido al cambio en el régimen de acumulación general de la economía argentina, cuyas características principales se describieron con anterioridad. En ese contexto, la crisis del 2001 implicó un momento clave en el cual el mercado de suelos va a verse influenciado y va a atravesar algunos cambios que se intentarán describir a continuación.

Cabe destacar que aunque se dio una caída y una casi desaparición del crédito bancario hipotecario, la crisis y las nuevas medidas generaron una activación histórica del mercado inmobiliario. Así, durante la década de 2000 se dio una expansión en la producción del espacio urbano debido a los cambios en la demanda por terrenos y a la rentabilidad de estas inversiones, visualizándose un aumento de la demanda inmobiliaria de sectores vinculados con el comercio exterior (agroindustria, principalmente), quienes aumentaron su liquidez al estar favorecidos con el nuevo tipo de cambio y el aumento del precio de los commodities exportables.

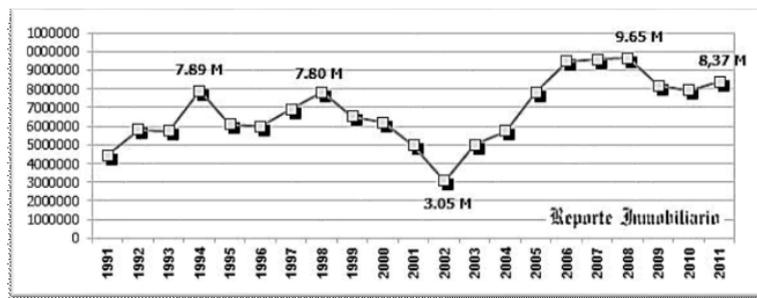
Gráfico 1: Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción. Serie trimestral, período 1993 a 2013(Índice Base 2004 = 100)



Fuente: INDEC

En el Gráfico 1 se observa cómo durante el período 1993-2001, la construcción registró valores promedio constantes, con un leve descenso durante 1995 que se puede entender como consecuencia de la crisis internacional, y un pico de la actividad en 1998. Durante los primeros años de la década de 2000, se produjo una gran contracción de la actividad inmobiliaria y de la construcción, producto de la coyuntura político-económica (la incertidumbre financiera, devaluación del peso, falta de crédito hipotecario y financiamiento al sector); sin embargo será luego de 2003 que comenzará una nueva fase expansiva de la actividad constructiva hasta 2009, superando ampliamente los valores de la década anterior. En 2009 la crisis financiera internacional impuso una contracción a la industria con una caída del 2% del Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC), siendo el crecimiento anual promedio del sector en el período 2003-2011 del 13,6%. Movimientos similares al ISAC se pueden ver en relación a los m² permitidos para la construcción (ver Gráfico 2)

Gráfico 2: Superficie permitida total, por año en Argentina, en millones de m². Fuente: INDEC (muestra 42 municipios) 1991- 2011



Fuente: Reporte Inmobiliario

La gran desconfianza en el sistema financiero por parte de muchos -empresas y familias-, condujo a que se optara por movilizar activos hacia otros destinos, entre ellos el suelo urbano. Así, en un informe del Reporte Inmobiliario sobre este proceso se plantea que “el flujo de fondos hacia inmuebles, se vio potenciado por informaciones y notas que a través de los medios de comunicación afirmaban la bondad del “ladrillo” como “resguardo de valor” lo que se sumaba a una total desconfianza en el sistema financiero y la inexistencia de otras opciones de inversión con riesgo acotado...” (El caso Argentino, 2003).

Resulta interesante mencionar que el principal instrumento de financiamiento en el período postcrisis haya sido la ley 24.441 sancionada en 1995, que propuso al fideicomiso como una política de inversión inmobiliaria acorde al contexto neoliberal. De esta manera, esta herramienta jurídico financiera se convirtió en el medio más utilizado para inversiones del rubro inmobiliario/construcción, siendo determinante para la generación del boom inmobiliario (Pertierra Cánepa y Patanetti, 2011).

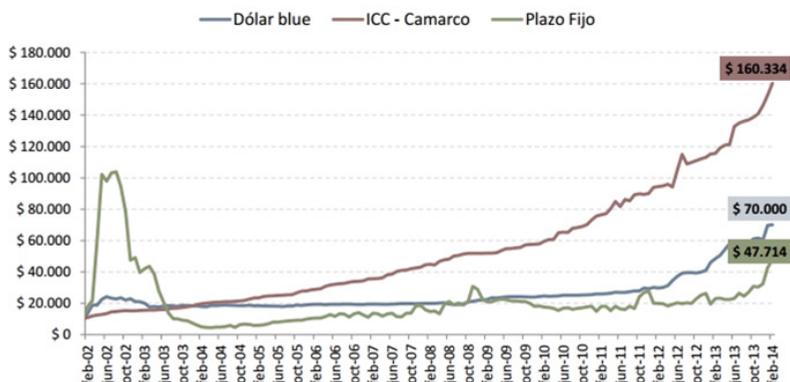
En este marco financiero, a pesar de que se produjo una reducción de los costos de construcción (los reajustes de precios relativos redujeron salarios y el precio de los materiales medidos en dólares), los costos se mantuvieron en peso y las ventas continuaron dolarizadas. Un dato interesante muestra que en los primeros seis meses de 2002, el costo de la construcción disminuyó en más de un 50% (Baer, 2008).

A su vez, luego de la crisis se da una oscilación en la tasa general de ganancia, o en otro nivel de abstracción, la tasa de interés. Ésta es la referencia con la cual se construye el precio del suelo a través de la capitalización de la renta ; en la medida en que esta magnitud tiene una tendencia secular descendiente, los precios del suelo suben tendencialmente. Una tasa de interés negativa frente a la inflación, junto con la escasez de alternativas de inversión, generó una reducción de los costos de oportunidad al momento de elegir el suelo como opción. Así, los depósitos en plazo fijo dejaron de ser una opción rentable, posibilitando que la apuesta por el m² sea el mecanismo privilegiado de refugio de valor entre 2001 y 2010.

Así, Pertierra Cánepa y Pantanetti (2011), ponen al descubierto que luego de la inversión en oro, el m² pasó a ser la inversión más rentable entre 2001 y 2010. Mientras que el plazo fijo tuvo una variación porcentual en pesos de 164%, la variación del dólar fue 296%, la inflación acumulada ascendió al 454%, el incremento del precio promedio del m² fue del 502% y el oro aumentó en 1613%.

Uno de los desarrolladores urbanos más importantes de la ciudad de Córdoba, el Grupo Edisur (2014), sostuvo que cada peso invertido en inmuebles en 2002 se convirtió, a febrero de 2014 en aproximadamente 16 pesos; más del doble de la rentabilidad obtenida en dólares y tres veces más que la de plazos fijos. La inversión en inmuebles se define así como la opción más ‘atractiva’ al revalorizarse en un 10% por encima de la inflación y ser mucho más rentable frente a la devaluación. Según estos datos, desde 2002 quien decidió aplicar sus ingresos a plazo fijo obtuvo un tercio de la rentabilidad que hubiese obtenido si lo aplicaba a los inmuebles en el mismo período, como puede verse en el Gráfico 3.

Gráfico 3: Evolución de una inversión de \$10 mil pesos en: dólares, inmuebles y plazo fijo. Período 2002 – 2014.



Fuente: Grupo Edisur (2014). “La inversión en inmuebles es más rentable que los plazos fijos y los dólares”. Departamento de Estudios en base a datos de la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO), Ámbito Financiero y Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Por otro lado, es importante destacar que en el marco del modo de acumulación neodesarrollista se da una relación directa entre el crecimiento del sector agropecuario y el de la construcción; al punto tal que se comenzará a hablar de un pasaje de “granos por ladrillos” al ser el suelo urbano uno de los destinatarios privilegiados de los excedentes provenientes del sector exportador. En este sentido resulta interesante la relación que aparece en un informe de Reporte Inmobiliario, donde se compara la evolución de los precios de la toneladas de maíz, soja, trigo o ternera con la evolución de precios del m2 de departamentos desde 2001 a 2008 (Cuadro 1).

Cuadro1: Relación entre precio de departamentos usados en zona Norte -Capital Federal- y los precios de tn por producto.

AÑO	Tn producto para comprar 1 m2			
	tn. MAIZ	tn. SOJA	tn. TRIGO	tn. TERN
2001	12,1	5,8	8,2	1,1
2002	7,9	4,2	5,0	1,2
2003	10,3	4,6	6,5	1,2
2004	11,4	4,7	8,3	1,2
2005	14,3	5,9	9,8	1,0
2006	13,1	6,9	11,2	1,3
2007	11,0	6,0	8,8	1,4
2008	10,5	5,2	8,1	1,3
oct 2009	13,2	6,1	10,6	1,4
Var 09/08	25%	18%	32%	7%
Var 09/07	20%	2%	21%	4%
Var 09/01	9%	4%	30%	36%

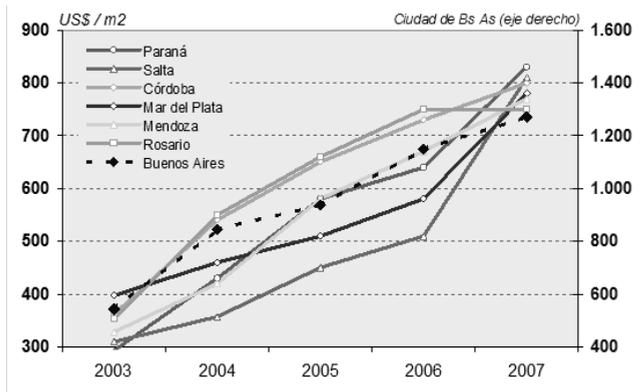
Fuente: Reporte Inmobiliario

Estainformación refuerza la idea de que el espacio urbano, y la compra del suelo, se constituyen en una mercancía clave para la acumulación al momento de fortalecer la

producción del espacio como producto inmobiliario (Alessandri Carlos, 2011: 112). El suelo urbano opera así como un capital ficticio, donde incremento del precio se constituye en una estrategia de capitalización de rentas urbanas.

En este sentido, el Gráfico 4 sirve para ver la evolución del precio de los inmuebles (departamentos usados) en el período 2003-2007 en Paraná, Salta, Córdoba, Mar del Plata, Mendoza, Rosario y Buenos Aires; algunas de las más importantes del interior del país. Si bien los datos trabajados en este gráfico parten de 2003, año en el que la gran depreciación post crisis estaba muy presente en la economía argentina, es posible visualizar que los inmuebles se han valorizado de manera creciente en dicho período.

Gráfico 4: Precio de departamentos usados en ciudades del interior del país



Fuente: Reporte Inmobiliario

Un último aspecto que interesa caracterizar en relación a las dinámicas del mercado de suelo es el que refiere al comportamiento de los agentes económicos urbanos. Desde mediados de los noventa y durante el neodesarrollismo, en los principales sectores de la economía se observará una fuerte consolidación de grandes grupos económicos, constituyéndose en agentes dominantes del proceso de reproducción de la sociedad (Félez y López, 2012). Dentro del sector inmobiliario se visualizará un comportamiento similar, donde a pesar de una atomización de la oferta que caracteriza este mercado, se observará una concentración de los agentes intermediario que se desempeñan en distintos eslabones del negocio (subdivisión de la tierra, comercialización, instrucción, etc.).

Mediante la distribución de la oferta en la ciudad de La Plata, el Cuadro 2 es útil para demostrar este proceso. Los datos reflejan cómo mientras el 10% de los agentes con menos participación en el mercado controlan apenas el 1,2% de la oferta en relación a la venta y alquiler, el 10% de los agentes con mayor participación controlan casi el 45% de dicha oferta (Matteucci, Ramírez, del Río y Relli, 2013).

Cuadro 2: Distribución de la oferta por tipo de operación y estructura de agentes en Gran La Plata, 2013.

Agentes por deciles	Oferta Venta y Alquiler	Venta y Alquiler (%)	Oferta Venta	Venta (%)	Oferta Alquiler	Alquiler (%)
1	159	1,2	95	0,9	0	0,0
2	254	2,0	228	2,2	17	0,7
3	371	2,9	253	2,4	88	3,5
4	432	3,3	409	3,9	45	1,8
5	618	4,8	415	4,0	138	5,5
6	768	6,0	587	5,6	180	7,2
7	1063	8,2	885	8,5	180	7,2
8	1448	11,2	1098	10,5	256	10,3
9	2044	15,8	1519	14,6	456	18,3
10	5758	44,6	4936	47,4	1130	45,4
TOTAL	12915	100%	10425	100%	2490	100%

Fuente: Matteucci et al., 2013. Relevamiento en base a 177 inmobiliarias, marzo-mayo de 2013.

En líneas generales en lo que refiere al mercado inmobiliario se puede ver que durante el neodesarrollismo se da una continuidad, e incluso una profundización, de los patrones de comportamiento que se iniciaron en el contexto neoliberal. A partir de las fuentes trabajadas anteriormente, y en términos de Abramo, es posible ver como el proceso de producción de la ciudad se han asociado al modo de acumulación hegemónico, adquiriendo como resultado una funcionalidad urbana que ha permitido la valorización del capital mediante la capitalización de rentas urbanas. En el apartado siguiente, se verá cómo este proceso fue y es acompañado por diferentes políticas urbanas.

4.2. La política urbana y sus cambios en el neodesarrollismo

Como planteamos, la crisis del 2001 y el cambio del régimen de acumulación supuso un cambio en el modelo de Estado, y consecuentemente en el tipo de política urbana con respecto al período neoliberal. Cabe mencionar que se entiende a la política urbana como un conjunto de tomas de posición estatal que por acción u omisión inciden en el patrón de estructuración urbana y en las condiciones de vida u organización social (del Río, Ursino y Vértiz, 2013).

Fernández Wagner (2008), en su recorrido de las políticas urbanas durante los últimos 25 años, reconoce que será durante la presidencia de Menem (1989-1999) que el espacio urbano será parte del inicio de una transformación territorial que será histórica y continuará hasta la actualidad: plataforma de múltiples negocios para capitales internacionales, privatización de servicios públicos, negocios inmobiliarios, nuevos equipamientos comerciales y urbanizaciones privadas, etc. La política urbana instalará la visión de rol competitivo de las ciudades (en el contexto global) basado en su productividad y capacidad de venderse como producto; en donde la planificación estratégica y el "desarrollo local" comenzarán a ser centrales.

El neoliberalismo no torna irrelevante al Estado ni a instituciones particulares de los gobiernos, sino que más bien produce una reconfiguración radical de los modelos de gestión y de las prácticas estatales, funcional a sus propios intereses. Con inestabilidades y contradicciones, las políticas urbanas del Estado neoliberal tenderán a privilegiar un clima óptimo para las empresas. Desde mediados de la década del '70 en Argentina, se promovió una nueva gerencia pública que dejó la mirada administrativa,

para habilitar y promocionar actuaciones de actores privados; fortaleciendo el rol de poderosos grupos económicos en las definiciones políticas (Tecco, 2004). Harvey (2001) llama a esta nueva gobernanza como empresarismo urbano, al destacarse una coalición amplia entre el sector público y privado, donde el foco de la política y la inversión está en la ejecución y diseño especulativo de algunos lugares en la ciudad.

En lo que refiere a planificación urbana, durante el neodesarrollismo se reinstalará la importancia de la misma, resurgiendo una nueva visión que revisa la planificación regional y refuerza las metodologías de planificación estratégica y desarrollo local. En desmedro de las políticas de planificación neoliberales se intentará revalorizar la planificación territorial estratégica con énfasis en el mercado internacional y en la necesidad de que los territorios respondan a sus demandas productivas desde un sistema poli-céntrico de ciudades. Ejemplo de esta política a escala nacional será el Plan Estratégico Territorial (PET), con su Programa Argentina Urbana .

A su vez, en este contexto neodesarrollista y en materia de intervención estatal, es importante mencionar la política en materia de servicios públicos donde se destaca una expansión de los subsidios y una reestatización de algunas empresas vinculadas. En el caso de la política de subsidios a los servicios públicos se intentó con la misma controlar la inflación y competitividad realizando un esquema en el que las tarifas eran controladas o se mantenían igual; recién en 2012 los subsidios a los sectores medios-altos y altos fue puesto en debate y comenzaron a ser parcialmente sustituidos. En cuanto a la reestatización de la prestación de servicios el caso de la empresa Aguas y Saneamientos (AySA), ex Obras Sanitarias de la Nación que había sido privatizada en 1993, vuelve a quedar en manos del Estado en 2006, y adquiere como propósito la universalización del servicio. Sin embargo estos avances al no estar dentro de un proyecto político que cuestione y acciones frente a las lógicas especulativas de producción urbana, termina transfiriendo recursos p{úblicos a sectores rentistas -como el sector inmobiliario que ha podido externalizar en el Estado los costos del proceso de urbanización-.

Un aspecto de la política neodesarrollista, es el papel central que ha adquirido obra pública en la agenda. Se dará una injerencia mayor del Estado en obras de infraestructura, servicios públicos y vivienda de interés social, que serán claves para el crecimiento del sector de la construcción (Baer, 2009). Según del Rio (2014) prácticamente todos los municipios urbanos de CABA recibieron este tipo de inversiones del plano provincial o nacional. .

En este marco, se visualiza a la obra pública, principalmente la construcción de viviendas, como un sector clave en la creación de empleos (directos e indirectos) y como una herramienta contracíclica que puede dinamizar la economía regional y nacional. Palabras de la presidenta de la Nación así lo indican: “Llevamos más de 1.000.000 de viviendas nuevas y de mejoras habitacionales desde aquella oportunidad (2003), y ahora vamos a agregar, en una duplicación del presupuesto para viviendas, 105.000 viviendas más para todas las jurisdicciones argentinas...Son más de 64 mil viviendas nuevas y más de 41 mil mejoras habitacionales, que van a generar 100 mil puestos de

trabajo nuevos directos y 160 mil puestos de trabajos indirectos” (Fernández, 2014). Rodríguez y Di Virgilio (2011), en una lectura de las políticas estatales de Tierra y Vivienda, señalan que las intervenciones públicas han tendido a la profundización de la segregación socio-espacial urbana y a un incremento en el déficit de localización. Para las autoras, las políticas urbanas han omitido principalmente la provisión de suelo urbano accesible y de calidad para los sectores populares, e incluso plantean una continuidad con los años ´90 respecto a la precarización institucional en las idas y vueltas entre descentralización y re-centralización de las políticas públicas. Los Programas Federales de Construcción de Viviendas y de Emergencia Habitacional fueron sólo convenios marco que aportaron cierta formalización a una serie de acuerdos políticos contingentes entre los niveles nacional y local de gobierno.

En definitiva, estas autoras, plantean que las políticas de apoyo a las formas de producción social del hábitat implementadas en la década de 1990 no cuestionaron la lógica mercantil de producción del espacio urbano. Así reconocen que el Gran Buenos Aires, Córdoba y Mendoza fueron ciudades privilegiadas de una política que se orientó más a desactivar la potencial disruptividad de los sectores sociales afectados negativamente por las políticas nacionales, que a una mejora efectiva de sus condiciones cotidianas de vida; incluso se han diseñado políticas de relocalización y desplazamiento desde áreas centrales a periféricas de población radicada de larga data en ciudades como Mar del Plata y Córdoba, buscando la recuperación de suelo urbano para el desarrollo inmobiliario (Rodríguez y Di Virgilio, 2011)

Complementariamente, del Río señala que “A pesar del variado repertorio de acción pública en materia habitacional, uno de los rasgos de la política actual es la prioridad dada a la construcción directa de vivienda nueva, a través de empresas constructoras, tendencia que resulta coherente con la estrategia de dinamizar la economía, incentivar la industria de la construcción y generar empleo.” (2012:110); dinámica vinculada con la ya mencionada concentración de los agentes inmobiliarios.

Frente a este tipo de proceso, Fernández Wagner (2014) señala el límite de este tipo de política neo keynesiana. Para el autor el rol excluyente de promoción de crecimiento económico y generación de empleo formal, desconoce complejos problemas socioterritoriales y conlleva a profundizar la desigualdad socio-espacial mediante su incidencia en el aumento del precio del suelo.

Así, la intervención estatal en lo que refiere a marcos regulatorios de los mercados de suelo ha continuado con la inercia liberal. Si bien existen hoy muchos debates en lo que concierne a la capacidad que tienen los gobiernos para poder establecer medidas y políticas reguladoras, poco se ha desarrollado al respecto; y cuando se han visto políticas progresistas en estos temas, muchas veces se han convertido en instrumentos funcionales a los mercados especulativos. Un ejemplo de esto son los Convenios Urbanísticos de la ciudad de Córdoba.

No se ha puesto en discusión la visión patrimonialista del suelo ni del uso monopólico que los capitales inmobiliarios realizan de él, dejando de lado cuestionamientos a la apropiación privada de rentas urbanas. Como últimas dos medida se puede citar la

creación de la Secretaría de Acceso al Hábitat y la reforma del Código Civil y Comercial de octubre de 2014. La secretaría se promueve como la nueva institución a cargo de la regularización de asentamientos informales, una medida sin duda importante para los sectores populares que se encuentran en esa situación. Sin embargo, la reforma del Código Civil continúa y profundiza el privilegio al negocio inmobiliario al otorgar, por ejemplo, legalidad a la existencia de calle privada al interior de los barrios cerrados, sacándolos a su vez de la ilegalidad (Art. 2073 al 2086. Título VII De los Conjuntos Habitacionales). En este sentido Fernández Wagner (2014) plantea que “Primó una interpretación de la ciudad que centra el foco en el lote privado, y en los intereses individuales de los propietarios, quedando débil la importancia de la acción del poder público en el desarrollo urbano, basada en restricciones administrativas al ejercicio de la propiedad inmobiliaria, que puedan trascender el paradigma liberal.”.

Durante el neoliberalismo se desplomó el régimen de regulación urbana precedente al período de industrialización por sustitución de importaciones. La doctrina neoliberal se instaló en las gestiones urbanas promoviendo su desregulación, privatización y competitividad; desmontando las instituciones públicas y sustituyendo lógicas regulatorias distributivas por lógicas competitivas (Theodore, Peck y Brenner, 2009). Se cree que si bien durante el período neodesarrollismo han existido políticas y medidas tendientes a universalizar ciertos derechos sociales, ha habido una continuidad en los marcos de regulación urbana neoliberales.

4.3. Sobre el acceso a la ciudad en el neodesarrollismo

En los últimos 30 años se ha dado un proceso de profundización de la mercantilización del espacio urbano, asociado al nuevo rol o funcionalidad que las ciudades tendrán en el régimen de acumulación neoliberal y neodesarrollista. Esto implicó una disminución de las posibilidades de acceso de los sectores populares a la ciudad, a la vivienda y a los servicios básicos urbanos. El espacio urbano se convirtió así en un centro de disputa por la apropiación y definición de valores y usos.

En este marco, las dinámicas del mercado de suelo ejercieron una influencia muy importante en la estructura y funcionamiento general de las ciudades. Así, la distribución territorial de la oferta y los precios de la tierra define los tipos e intensidades de usos de suelo y la organización de las actividades urbanas.

A lo que respecta al uso residencial, el mercado propicia condiciones diferenciales de acceso al suelo y a la vivienda, y por lo tanto define la ubicación de los estratos socioeconómicos en la ciudad. Así es que las preferencias y posibilidades de localización de los diferentes sujetos sociales, se definen por la relación entre disposición de pago y niveles de precios del suelo (Baer, 2011). En este sentido, compartimos con Abramo (2009) el postulado de que el mercado del suelo y el mercado inmobiliario son “el corazón del proceso de generación y distribución de riqueza urbana en las grandes ciudades latinoamericanas” (ibíd.: 12); y por lo tanto, son un determinante del acceso al suelo urbano y de las posibilidades de localización para los diferentes sectores de la sociedad.

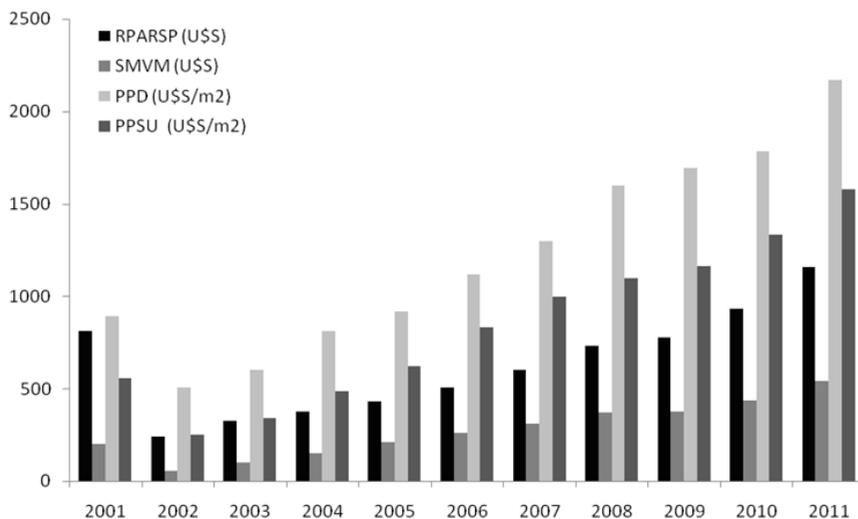
El neoliberalismo asentó las bases de una ciudad marcada por la lógica de explotación y reproducción de las diferencias socioespaciales como mecanismo principal de producción espacial. Así, el desarrollo desigual no será señal de una cierta etapa transitoria o interrupción en la senda de la neoliberalización “total”; sino que más bien, representará una faceta co-evolutiva y co-dependiente del proceso mismo de neoliberalización (Theodore, Peck y Brenner, 2009). En este marco se comenzará a hablar de una ciudad dual, fractal, fragmentada, polarizada, en donde un conjunto de fenómenos relacionados –desigualdad, segregación, conflictividad social, organización popular- constituirán los espacios urbanos argentinos.

Durante el neoliberalismo y el neodesarrollismo, la ciudad se mercantilizó de tal modo que limitó su uso a las formas de apropiación privada de aquellos que tuvieron las condiciones económicas para hacerlo; profundizándose la tensión entre el valor de uso y el valor de cambio del espacio urbano. En este sentido, interesa caracterizar las condiciones actuales de acceso a la ciudad, principalmente en relación al acceso al suelo urbano y la vivienda pero sin desconocer la complejidad y multidimensionalidad de lo que implica el acceso.

Luego de la crisis 2001/02 la economía argentina experimentó una fuerte recuperación económica, este proceso fue acompañado por un aumento importante del empleo y la disminución de la pobreza. La tasa de desempleo pasó a ubicarse según datos oficiales por debajo de los dos dígitos, con el valor más bajo en la década en el 2010 (7,3%). Mientras que en 2002, la línea de pobreza superaba el 50% de los hogares argentinos y la indigencia más de un 25%, para 2007 la pobreza había caído al 23,4% y la indigencia rondaba el 8%. Sin embargo, como sostiene el Centro de Estudios para el Cambio Social, los indicadores de la precariedad e informalidad laboral no muestran la misma disminución, y su estabilización en alrededor de un tercio de la estructura del mercado de trabajo, ponen evidencia las limitaciones del actual modelo de acumulación (del Río, Largard y Arturi, 2013).

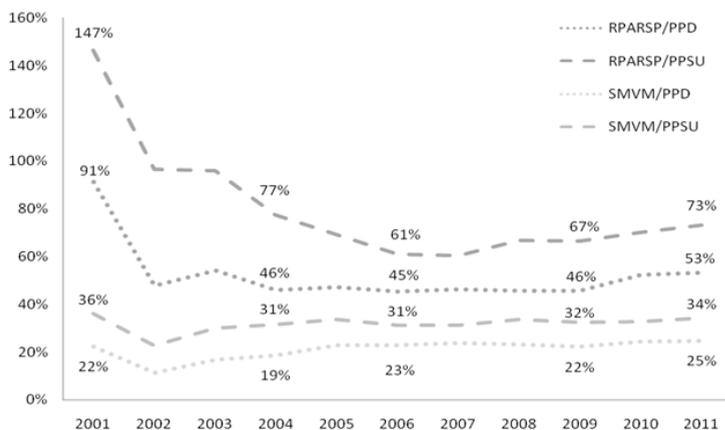
En este marco interesa conocer hasta qué punto la recuperación del salario logró alcanzar la valorización de los inmuebles. Para responder a esta pregunta del Río, Langard y Arturi (2013) relacionan el salario mínimo vital y móvil (SMVM), remuneración promedio de los asalariados del sector privado (RPARSP), precios de inmuebles (PPD) y suelourbano(PPSU) para la ciudad de Buenos Aires.

Gráfico 5: Precios del suelo urbano (PPSU), precios de departamento (PPD), salario mínimo vital y móvil (SMVM) y remuneración promedio de los asalariados registrados del sector privado (RPARSP). Período 2001-2011 (en U\$S).



Fuente: del Rio et al (2013) en base a Ministerio de Desarrollo Urbano de la CABA (2012) MTESyS e INDEC.

Grafico 6: Relación (en %) Salario Mínimo Vital y Movil (SMVM) y Remuneracion promedio de los asalariados registrados del sector privado (RPARSP) sobre precio promedio de departamentos (PPD) y del suelo urbano (PPSU). Período 2001-2011 (Datos de origen en dólares)



Fuente: del Rio et al (2013) en base a Ministerio de Desarrollo Urbano de la CABA (2012) MTESyS e INDEC.

Luego de un análisis detallado sobre estas variables, en el período 2001-2011 y considerando la trayectoria de estas variables durante los años 90, arriban a una serie de conclusiones que resultan interesantes mencionar. En primer lugar, los autores destacan que luego de la salida de la convertibilidad cambiaria en 2002, se produjo

una fuerte contracción del salario en dólares y, al mismo tiempo, una depreciación de los inmuebles. Sin embargo, a partir de 2003 todas las variables tuvieron una tendencia ascendente, y en 2005 los precios de los departamentos y del suelo urbano ya habían sobrepasado los valores en dólares de 2001.

En lo que respecta a la evolución del poder adquisitivo del salario en relación al valor del metro cuadrado, se advierte que la evolución del SMVM muestra que en 2001 representaba el 22% del precio del metro cuadrado promedio de los inmuebles construidos y en 2011 representaba el 25%. Sin embargo, dado que esta variable es una referencia legal y no necesariamente evidencia el incremento real de la masa salarial, los autores han recurrido al análisis del RPARSP. Este indicador muestra una tendencia de crecimiento por debajo del SMVM, y luego de haber sufrido en 2002 una profundización que este último, adquirió un ritmo de crecimiento similar a la evolución del precio promedio de los inmuebles construidos (departamentos) hasta 2009; observando una franca mejora del poder adquisitivo del salario sobre el metro cuadrado (ver Gráfico 8). Sin embargo, al finalizar el período analizado el poder adquisitivo de la RPARSP sobre el metro cuadrado del suelo urbano y sobre los inmuebles construidos era inferior a la de 2001: mientras que en 2001 el salario promedio del sector privado representaba el 91% del precio del metro cuadrado promedio de los inmuebles construidos, en 2011 éste alcanzaba el 53% del mismo. Estos datos ponen en evidencia que el esfuerzo monetario necesario para la compra de una vivienda es mayor, con su punto más elevado durante el 2006: mientras que en 2001 para la compra de un departamento de 100 m² en la Ciudad de Buenos Aires se necesitaban 9,1 años/salario, en 2006 se requirieron 18,4 años/salario y en 2011 15,6 años/salario.

Complementariamente a este análisis, Baer (2011), para el mismo período y en la misma ciudad de estudio, plantea lo paradójico de la persistencia de los altos niveles de desocupación de las viviendas nuevas construidas. Esta situación puede leerse como un síntoma de la expulsión o exclusión de la población del mercado inmobiliario formal, y como un dato que refuerza su hipótesis de investigación, acerca de que el consumo de servicios habitacionales en el mercado formal de vivienda ejerció una mayor presión en el ingreso de las familias en el contexto de crecimiento económico de la década pasada, que antes de la crisis de 2001.

Por otra parte, desde un análisis que intenta explicar el boom inmobiliario durante la década del 2000 en relación a las condiciones de acceso a la vivienda, en ambos trabajos se hace referencia al consecuente proceso de inquilinización y crecimiento del mercado informal, como respuesta a la profundización de la brecha entre salario y precio del suelo. En una escala nacional, según el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda (2010) se verifica por primera vez desde el censo de 1947 una inflexión en la reducción de la inquilinización: mientras que en 2001 el 11,1% de los hogares eran inquilinos de la vivienda a nivel nacional, en 2010 los hogares inquilinos pasaron a ser el 15,7%.

En el siguiente cuadro se refleja la variación en las condiciones de tenencia de la vivienda de los hogares, según los Censos de 2001 y 2010 a nivel nacional. Por primera vez en un período intercensal, los propietarios disminuyen (70,6 a 67,7%) en relación al número de inquilinos (11,1 a 16,4%). Dato que resulta curioso si se tiene en cuenta que históricamente – como parte de la movilidad vertical de las clases medias- el número de propietarios crecía entre períodos censales, en relación a las otras formas de tenencia.

Cuadro 3: Vivienda según tipo de tenencia en Argentina. Censos 2001 y 2010

	Año 2001	en %	2010	en %
Total de Hogares	10.073.625	100	12.171.675	100
Propietarios de la vivienda y el terreno	7.115.508	70.64	8.240.293	67.7
Propietarios de la vivienda solamente	432.009	4.29	533.629	4.43
Inquilino	1.122.208	11.14	1.960.676	16.11
Ocupante por préstamo	829.985	8.24	844.694	6.94
Otra situación	320.236	3.18	343.896	2.83

En relación al análisis de las estrategias de acceso a la ciudad por parte de los distintos sectores de la población, del Rio (2014) plantea que los cambios en las condiciones macroeconómicas, anteriormente mencionados, no sólo incidieron en la potenciación de un mercado inmobiliario altamente segmentado y excluyente, sino que también llevaron a transformaciones en las estrategias de subsistencia de los sectores populares. Por ejemplo se dio el paso de estrategias orientadas a garantizar la alimentación en un contexto de alto desempleo y pobreza de principios de la década del 2000, hacia estrategias que tienden a la satisfacción de necesidades en otro horizonte, como el acceso a la tierra y vivienda en un contexto de disponibilidad de recursos corrientes para afrontar procesos de autoconstrucción y autourbanización.

A su vez, como datos que reflejan la situación deficitaria en lo que respecta al acceso a la vivienda a nivel nacional, se tiene en cuenta el trabajo de Degano (2014) que a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda realizado en 2010 plantea los siguientes datos: de los doce millones de hogares argentinos, algo más de tres millones padecen situaciones deficitarias, de los cuales dos millones necesitan mejorar, completar, y/o ampliar sus viviendas y un millón necesita viviendas nuevas, por ser irrecuperables las actualmente en uso o compartir, hacinados, la vivienda con otras familias; siendo lo más destacable que 1,5 millones están en situación irregular de tenencia, y que 42,9% de la población aún no dispone de desagües cloacales, 16,1% de agua corriente, y 43,8% de redes de gas, entre otras carencias.

Por último, parece importante mencionar que al mismo tiempo que hay una tendencia de creciente dificultad en el acceso a la vivienda en condiciones dignas por parte de grandes sectores de la población, se ha venido produciendo desde los años noventa, un incremento de las opciones de urbanizaciones cerradas o destinada a sectores de ingresos elevados. La polarización, fragmentación y desigualdad urbana, en este marco, se ven cada vez más incrementadas inhabilitando la posibilidad de construcción de ciudades colectivas y equitativas.

5. Reflexiones finales

El objetivo de este trabajo ha sido problematizar la relación existente entre las dinámicas macroeconómicas y la producción del espacio urbano durante los modos de acumulación neoliberal y neodesarrollista en el país. Para ello, se ha tomado como insumo fundamental a la teoría de Pedro Abramo, que desde la idea de Régimen urbano, permite comprender las particularidades históricas de la producción de lo urbano como formas de acumulación y reproducción del capitalismo.

Desde una mirada local y recorriendo ambos momentos históricos, se ha podido visualizar una cierta continuidad, de inercia liberal, en lo que refiere a las políticas urbanas y a la dinámica del mercado de suelo urbano. Durante el modelo neodesarrollista, a partir de una visión patrimonialista y que no pone en cuestión la propiedad privada, se ha fomentado la producción de una ciudad excluyente, donde la renta del suelo y la especulación inmobiliaria se encuentran por encima del acceso de un importante sector de la sociedad a la ciudad. Asimismo, a pesar de que la recentralización en la política pública se planteó como un retorno a la planificación estatal, no se ha avanzado en reformas estructurales que hagan a la redefinición de la lógica de producción de las ciudades, sino que más bien se han profundizado las lógicas mercantiles de concertación con el sector privado.

Con miras a continuar explorando cómo operan los procesos macroeconómicos en la reconfiguración de la dinámica urbana y profundizar el análisis del papel que juega la renta del suelo en dicha reconfiguración, resulta necesario repensar si es posible continuar bajo una política que piensa en la vivienda como obra pública, y no pone en cuestión la lógica mercantil a la que es funcional. Queda pendiente entonces, continuar trabajando en estas líneas de análisis y aportar a la construcción de ciudades más inclusivas y justas, rol que desde la Universidad pública es insoslayable asumir.

6. Bibliografía

- Abramo, P. (2006). La ciudad caleidoscópica. Una visión heterodoxa de la economía urbana. España: Netbiblo
- Abramo, P. (2009). La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana. . Quito, Ecuador.: OLACCHI.
- Alessandi Carlos, A. F. (2011). A Condição Espacial. Sao Pablo: Contexto.
- Baer, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la

vivienda, en Revista Ciudad y Territorio N° 156, pp. 345-360.

- Baer, L. (2011). El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Tesis doctoral. Buenos Aires: FFyH-UBA.
- Basualdo, E. (2003). Las reformas estructurales y el Plan de Convertibilidad durante la década de los noventa. El auge y la crisis de la valorización financiera, Realidad Económica, N° 200, pp. 44-83.
- Degano, D. (2014). Del Déficit habitacional a la vivienda pública ¿o al déficit nuevamente?. Acerca de las condiciones habitacionales de las viviendas realizadas en Argentina por políticas públicas y su sostenibilidad, en Revista Arquisur, N°5, pp. 20-31.
- del Río, J. P. (2012) El lugar de la vivienda social en la ciudad: Un análisis de la política habitacional desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias residenciales de los habitantes [en línea]. Tesis de Posgrado. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Disponible en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.464/te.464.pdf>
- del Río, J. P. (2014). Transformaciones habitacionales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El pasaje del neoliberalismo al neodesarrollismo urbano. Dossier La cuestión regional, Revista Geograficando, inédito.
- Del Río, J.P; Vertiz, F y Ursino, S. (2013). Ciudad y políticas públicas. Hacia una definición de la política urbana. Actas del Congreso de Geografía de Universidades Nacionales. UNCuyo. Mendoza.
- del Río, J. P., Langard, F. y Arturi, D. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista, en Revista Realidad Económica n 283, p. 77-101.
- Feliz, M. (2008). Los límites macroeconómicos del neo-desarrollismo, en Herramientas N° 39.
- Féliz, M. y López, E. (2012) Proyecto neodesarrollista en la Argentina. ¿Modelo nacional-popular o nueva etapa en el desarrollo capitalista? Editorial El colectivo y Ediciones Herramienta. Buenos Aires. Argentina.
- Fernández Wagner, R. (2008). Democracia y ciudad: procesos y políticas urbanas en las ciudades argentinas: 1983-2008. Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Fernández Wagner, R. (2014). Los límites de las políticas neo keynesianas en desarrollo urbano y vivienda. En: I Seminario Nacional Experiencias alternativas de producción socio-habitacional, Universidad de Córdoba.
- Gómez, R. (2003) Neoliberalismo Globalizado. Refutación y debate. Ediciones Macchi. Buenos Aires.
- Harvey, D. (2004). La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultural. Buenos Aires: Amorrortu.
- Harvey, D. (2007). Espacios del capital. España: Ediciones Akal, S.A.
- Jaramillo, S. (2009). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Bogotá:

CEDE, Universidad de Los Andes.

- Lefebvre, H. (2013). La producción del espacio. (Traducción: Martínez Lorea). Barcelona: Capitán Swing
- Matteucci, L. , Ramírez, L. , del Río J. P. y Relli, M. (2013). Construcción de datos para el análisis de los agentes inmobiliarios del Gran La Plata: aspectos metodológicos y resultados preliminares (primer semestre 2013). Actas de las XV Jornadas de Investigación del Departamento de Geografía y el Centro de Investigaciones Geográficas, FaHCE, UNLP. ISSN 2362-4221. En: <http://jornadasgeografia.fahce.unlp.edu.ar/xv-jornadas/actas/06.Ramirez-L/view>
- Nochteff, H. (1999). La experiencia argentina de los 90 desde el enfoque de la competitividad sistémica. FLACSO, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede Argentina. En: http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/argentina/flacso/no_8_NOCHTEFF_Experiencia_Argentina.pdf
- Pertierra Cánepa, F. y Pantanetti, M. (2011). "El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino" Documento de trabajo n 451. Área Finanzas y Negocios. Universidad de CEMA. Buenos Aires.
- Rodríguez M.C. y Di Virgilio M. (Comps.) (2011). Caleidoscopio de las políticas territoriales. Rompecabezas para armar. Buenos Aires: Ed. Prometeo.
- Santos, M. (2009). Por uma Economia Política da Cidade: O caso de Sao Paulo. San Pablo: Ddusp.
- Tecco, C. (2004). La gestión del desarrollo local y la administración de bienes públicos. Sobre modelos y prácticas en la organización de la gestión municipal. Seminario Nacional de RedMuni: teoría y práctica en la gestión del desarrollo local y regional en Argentina.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner N. (2009). Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados, en Revista Temas Sociales N° 66, p.12.
- Topalov, C. (1979). La urbanización capitalista. México: Editorial Edicol.